



Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn

Umweltbericht
mit integriertem landschaftspflegerischem Begleitplan
zum Bebauungsplan
„Südlich der B 42“

Stand: 15.06.2016

Bearbeitet:
Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt

Vorbemerkungen	3
1 Beschreibung des Planvorhabens	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1 Ziele des Bauleitplans	4
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	5
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	6
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	6
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern..	6
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	7
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	7
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	8
2.1 Boden und Wasser	8
2.2 Klima und Luft.....	9
2.3 Pflanzen und Tiere	9
2.4 Biologische Vielfalt	13
2.5 Landschaft	13
2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	14
2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	14
2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	15
3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	15
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	15
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	16
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	16
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	16

Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat am 19.11.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der B 42“ gefasst und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt insbesondere zum Zwecke der Regelung der Art der baulichen Nutzung und der Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, von Vergnügungsstätten und Spielhallen sowie auch zur Sicherung von Verkehrsflächen im Plangebiet. Mit dem Bebauungsplan wird im Bereich des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die angestrebte Differenzierung der zulässigen Nutzungen planungsrechtlich gesteuert. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt insbesondere in der Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie in der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung. Die Baugebiete werden dabei im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung in einzelne Teilflächen gegliedert. Hinzu kommen Festsetzungen zur Feinsteuerung zulässiger Nutzungen und baulicher Anlagen innerhalb der Teilbaugebiete.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)). Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; § 2a BauGB). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB) gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Begleitplan bezeichnet.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Für das Mischgebiet wird in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einheitlich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt. Für das Gewerbegebiet Nr. 1 bis 11 wird die Grundflächenzahl differenziert für die jeweiligen Teilbaugebiete auf ein Maß von GRZ = 0,6 oder GRZ = 0,8 festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass im Mischgebiet Nr. 3 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch befestigte Hofflächen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,85 überschritten werden darf, sodass im Bereich der beiden sog. X-Häuser auch im Zuge einer Umnutzung der Bürohochhäuser der Stellplatznachweis erbracht werden kann, ohne dass die Begrenzung der maximal zulässigen Überschreitung der Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der geplanten Errichtung weiterer Stellplatzflächen entgegensteht.

Für das Mischgebiet Nr. 1 und 2 wird einheitlich eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 festgesetzt. Hiervon abweichend wird für das Teilbaugebiet Nr. 3 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 3,3 festgesetzt, die somit über den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung liegt. Der städtebauliche Grund liegt in der bestandsorientierten Überplanung der beiden sog. X-Häuser, die ehemalige Bürohochhäuser eine hohe städtebauliche Dichte aufweisen, die nicht mehr in den regelmäßigen Begrenzungen zum Maß der baulichen Nutzung abgebildet werden kann. Für das Gewerbegebiet erfolgt überwiegend die Festsetzung einer Baumassenzahl, sodass die Festsetzung einer Geschossflächenzahl insofern nicht erforderlich ist. Für einzelne Teilbaugebiete des Gewerbegebietes wird jedoch eine Geschossflächenzahl differenziert auf ein Maß von GRZ = 1,8 oder GRZ = 2,4 festgesetzt, um die städtebauliche Dichte hinreichend steuern zu können.

Der Bebauungsplan setzt für Teilbaugebiete des Gewerbegebietes schließlich eine Baumassenzahl von einheitlich BMZ = 8,0 fest, sodass die bestehenden größeren Gewerbebauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung auch künftig hinreichend gesteuert werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung). Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Mischgebiet Nr. 1 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von Z = II begrenzt, während innerhalb des Mischgebietes Nr. 2 künftig eine dreigeschossige Bebauung planungsrechtlich zulässig sein soll, sodass der Bebauungsplan hier die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = III festsetzt. Für den Bereich des Mischgebietes Nr. 3 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von Z = XI festgesetzt. Für das Gewerbegebiet Nr. 2, 5a und 5b sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 10 und 11 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ebenfalls in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand auf ein Maß von Z = III festgesetzt. Für die übrigen Teilbaugebiete des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Baumassenzahl, sodass die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse insofern nicht erforderlich ist. Auch im Gewerbegebiet Nr. 4 wird von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen, zumal in diesem Übergangsbereich hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht.

