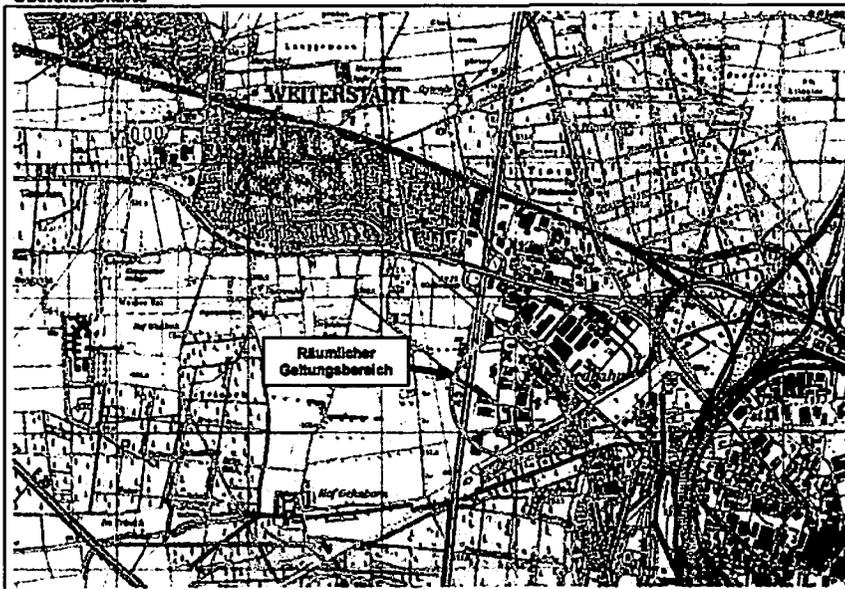


**Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn
Bebauungsplan „Südlich der B 42“**

Textliche Festsetzungen

Planstand: 04.07.2011 – Entwurf

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2011.

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Mischgebiet unter der lfd. Nr. 1 und Nr. 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten unzulässig.

2.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 1 Abs. 9 und § 1 Abs. 10 BauNVO)

2.1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet unter der lfd. Nr. 10 und Nr. 11 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

2.1.2.2 Im Gewerbegebiet unter der lfd. Nr. 3 bis Nr. 9 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet unter der lfd. Nr. 10 und Nr. 11 sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten unzulässig.

2.1.2.3 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist mit Ausnahme der Gewerbegebiete unter der lfd. Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 8 nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Hiervon ausgenommen sind der Kraftfahrzeug- und Fahrradhandel einschließlich Zubehör, der Baustoffhandel, der Verkauf von Gartenzubehör sowie der Handel mit Bau- und Landmaschinen.

2.1.2.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet unter der lfd. Nr. 11 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.3.1 Gehwege, Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren und Anlieferungszone.

- 2.3.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur Anpflanzung vgl. Artenliste Ziffer 2.5.
- 2.4 Anpflanzung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 288 BauGB)
- 2.4.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m² je Baum vorzusehen (Artenliste 1, Ziffer 2.5). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.5 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200	
Acer compesce	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Hasel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Walnuss
Juglans regia	- Vogelkirsche
Prunus avium	- Stieleiche
Quercus robur	
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Übersämling (H., v., B-Ü):	
Prunus avium	- Kulturirsche
Malus domestica	- Apfel
Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Crataegus laevigata	- Eiche
Frangula alnus	- Faulbeum
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Rosa canina	- Hundrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Weißer Schneeball

3 Bauordnungserleichterliche Gestaltungsanschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, 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.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Stellplatzsetzung
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Weiterstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 DSchG).

4.3 Altlasten

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.5 Baufreihaltezone

Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStBG nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4.6 Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabensträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).



Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Südlich der B 42“

Planstand: 04.07.2011

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AIAH
Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.1	Mischgebiet	5
2.1.2	Gewerbegebiet	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.1	Grundflächenzahl	9
2.2.2	Geschossflächenzahl	9
2.2.3	Baumassenzahl	9
2.2.4	Zahl der Vollgeschosse	9
2.2.5	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Grünflächen	11
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
5	Immissionschutz	13
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
7	Altablagerungen und Altlasten	16
8	Denkmalschutz	16
9	Sonstige Infrastruktur	16
10	Bodenordnung	16
11	Städtebauliche Vorkalkulation	16
12	Orts- und Gestaltungssatzung	17
13	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
14	Verfahrenstand	18

/Anlagen

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Stadteil Riedbahn der Stadt Weiterstadt ist maßgeblich durch die bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen im Bereich östlich der Bundesautobahn A 5 geprägt. Neben dem neu errichteten Einkaufszentrum finden sich hier unter anderem weitere Einzelhandelsbetriebe, Handwerks- und Gewerbetriebe, Bauunternehmen, Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungen, Büro- und Wohngebäude sowie auch gastronomische Nutzungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Da jedoch insbesondere der Bereich südlich der Bundesstraße B 42 planungsrechtlich überwiegend als sog. im Zusammenhang bebaubarer Ortsteil (unbeplanter Innenbereich) nach § 34 BauGB zu werten ist und aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur somit vielfältige Nutzungen, die gegebenenfalls auch zu städtebaulichen Spannungen führen können, prinzipiell genehmigungsfähig wären, besteht für den Bereich des Plangebietes zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat daher am 19.11.2009 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich 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 der Sicherung von Verkehrsflächen im Plangebiet.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung auf Basis von www.bing.com/maps (16.03.11)

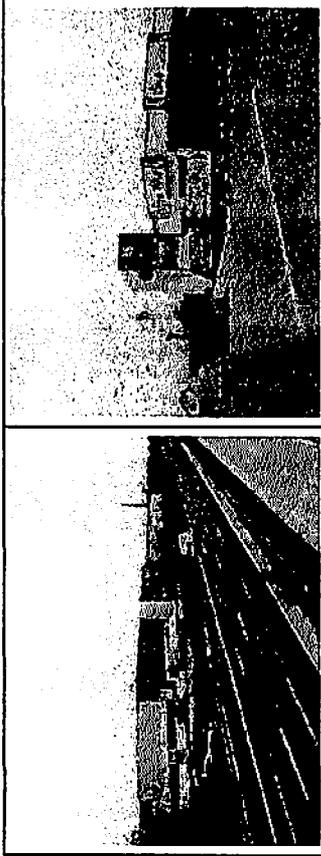
generiert, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die angestrebte Differenzierung der zulässigen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt insbesondere in der Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Die Baugebiete werden dabei im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung zudem entsprechend gegliedert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 43,8 ha und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Robert-Koch-Straße
 - Westen: Friedrich-Schäfer-Straße, Guttenbergstraße, Bundesautobahn A 5
 - Süden: Riedstraße, Eisenbahntrasse
 - Osten: Dr.-Otto-Röhm-Straße, Waldstraße, Sandstraße
- Gewerbliche Nutzungen aus Richtung BAB A 5 Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet



Wohnnutzungen im Plangebiet

Vergnügungsstätten und gastronomische Nutzung



Quelle: Eigene Aufnahmen (11/2010)

Innerhalb des Plangebietes finden sich gegenwärtig vielfältige gewerbliche und gemischte Nutzungen, wie unter anderem Einzelhandelsbetriebe, Handwerks- und Gewerbebetriebe, Bauunternehmen, Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungen, Büro- und Wohngebäude sowie auch gastronomische Nutzungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Zugleich besteht insbesondere hinsichtlich der Baukörper und der Höhenentwicklung eine durchaus heterogene Bebauungsstruktur innerhalb eines Spektrums von größeren gewerblichen Bauten und Bürogebäuden einerseits und etwa freistehenden Einfamilienhäusern oder kleineren Nebengebäuden andererseits.

Der räumliche Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Bereich nördlich der Robert-Koch-Straße, östlich der Friedrich-Schäfer-Straße und südlich der Otto-Röhm-Straße um rd. 1,5m erweitert, um die Grundlage für die Umsetzung der im anliegenden Rad- und Fußwegkonzept ausgesprochenen Empfehlungen zu bieten.

1.3 Übergeordnete Planungen

Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung) 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. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der vorliegende Bebauungsplan mit nur kleinräumigen Abweichungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Südlich der B 42“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiet

Im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes gelangt in Richtung der angrenzenden Wohnnutzungen ein Mischgebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung. Das Mischgebiet ist dabei zweifach gegliedert (Ifd. Nr. 1 und Nr. 2), um somit das Maß der baulichen Nutzung in beiden Teilbereichen hinreichend steuern zu können.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes im südlichen Bereich wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auch im Hinblick auf Immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte perspektivisch eine Abstufung der Nutzungen ausgehend von der Feldstraße und den dortigen gewerblichen Nutzungen über das zur Ausweisung gelangende Mischgebiet bis hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen südlich der Eisenbahntrasse und der Wiesenstraße zu erreichen. Die Ausweisung eines Mischgebietes im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgt dagegen überwiegend bestandsorientiert in Anlehnung an die ausgeübten Nutzungen sowie auch hier aus Gründen eines gestaffelten und abgestuften Übergangs in Richtung der Wohnnutzung im Bereich südlich der Riedbahnstraße.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beharbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungstätten

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Mischgebietes unter der Ifd. Nr. 1 und Nr. 2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten unzulässig sind.

Zur Erläuterung und Begründung kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Sämtlichen Vergnügungstätten ist zunächst gemeinsam, dass diese zwar in unterschiedlichem Umfang und Ausmaß, aber doch regelmäßig insbesondere die Wohnruhe in entsprechend durch Wohnnutzung geprägten Quartieren beeinträchtigen können – etwa durch den verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehr auch zur Nachtzeit, musikalische Darbietungen sowie nicht zuletzt auch durch das Verhalten der Besucher von Vergnügungstätten selbst.

Neben einer potenziellen Lärmbelastigung können zudem verschiedene städtebauliche Negativwirkungen aufgezählt werden, zu denen insbesondere sog. „trading-down“-Effekte gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum.

Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht auch gewachsene Versorgungsbereiche oder sonstige Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen kann und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann. Zudem kann auch die unmittelbare Nachbarschaft von Spielhallen etwa zu sozialen oder kirchlichen Einrichtungen zu städtebaulich unverträglichen Situationen führen, die insofern einer planerischen Bewältigung bedürfen.