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet Nr. 1 und Nr. 6 bis 9 die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von $OK_{\text{Geb.}} = 12,0$ m fest, sodass für die Teilbaugebiete innerhalb derer eine Baumassenzahl festgesetzt wird, die Höhenentwicklung planungsrechtlich hinreichend gesteuert wer-

den kann. Für das Gewerbegebiet Nr. 3 wird hingegen gemäß den vorliegenden Planungen des ansässigen Unternehmens eine maximale Gebäudeoberkante von $OK_{\text{Geb.}} = 19,0$ m festgesetzt, die in diesem Teilbereich städtebaulich verträglich umgesetzt werden kann. Auch für das Gewerbegebiet Nr. 4 wird eine vergleichsweise höhere maximale Gebäudeoberkante festgesetzt, da es sich hier um einen Übergangsbereich zwischen den bestehenden Hochhäusern im Süden und des Rathauses im Norden handelt, innerhalb dessen ebenfalls noch höhere Gebäude städtebaulich verträglich zugelassen werden können. Für das Mischgebiet wird keine Gebäudeoberkante festgelegt, da die künftige Höhenentwicklung bereits durch die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse städtebaulich verträglich gesteuert werden kann und somit für den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 47,2 ha.

Der Großteil der durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete wird bereits baulich genutzt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Nur ein deutlich untergeordneter Teil der nun als Gewerbe- oder Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke wurde bislang noch nicht einer baulichen Nutzung zugeführt.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen 2010 überwiegend als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Bestand)* sowie im südlichen Bereich teilträumlich als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dargestellt.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weiterstadt für die Stadtteile Weiterstadt und Riedbahn stellt für den Bereich des Plangebietes *gewerbliche Bauflächen* sowie *gemischte Bauflächen* dar. Südlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzend stellt der Flächennutzungsplan zudem *Wohnbauflächen* dar. Der Flächennutzungsplan wird gegenwärtig fortgeschrieben, sodass dem Entwicklungsgebot durch Berücksichtigung der vorliegenden Planung bei der künftigen Darstellung der Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan Rechnung getragen werden kann.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Stadt Weiterstadt (2001) wird für den Großteil des Plangebiets die Erhöhung des Freiflächenanteils bzw. keine weitere Verdichtung empfohlen. Für vorhandene Ruderalfluren wird die Erhaltung und extensive Pflege naturnaher Freiflächen empfohlen. Darüber hinaus sind einzelne Bäume zum Erhalt empfohlen. Da sich die Nutzung des Plangebiets seit Aufstellung des Landschaftsplans teilweise geändert bzw. intensiviert hat, sind z.B. im Falle neu bebauter Flächen einige Empfehlungen jedoch nicht mehr realisierbar.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissions-schutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zu Mischgebiet vorsieht. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung als Gewerbegebiet oder Mischgebiet entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Netze. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Planungen oder Maßnahmen vorbereitet, die nicht über das bestehende Netz entsorgt werden können.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (vgl. Begründung Kap. 6).

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen enthält der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich (§ 34 BauGB) entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit kann ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet werden.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Laut Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:25.000, Blatt 6117 Darmstadt West) befindet sich das Plangebiet zum überwiegenden Teil auf Flächen starker anthropogener Überprägung (Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr), während lediglich im südwestlichen Bereich noch natürliche Bodenhorizonte (Braunerden über Flugsand) zu erwarten sind. Durch die vorhandene Bebauung und insbesondere die großflächige Verdichtung des Bodens ist daher fast durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur ein geringes Retentionspotential für auftretende Niederschläge. Insgesamt ist für das Schutzgut Boden von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen.

Aus einer im Jahr 2010 durchgeführten Flächenvvalidierung sind von der Stadt Weiterstadt für den Bereich des Plangebietes insgesamt 47 Altstandorte gemeldet bzw. validiert worden. Abhängig von der Art und Lage der bisherigen sowie der zukünftigen Nutzung des jeweiligen Altstandortes sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser zu erkunden. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Auch hinsichtlich des Schutzguts Wasser besitzt das Plangebiet keine besonderen Funktionen; es sind keine natürlichen oder naturnahen Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet oder amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt jedoch im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen oder gesetzlichen Regelungen können dazu beitragen, die Wirkungen geplanter Bauvorhaben auf den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

- Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit mindestens 5 m² je Baum vorzusehen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasser-wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

2.2 Klima und Luft

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bereits bestehenden Überformungen und Versiegelungen keine besonderen Klimafunktionen. Kleinklimatische Auswirkungen der Planung werden sich auf das südliche Plangebiet konzentrieren, wo gegenüber dem derzeitigen Bestand mit einer geringfügigen Verringerung der Verdunstung und einem leichten Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten.