Da sich der Bereich des Plangebietes als unbeplanter Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB beurteilen lässt und die Regelungen des § 34 BauGB diesbezüglich bedeuten, dass eine sachgerechte Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungstätten im unbeplanten Innenbereich insbesondere dann, wenn bereits ein entsprechendes Vorhaben in der näheren Umgebung vorhanden ist, städtebaurechtlich nur sehr eingeschränkt möglich ist und für entsprechende Vorhaben gegebenenfalls sogar ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht, ergibt sich vor dem Hintergrund der angesprochenen städtebaulichen Problemstellungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes somit die Erforderlichkeit eines Ausschlusses der in Mischgebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten.

2.1.2 Gewerbegebiet

Im Plangebiet gelangt in Anlehnung an die bestehende Nutzungsstruktur und die ausgeübten Nutzungen überwiegend Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung, sodass das Gebiet auch künftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen wird und auch weitestgehend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleibt.

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Nutzungen zudem in insgesamt 11 Teilbaugebiete (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 11) unterteilt, um somit die künftige städtebauliche Entwicklung hinreichend steuern zu können. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsgestätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO fest, dass innerhalb des zur Ausweisung gelangenden eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) unter der Ifd. Nr. 10 und Nr. 11 nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten. Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes südlich der Feldstraße und östlich der Waldstraße wird somit das städtebauliche Ziel verfolgt, auch im Hinblick auf Immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte peremptivisch eine Abstufung der gewerblichen Nutzungen über die zur Ausweisung gelangenden Teilbaugebiete des Mischgebietes bis hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen zu erreichen.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO weiterhin fest, dass im Gewerbegebiet unter der Ifd. Nr. 3 bis Nr. 9 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet unter der Ifd. Nr. 10 und Nr. 11 die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgestätten unzulässig sind. Zur Begründung des Ausschlusses kann auf die Ausführungen unter Punkt 2.1.1 der vorliegenden Begründung verwiesen werden.

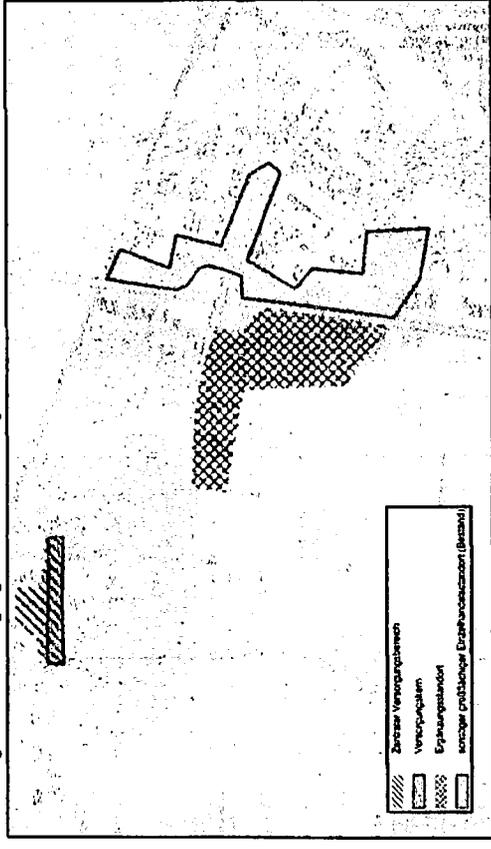
Wohnnutzungen werden im Gewerbegebiet dagegen nicht ausdrücklich ausgeschlossen, sodass entsprechende Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen daher i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Im Hinblick auf die angestrebte Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO eine Festsetzung in Anlehnung an die sogenannte „Selbstproduzentenklausel“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist mit Ausnahme der Gewerbegebiete unter der Ifd. Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 8 nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Hiervon ausgenommen sind der Kraftfahrzeug- und Fahrradhandel einschließlich Zubehör, der Baustoffhandel, der Verkauf von Gartenzubehör sowie der Handel mit Bau- und Landmaschinen.

Das Gewerbegebiet unter der Ifd. Nr. 8 wird aufgrund der in diesem Bereich bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe von der Festsetzung ausgenommen, während der Bereich des Gewerbegebietes

unter der Ifd. Nr. 5 und Nr. 6 insbesondere aufgrund übergeordneter Festlegungen der Landes- und Regionalplanung, wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ebenfalls von der Festsetzung ausgenommen wird.

Darstellung zentraler Verordnungsgebiete und sonstiger Einzelhandelsstandorte in Weiskirchen



Quelle: Regionalplan Südpfalz 2010 (Vorlage zur Genehmigung)