2.3 Pflanzen und Tiere

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde am 3.11.2010 eine erste Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben; bedeutsame Grünstrukturen sind darüber hinaus im Luftbild räumlich dargestellt (Abb. 2).



Abb. 2: Beschriebene Biotopstrukturen im Luftbild (Quelle: www.gds.hessen.de)

Die Flächen des Geltungsbereichs sind geprägt durch Gewerbebetriebe und Bürogebäude sowie großräumige Asphaltflächen (Parkplätze, Verkehrsflächen, Betriebsflächen). Neben vereinzelt Hausgärten und Zierpflanzungen kommen im Plangebiet auch ruderalen Wiesen und Ruderalfluren

sowie einzelne großkronige Laubbäume vor. Den flächenmäßig größten Anteil machen dabei die Ruderalfluren aus, die sich – abgesehen von einer größeren Fläche im Südwesten – von einer durchwachsenden Schotterfläche nahe des Einkaufszentrums *Loop 5* bis zu einer Baulücke an der *Sandstraße* quer durch das Plangebiet ziehen.

Ruderalfluren

Die in einer Baulücke an der *Sandstraße* vorkommende Ruderalflur trockener Standorte weist ein hierfür typisches Artenspektrum auf, beherbergt aber keine floristisch wertvollen Arten:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Betula incana</i>	Graukresse
<i>Chenopodium spec.</i>	Gänsefuß
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Linaria vulgaris</i>	Leinkraut
<i>Malva alcea</i>	Rosen-Malve
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut
<i>Silene latifolia</i>	Weißer Lichtnelke
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Trifolium arvense</i>	Hasenklees
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel (randlich)
<i>Verbascum spec.</i>	Königskerze
<i>Vicia villosa</i>	Zottel-Wicke

Auf reinen Sandböden fehlen Brennnessel und Brombeere; stattdessen kommen in diesen mageren Ruderalfluren lichtbedürftigere Arten hinzu:

<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Papaver dubium</i>	Zwerg-Mohn
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Setaria viridis</i>	Grüne Borstenhirse
<i>Trifolium campestre</i>	Feld-Klee

Eine große Schotterfläche im Zentrum des Plangebiets wird auf rund einem Drittel der Fläche von einer Reihe ruderaler Arten (z. B. Nachtkerze, Beifuß, Land-Reitgras) durchwachsen. Ein Lärmschutzwand an der *Waldstraße* ist mit einer ruderalen Wiese bestanden.

Im südlichen Plangebiet findet sich darüber hinaus eine mit Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) und einzelnen Eichen (*Quercus spec.*) durchsetzte Ruderalflur frischerer Standorte mit folgenden Arten:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Chenopodium spec.</i>	Gänsefuß
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras

<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Rosa spec.</i>	Wild-Rosen
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Baumbestand

Innerhalb des Baumbestandes im Plangebiet finden sich u.a. Hybrid-Pappeln, Platanen, Kiefern, Fichten, Zypressen, Eichen, Berg- und Spitzahorn. Erhaltenswert ist hierunter insbesondere eine schönwüchsige Eiche nahe der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Abb. 12). Daneben findet sich im nordöstlichen Plangebiet ein strukturreicher Hausgarten mit zahlreichen Sträuchern und großen Nadelbäumen.

Fotodokumentation



Abb. 3: Durchwachsene Schotterflächen, im Hintergrund Bürogebäude



Abb. 4: Straße Am Dornbusch



Abb. 5: Ruderalflur in einer Baulücke der Sandstraße



Abb. 6: Nahaufnahme des Vegetationsbestands



Abb. 7: Von Nadelbäumen und Laubsträuchern geprägter Garten an der Ecke Sandstraße/Wallstraße



Abb. 8: Wall an der Waldstraße



Abb. 9: Anlieferungsbereich Waldstraße 21



Abb. 10: Ruderalflur Waldstraße 21



Abb. 11-13: Ahorn an der Waldstraße, Eiche im südlichen Plangebiet, Pappel an der Feldstraße (mit Elsternest)

Eingriffsbewertung und Artenschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich überwiegend aus stark anthropogen veränderten Flächen (Bebauung, asphaltierte Flächen, Zierpflanzungen) und nur zu einem geringen Flächenanteil aus Vegetations- und Nutzungstypen mittlerer Wertigkeit (Ruderalfluren) auszeichnet.

Aus artenschutzfachlicher Sicht sind insbesondere die Ruderalfluren und durchwachsenen Schotterflächen aufgrund des dort prinzipiell möglichen Vorkommens von Reptilien (z.B. Zauneidechse) und Vögeln (z.B. Bluthänfling) von potenzieller Bedeutung. Darüber hinaus können auch einzelne Gebäude und Hausgärten mit Gehölzbestand als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel (z.B. Turmfalke) und/oder Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus) geeignet sein.

2.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ² drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

2.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird im Wesentlichen durch die vorhandene heterogene Bebauung, Versiegelung und mangelhafte Durchgrünung sowie mehrspurige Straßen bestimmt und wird dementsprechend als sehr nachteilig empfunden.

Zur Verbesserung der landschaftspflegerischen Einbindung und des Ortsbildes erfolgen am gegebenen Standort ergänzende Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Ausgestaltung von Werbeanlagen:

- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen am Südrand des Plangebiets gemäß Plankarte
- Erhalt der schönwüchsigen Eiche (vgl. Abb. 12)
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Insgesamt sind daher durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.

² gemäß BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand 8.12.2003): Informationsplattform/ www.biologischevielfalt.de



Foto 9: Blick von Süden ins Plangebiet

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets. In rd. 2,7 km westlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 6117-311 *NSG Löserbecken von Weiterstadt*, welches speziell zur Erhaltung des Kammmolches ausgewiesen wurde. Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter sind aufgrund der räumlichen Entfernung und des fehlenden funktionalen Zusammenhangs zum Plangebiet nicht zu erwarten.

2.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen

Das Plangebiet ist bereits Bestandteil des großflächigen Gewerbegebiets Riedbahn-Süd in Weiterstadt und fügt sich in den umliegenden Bestand ein.

Erholung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastungen keinen nennenswerten Erholungswert, sodass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten sind.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevante Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bei der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist vorliegend zu berücksichtigen, dass die Flächen des Plangebietes nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Daher treffen hier die Ausführungen von § 34 Abs. 1 BauGB zu, demzufolge Vorhaben im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. „Innenbereich“ nach § 34 BauGB) generell dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeit im Plangebiet vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen fort dauern werden. Dasselbe gilt für die gepflegten Grünflächen und sporadisch gemähten Ruderalfluren. Lediglich für die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs ist eine fortschreitende Sukzession und damit eine langfristig wertgebende Waldentwicklung zu prognostizieren.

Bei Durchführung der Planung:

Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind bei Durchführung der Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung verbindet städtebauliche Belange mit der Nutzung von größtenteils bereits bebauten bzw. anderweitig rechtskräftig beplanten Flächen und leistet auf diese Weise einen Beitrag zur Reduzierung weiteren Flächenverbrauchs im bisherigen Außenbereich.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Kommunen sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach nutzen (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die gegebene Informationspflicht der Behörden (§ 4 Abs. 3 BauGB).

In eigener Zuständigkeit können die Kommunen in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann z. B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. So lange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung, betrifft dies insbesondere die Umsetzung der eingriffsminimierenden Maßnahmen (hier speziell zur Eingrünung des Plangebiets und zur Begrünung der Grundstücke).

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Südlich der B 42“ soll im Stadtteil Riedbahn eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die angestrebte Differenzierung der zulässigen Nutzungen planungsrechtlich gesteuert werden. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt insbesondere in der Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie in der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung. Der Geltungsbereich der Planung umfasst einen Großteil des östlich der BAB 5 und südlich der B 42 gelegenen Siedlungsgebiets im Stadtteil Riedbahn. Die Geltungsbereichsgröße beträgt rd. 47,2 ha.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissionschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zu Mischgebiet vorsieht. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Netze. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Planungen oder Maßnahmen vorbereitet, die nicht über das bestehende Netz entsorgt werden können. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Laut Bodenkarte von Hessen befindet sich das Plangebiet zum überwiegenden Teil auf Flächen starker anthropogener Überprägung (Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr), während lediglich im südwestlichen Bereich noch natürliche Bodenhorizonte (Braunerden über Flugsand) zu erwarten sind. Durch die vorhandene Bebauung und insbesondere die großflächige Verdichtung des Bodens ist daher fast durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur ein geringes Retentionspotential für auftreffende Niederschläge. Insgesamt ist für das Schutzgut Boden von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen können dazu beitragen, die Wirkungen des Bauvorhabens auf den Boden und Wasserhaushalt zu minimieren.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bereits bestehenden Überformungen und Versiegelungen keine besonderen Klimafunktionen. Kleinklimatische Auswirkungen der Planung werden sich auf das südliche Plangebiet konzentrieren, wo gegenüber dem derzeitigen Bestand mit einer geringfügigen Verringerung der Verdunstung und einem leichten Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten.