Ausschnitt gemindert, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) unter der Ifd. Nr. 11 schließlich fest, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen zulässig sind. Hiermit wird dem in diesem Bereich ansässigen Bauunternehmen über den passiven Bestandsschutz hinausgehende eine entsprechende Entwicklungsperspektive eingeräumt, während zugleich die verfolgte städtebauliche Konzeption eines gestaffelten und gestuften Übergangs der Nutzungen auch für diesen Bereich grundsätzlich beibehalten werden kann.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher differenziert für die jeweiligen Teilbaugebiete die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Baumassenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Mischgebiet unter der lfd. Nr. 1 und Nr. 2 wird in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einheitlich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet unter der lfd. Nr. 1 bis Nr. 11 wird die Grundflächenzahl dagegen differenziert für die lfd. Nr. der Teilbaugelände auf ein Maß von GRZ = 0,6 beziehungsweise GRZ = 0,8 festgesetzt. Auch hierbei erfolgt einerseits eine Orientierung an den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, während zugleich das städtebauliche Ziel verfolgt wird, in Teilbereichen nur eine in ihrer Dichte entsprechend reduzierte Bebauung planungsrechtlich zuzulassen.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Für das Mischgebiet unter der lfd. Nr. 1 und Nr. 2 wird in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einheitlich eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet unter der lfd. Nr. 2 bis Nr. 5 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet unter der lfd. Nr. 10 und Nr. 11 wird die Geschossflächenzahl dagegen differenziert für die lfd. Nr. der Teilbaugelände auf ein Maß von GRZ = 1,2 bis GRZ = 2,4 festgesetzt. Für die übrigen Teilbaugelände des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Baumassenzahl, sodass die Festsetzung einer Geschossflächenzahl insofern nicht erforderlich ist.

2.2.3 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für große Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht grundsätzlich das Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und Baumassenzahl:

Unter der Annahme, dass ein 1.000 m² großes Baugrundstück vollständig, also zu 100 %, überbaut wird, entspräche die Festsetzung einer Baumassenzahl von BMZ = 10,0 (10.000 m³ Baumasse) einer zulässigen Bauhöhe von 10 m. Würden, wie die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 es maximal gestattet, 80 % der Fläche des Baugrundstückes bebaut, könnte eine Bauhöhe von 12,5 m realisiert werden. Bei geringeren Versiegelungsgraden wären zudem entsprechend höhere Gebäude zulässig.

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet unter der lfd. Nr. 1 und Nr. 8 bis Nr. 9 einheitlich eine Baumassenzahl von BMZ = 8,0 fest, sodass insbesondere auch die bestehenden größeren Gewerbebauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung auch künftig hinreichend gesteuert werden kann.

2.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedeckung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Für das Mischgebiet unter der lfd. Nr. 1 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von Z = II begrenzt, während innerhalb des Mischgebietes unter der lfd. 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 das Gewerbegebiet unter der lfd. Nr. 2 bis Nr. 5 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet unter der lfd. Nr. 10 und Nr. 11 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand dagegen differenziert für die lfd. Nr. der Teilbaugelände auf ein Maß von Z = III bis Z = X festgesetzt.

Für die übrigen Teilbaugelände des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Baumassenzahl, sodass die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse insofern nicht erforderlich ist.

2.2.5 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig somit zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass die Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung planungsrechtlich auch künftig hinreichend gesteuert werden kann.

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet daher unter der lfd. Nr. 1 und Nr. 8 bis Nr. 9 die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von OK_{Geb.} = 12,0 m fest, sodass für die Teilbaugelände innerhalb derer eine Baumassenzahl festgesetzt wird, somit auch die künftige Höhenentwicklung planungsrechtlich hinreichend gesteuert werden kann.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrhahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Für das Mischgebiet unter der lfd. Nr. 1 und Nr. 2 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 auch für den Bauherren eine entsprechende Flexibilität besteht.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden demnach flächenhaft Baugrenzen festgesetzt, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen.

2.4 Grünflächen

Im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes gelangt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ zur Ausweisung, sodass in diesen Bereichen beidseits des Fuß- und Radweges beziehungsweise nördlich der von einer Bebauung freizuhaltenen Fläche (Freihaltezone ÖPNV) eine entsprechende Begrünung auch künftig erhalten werden kann.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Riedbahn, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahn A 5 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist somit verkehrlich insgesamt gut angebunden und zugleich auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr entsprechend erreichbar.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt vier Haltepunkte der Buslinien 5506 (Darmstadt – Groß-Gerau) und 5513 (Darmstadt Hbf. – Weiterstadt) der Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation. Zudem bestehen etwa im Bereich der Gutenbergstraße teilweise eigenständig geführte Radwege beziehungsweise Radfahrstreifen sowie im übrigen Plangebiet auch Gehwege mit Benutzungsmöglichkeit für Fahrradfahrer. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden jedoch die Möglichkeiten der Errichtung eines straßenbegleitenden Fuß- und Radweges im Bereich der Waldstraße, der Friedrich-Schäfer-Straße, der Robert-Koch-Straße sowie der Dr.-Otto-Röhm-Straße geprüft (vgl. Anlage 2 „Rad- und Fußwegekonzept für den Bereich des Bebauungsplanes Südlich der B 42“).

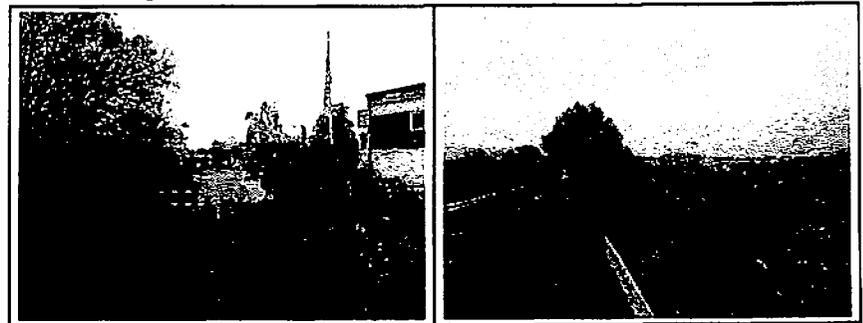
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig über die bestehenden Verkehrswege, die hinsichtlich ihrer Verkehrsführung gegenwärtig überwiegend als Einrichtungsverkehr angelegt sind. Im Bereich der Riedbahnstraße wird jedoch die bestehende Verkehrsfläche nördlich der Eisenbahntrasse teilmäßig verbreitert, sodass eine durchgehende Straßenbreite auch die Erschließung einer künftigen Bebauung in diesem Bereich ermöglicht. Der Bebauungsplan bereitet zudem im Bereich der Waldstraße teilweise ebenfalls eine Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich vor, sodass in der Waldstraße auch ein zusätzlicher Fußweg angelegt werden kann. Gleiches gilt für die Erweiterung nördlich der Robert-Koch-Straße, östlich der Friedrich-Schäfer-Straße und östlich der Otto-Röhm-Straße, hier ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Rad- und Fußwegekonzept, dass der räumliche Geltungsbereich um einen Streifen von rd. 1,5 m Breite erweitert wird. Diese zusätzlichen Flächen werden als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um eine Einrichtung eines Radfahrstreifens zu ermöglichen.

Im Ergebnis kann jedoch festgehalten werden, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr in der Kapazität nicht mehr wesentlich erweiterbar ist. Gegenwärtig befindet sich der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Weiterstadt in der Aufstellung, im Rahmen dessen insbesondere verschiedene Möglichkeiten, Konzepte und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse aufgezeigt werden sollen. Zudem erfolgte bereits eine Verkehrsmengenanalyse, die bereits das neu errichtete Einkaufszentrum und den hiermit verbundenen Mehrverkehr berücksichtigt. So kann festgehalten werden, dass hinsichtlich des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens auf

der Bundesstraße B 42 nördlich des Plangebietes Werte von bis zu 50.500 Kfz/24h erreicht werden, während hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auch die Dr.-Otto-Röhm-Straße rd. 18.000, die Friedrich-Schäfer-Straße rd. 13.300, die Riedbahnstraße rd. 9.700 und die Gutenbergstraße rd. 6.750 Kfz/24h innerhalb des Plangebietes aufweisen¹. Auch vor diesem Hintergrund werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes einzelne verkehrsintensive Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen oder entsprechend gesteuert sowie die bestehenden Verkehrsflächen entsprechend gesichert und in Teilbereichen zur Ertüchtigung geringfügig erweitert.

Zur Ausweisung gelangen vorliegend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB weiterhin Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie „Wirtschaftsweg“. In der Verlängerung der Straßen Hochtanner Weg und Feldstraße kann somit auch künftig die Erreichbarkeit und Anbindung für Fußgänger und Radfahrer beziehungsweise für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen planungsrechtlich gesichert werden.

Rad- und Fußweg südlich des Einkaufszentrums



Quelle: Eigene Aufnahmen (11/2010)

Im Bereich südlich der Sandstraße befindet sich innerhalb des Mischgebietes unter der lfd. Nr. 2 das Flurstück Nr. 133/1, welches nicht über eine gesicherte Erschließung über ausgewiesene Straßenverkehrsflächen verfügt, sodass der Bebauungsplan hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des hinterliegenden Flurstücks darstellt.

Das Plangebiet wird in west-östlicher Richtung zudem von einer Freihaltezone für eine künftige Trassenführung des ÖPNV durchquert. Der Bebauungsplan setzt daher für diesen Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, fest.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den Trassenverlauf der Bundesautobahn A 5 angrenzenden Lage zudem innerhalb der Baufreihaltezone gemäß den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Ein Verweis auf § 9 Abs. 1 FStrG erfolgt als nachrichtlicher Bestandteil der Plankarte des Bebauungsplanes.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil

¹ Verkehrsentwicklungsplan Weiterstadt, Planungsbüro von Mömer und Jünger, Darmstadt, 3. Beratung am 08.06.2010

der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelung und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei, sodass auf die dortigen Ausführungen entsprechend verwiesen wird.

6 Immissionschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

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 vorseht.

6 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die bestehenden Netze. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Planungen oder Maßnahmen vorbereitet, die nicht über das bestehende Netz versorgt werden können.

Abwasserentsorgung

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.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des

Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gehen nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsatze der Abwasserbeseitigung

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 wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgreichen Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwehrt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwassermehrbildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Puffer-

funktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher trotz der bereits bestehenden umfangreichen Versiegelung innerhalb des Plangebietes Festsetzungen, die dazu beitragen, eine weitere Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Stadt Weiterstadt nicht bekannt.

Jedoch wird darauf hingewiesen, dass sobald bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, umgehend die zuständigen Behörden zu informieren sind.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9 Sonstige Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikationslinien oder Richtfunktrassen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich aufgenommen.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Welche Kosten der Stadt Weiterstadt z.B. für Ankauf und Umbau der Straßen entstehen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden.

Teil B**12 Orts- und Gestaltungssatzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Südlich der B 42“ aufgenommen worden. Gegenstand ist die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen.

Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken.

Die stadträumliche Präsenz und die vielfältige Nutzungsstruktur insbesondere auch im gewerblichen Bereich begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen. Werbeanlagen sind zudem nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, 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.