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde am 3.11.2010 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Flächen des Geltungsbereichs sind demnach geprägt durch Gewerbebetriebe und Bürogebäude sowie großräumige Asphaltflächen (Parkplätze, Verkehrsflächen, Betriebsflächen). Neben vereinzelt Hausgärten und Zierpflanzungen kommen im Plangebiet auch ruderale Wiesen und Ruderalfluren sowie einzelne großkronige Laubbäume vor. Den flächenmäßig größten Anteil machen dabei die Ruderalfluren aus, die sich – abgesehen von einer größeren Fläche im Südwesten – von einer durchwachsenden Schotterfläche nahe des Einkaufszentrums Loop 5 bis zu einer Baulücke an der Sandstraße quer durch das Plangebiet ziehen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich überwiegend aus stark anthropogen veränderten Flächen (Bebauung, asphaltierte Flächen, Zierpflanzungen) und nur zu einem geringen Flächenanteil aus Vegetations- und Nutzungstypen mittlerer Wertigkeit (Ruderalfluren) auszeichnet. Aus artenschutzfachlicher Sicht sind insbesondere die Ruderalfluren und durchwachsenden Schotterflächen aufgrund des dort prinzipiell möglichen Vorkommens von Reptilien (z.B. Zauneidechse) und Vögeln (z.B. Bluthänfling) von potenzieller Bedeutung.

Darüber hinaus können auch einzelne Gebäude und Hausgärten mit Gehölzbestand als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel (z.B. Turmfalke) und/oder Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus) geeignet sein. Aus jahreszeitlichen Gründen ist zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte artenschutzrechtliche Bewertung möglich.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird im Wesentlichen durch die vorhandene heterogene Bebauung, Versiegelung und mangelhafte Durchgrünung sowie mehrspurige Straßen bestimmt und wird dementsprechend als sehr nachteilig empfunden. Zur Verbesserung der landschaftspflegerischen Einbindung und des Ortsbildes erfolgen am gegebenen Standort ergänzende Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Ausgestaltung von Werbeanlagen. Insgesamt sind daher durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets. In rd. 2,7 km westlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „NSG Löserbecken von Weiterstadt“, welches speziell zur Erhaltung des Kammmolches ausgewiesen wurde. Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter sind aufgrund der räumlichen Entfernung und des fehlenden funktionalen Zusammenhangs zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits Bestandteil des großflächigen Gewerbegebiets Riedbahn-Süd in Weiterstadt und fügt sich in den umliegenden Bestand ein. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar. Das Plangebiet besitzt aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastungen keinen nennenswerten Erholungswert, so dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten sind. Auch Kultur- und Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Bei der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist vorliegend zu berücksichtigen, dass die Flächen des Plangebietes nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Daher treffen hier die Ausführungen von § 34 Abs. 1 BauGB zu, demzufolge Vorhaben im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. „Innenbereich“ nach § 34 BauGB) generell dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Planvorhabens kommt zu dem Schluss, dass die derzeit im Plangebiet vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen fortauern werden. Dasselbe gilt für die gepflegten Grünflächen und sporadisch gemähten Ruderalfluren. Lediglich für die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs ist eine fortschreitende Sukzession und damit eine langfristig wertgebende Waldentwicklung zu prognostizieren. Wie die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind bei Durchführung der Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Die vorliegende Planung verbindet städtebauliche Belange mit der Nutzung von größtenteils bereits bebauten bzw. anderweitig rechtskräftig beplanten Flächen und leistet auf diese Weise einen Beitrag zur Reduzierung weiteren Flächenverbrauchs im bisherigen Außenbereich.

Hinsichtlich der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung, betrifft dies insbesondere die Umsetzung der eingriffsminimierenden Maßnahmen (hier speziell zur Eingrünung des Plangebiets und zur Begrünung der Grundstücke).