Teil C**13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Anforderungen im Zusammenhang mit dem Fund möglicher Altlasten
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Baufreihaltezone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) östlich der Bundesautobahn A 5
- die Belange des Artenschutzes

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 19.11.2009, Bekanntmachung: 26.11.2009

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____ - _____, Bekanntmachung am _____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben _____, Frist _____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

/Anlagen (sofern beigelegt)

- Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 07/2011
- Rad- und Fußwegekonzept im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Südlich der B 42“, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 07/2011



Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn
Umweltbericht
mit Integriertem landschaftspflegerischem Begleitplan
zum Entwurf des Bebauungsplans
„Südlich der B 42“

Stand: 04.07.2011

Bearbeitet:
Dipl.-Bot. Dr. Gertel Fotuhl

Inhalt	
Vorbemerkungen	3
1 Beschreibung des Planvorhabens	4
1.1 Kurzarstellung 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 voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	8
2.1 Boden und Wasser	8
2.2 Klima und Luft	8
2.3 Pflanzen und Tiere	8
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	14
3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	15
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	15
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	15
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	15
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	18

Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat am 19.11.2009 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Südlich der B 42“ gefasst und zur Sicherung der Planung eine Ver-änderungsperme 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 Vergnügungsspielflächen sowie auch der Sicherung von Verkehrsflächen im Plangebiet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die angestrebte Differenzierung der zulässigen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt insbesondere in der Ausweisung eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes.

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 Landschaftspflegeschem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt insbesondere zum Zwecke der Regelung der Art der baulichen Nutzung und der Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, von Vergnügungsspielflächen und Spielhallen sowie auch der Sicherung von Verkehrsflächen im Plangebiet. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt insbesondere in der Ausweisung eines Mischgebietes nach § 8 BauNVO und eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Eine weitergehende Beschreibung der Ziele des Bauleitplans findet sich in Kap. 1 (Veranlassung und Planziele) der Begründung.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (TK 50, unmaßstäblich).

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich der Planung umfasst einen Großteil des östlich der BAB 5 und südlich der B 42 gelegenen Siedlungsgebiets im Stadteil Riedbahn. Die Geltungsbereichsgröße beträgt rund 49,1 ha.

Nach KLAUSING (1988)¹ gehört das Plangebiet zum Naturraum 225.9 *Griesheim-Weiterstädter Sand* innerhalb der Haupteinheit 225 *Hessische Rheinebene*. Die Höhenlage beträgt etwa 120 m ü. NN.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die **Grundflächenzahl** für das Mischgebiet unter der Ifd. Nr. 1 und Nr. 2 wird einheitlich auf $GRZ = 0,6$ festgesetzt. Für das Gewerbegebiet unter der Ifd. Nr. 1 bis Nr. 11 wird die Grundflächenzahl dagegen differenziert für die Ifd. Nr. der Teilbaugebiete auf ein Maß von $GRZ = 0,6$ beziehungsweise $GRZ = 0,8$ festgesetzt.

Die **Geschossflächenzahl** für das Mischgebiet unter der Ifd. Nr. 1 und Nr. 2 wird einheitlich auf $GFZ = 1,2$ festgesetzt. Für das Gewerbegebiet unter der Ifd. Nr. 2 bis Nr. 5 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet unter der Ifd. Nr. 10 und Nr. 11 wird die Geschossflächenzahl dagegen differenziert für die Ifd. Nr. der Teilbaugebiete auf ein Maß von $GRZ = 1,2$ bis $GRZ = 2,4$ festgesetzt. Für die übrigen Teilbaugebiete des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Baumassenzahl, sodass die Festsetzung einer Geschossflächenzahl insofern nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet unter der Ifd. Nr. 1 und Nr. 6 bis Nr. 9 einheitlich eine **Baumassenzahl** von $BMZ = 8,0$ fest, sodass insbesondere auch die bestehenden größeren Gewerbebauten eindaufig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung auch künftighin 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 Bauutzungsverordnung). Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt an wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die **Baumassenzahl (BMZ)** gibt an, wie viel m^3 Baumasse je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** für das Mischgebiet unter der Ifd. Nr. 1 wird besondorientiert auf ein Maß von $Z = II$ begrenzt, während innerhalb des Mischgebietes unter der Ifd. Nr. 2 künftighin eine dreigeschossige Bebauung planungsrechtlich zulässig sein soll, sodass der Bebauungsplan hier die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = III$ festsetzt. Für das Gewerbegebiet unter der Ifd. Nr. 2 bis Nr. 5 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet unter der Ifd. Nr. 10 und Nr. 11 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand dagegen differenziert für die Ifd. Nr. der Teilbaugebiete auf ein Maß von $Z = III$ bis $Z = X$ festgesetzt. Für die übrigen Teilbaugebiete des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Baumassenzahl, so dass die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse insofern nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet daher unter der Ifd. Nr. 1 und Nr. 6 bis Nr. 9 die maximal zulässige **Gabäudebauhöhe** auf ein Maß von $OK_{max} = 12,0$ m fest, so dass für die Teilbaugebiete innerhalb derer eine Baumassenzahl festgesetzt wird, somit auch die künftighin Höhenentwicklung planungsrechtlich hinreichend gesteuert werden kann. Für das Mischgebiet unter der Ifd. Nr. 1 und Nr. 2 wird keine Gebäudeoberkante festgelegt, da die künftighin 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 auch für den Bauherren eine entsprechende Flexibilität besteht.

Im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes gelangt eine öffentliche **Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ zur Ausweisung, sodass in diesen Bereichen beidseits des Fuß- und Radweges beziehungsweise nördlich der von einer Bebauung freizuhaltenen Fläche (Freihaltezone ÖPNV) eine entsprechende Begrünung auch künftighin erhalten werden kann.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 49,1 ha. Davon entfallen anteilig

- 36,5 ha auf die Gewerbegebiete,
- 7,0 ha auf die Mischgebiete,
- 5,1 ha auf die Straßenverkehrsflächen und Fußwege sowie
- 0,4 ha auf die Grünflächen.

Der Großteil der durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete wird bereits baulich genutzt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Lediglich rund 5 % (ca. 2,5 ha) der nun als Gewerbe- bzw. Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke wurden 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 Planaufteilung

Die Fläche ist im **Regionalebenen** Stuhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung) 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. Eine Änderung des **Flächennutzungsplanes** ist nicht erforderlich, da der vorliegende Bebauungsplan mit nur kleinräumigen Abweichungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem **Flächennutzungsplan** entwickelt 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 Ruderalflächen 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 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 **Trennungssatz** 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 gesulften 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 als Gewerbegebiet bzw. 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 Bebauungsplans 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.

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen können dazu beitragen, die Wirkungen des Bauvorhabens auf den Boden und Wasserhaushalt zu minimieren.

- Gehwege, Steiplätze auf den Baugrundstücken sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren und Anlieferungszone.
- Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzuziehende Baumscheibe > 5 m² je Baum vorzusehen
- 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 wasserwirtschaftliche 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 03. November 2010 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben; bedeutsame Grünstrukturen sind darüber hinaus im Luftbild räumlich dargestellt (Abb. 2).

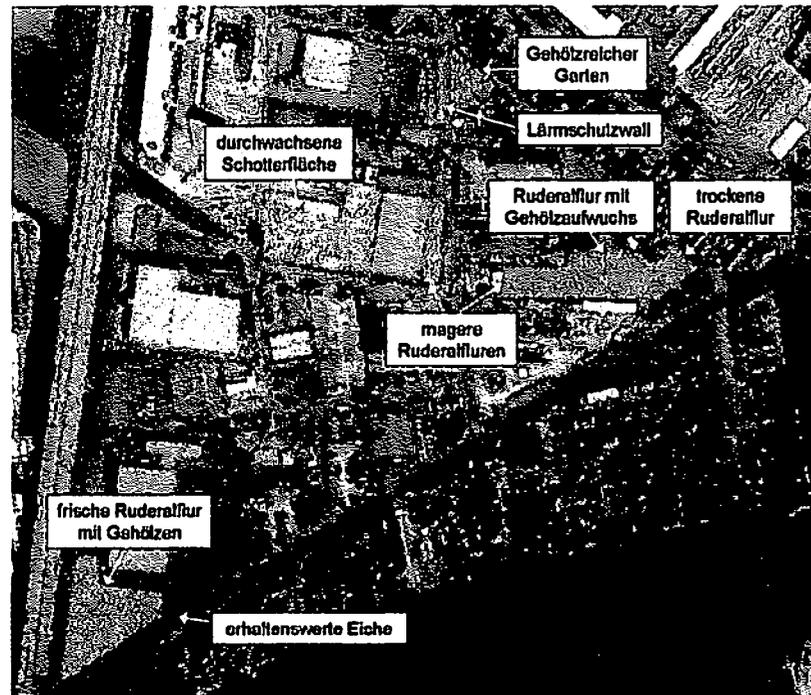


Abb. 2: Beschriebene Biotopstrukturen im Luftbild (Quelle: www.gds.hessen.de)

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 Lärmschutzwall 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>Medicago alba</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

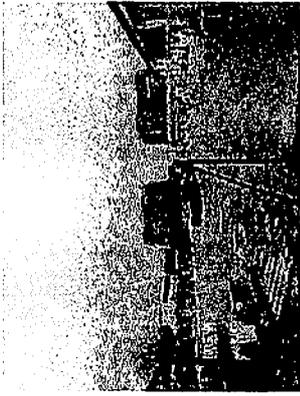


Abb. 3: Durchwachsene Schotterflächen, im Hintergrund Bürogebäude

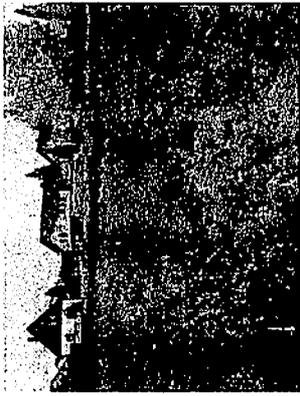


Abb. 5: Ruderaffur in einer Baublöcke der Sandstraße

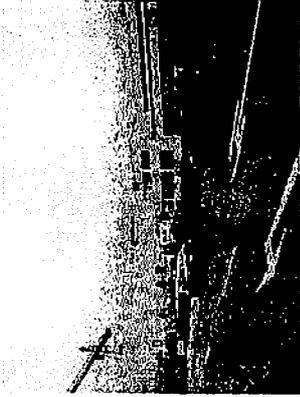


Abb. 4: Straße Am Dornbusch

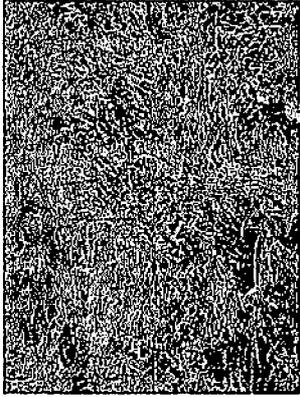


Abb. 6: Nahaufnahme des Vegetationsbestands



Abb. 8: Wall an der Waldstraße



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



Abb. 9: Anlieferbereich Waldstraße 21

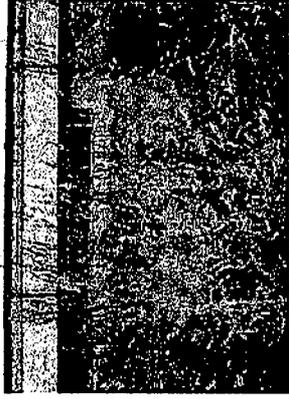


Abb. 10: Ruderaffur Waldstraße 21



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, Zierrflächen) und nur zu einem geringen Flächenanteil aus Vegetations- und Nutzungstypen mittlerer Wertigkeit (Ruderaffuren) auszeichnet.

Aus artenschutzfachlicher Sicht sind insbesondere die Ruderaffuren 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. Aus jahreszeitlichen Gründen war zum Aufnahmezeitpunkt keine detaillierte artenschutzrechtliche Betrachtung möglich.

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.



Foto 9: Blick von Süden ins Plangebiet

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)

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

- Ausweisung von zwei Flächen für Verkehrsbegleitgrün (Freihaltezone ÖPNV)
- „Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, 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.

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets. In rund 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. Immissionschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

Erholung

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.

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 (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 fußende 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 Planerstellung 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 eingriffsmindernden Maßnahmen (hier speziell zur Eingrünung des Plangebietes 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 abgesichert werden. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt insbesondere in der Ausweisung eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich der Planung umfasst einen Großteil des östlich der BAB 5 und südlich der B 42 gelegenen Siedlungsgebietes im Stadtteil Riedbahn. Die Geltungsbereichsgröße beträgt rund 49,1 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 als Gewerbegebiet bzw. 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.

Laut Bodenkarte von Heesen befindet sich das Plangebiet zum überwiegenden Teil auf Flächen starker anthropogener Oberfrüfung (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. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen können dazu beitragen, die Wirkungen des Bauvorhabens auf den Boden und Wasseraustausch zu mindern.

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 Verfrühung 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 03. November 2010 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Flächen des Geltungsbereichs sind demnach geprägt durch Gewerbetriebe und Bürogebäude sowie großräumige Asphaltflächen (Parkplätze, Verkehrsflächen, Betriebsflächen). Neben vereinzelten Hausgärten und Zielpflanzungen kommen im Plangebiet auch ruderalen Massen 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. Ausgehend von der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur, die sich überwiegend aus stark anthropogen veränderten Flächen (Bebauung, asphaltierte Flächen, Zielpflanzungen) 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. Zaunleiche) und Vögeln (z.B. Blutdröfing) von potenzieller Bedeutung. Darüber hinaus können auch einzelne Gebäude und Hausgärten mit Gehölzbestand als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel (z.B. Turntaube) und/oder Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus) geeignet sein. Aus jahresspezifischen 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, Vernetzung 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 Wertbeizungen. Insgesamt sind daher durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.

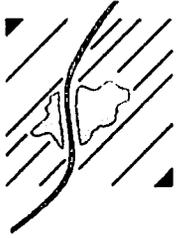
Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes. In rund 2,7 km westlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „NSG Lösserbenken von Weiterstadt“, welches speziell zur Erhaltung des kammaliches ausgewaschen wurde. Beeinträchtigungen 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 Gewerbegebietes Riedbahn-Süd in Weiterstadt und fügt sich in den umliegenden Bestand ein. Immissionschutzrechtliche 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 (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 Erreichung gesichert ist. Das 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 fußende 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 fortlaufen werden. Dasselbe gilt für die gepflegten Grünflächen und sporadisch gemahnten Ruderalfluren. Lediglich für die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene Ruderalflur mit Gehölzreichtum 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 bepflanzten 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 Überprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung, betrifft dies insbesondere die Umsetzung der eingriffsmindernden Maßnahmen (hier speziell zur Eingrünung des Plangebietes und zur Begrünung der Grundstücke).



Anlage 2

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn

**Rad- und Fußwegekonzept
zum Entwurf des
Bebauungsplans „Südlich der B 42“**

Begründung

Planstand: 04.07.2011

Bearbeitung:

Dipl. Bauingenieurin (FH) Birgit Roeßing
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen und Ausgangslage 3

2 Ergebnisse der Bestandsanalyse für den Rad- und Fußgängerverkehr aus dem VEP 3

3 Ergebnisse der Untersuchung für die einzelnen Betrachtungszonen 5

 3.1 Bereich Robert-Koch-Straße..... 6

 3.2 Bereich Friedrich-Schäfer-Straße 7

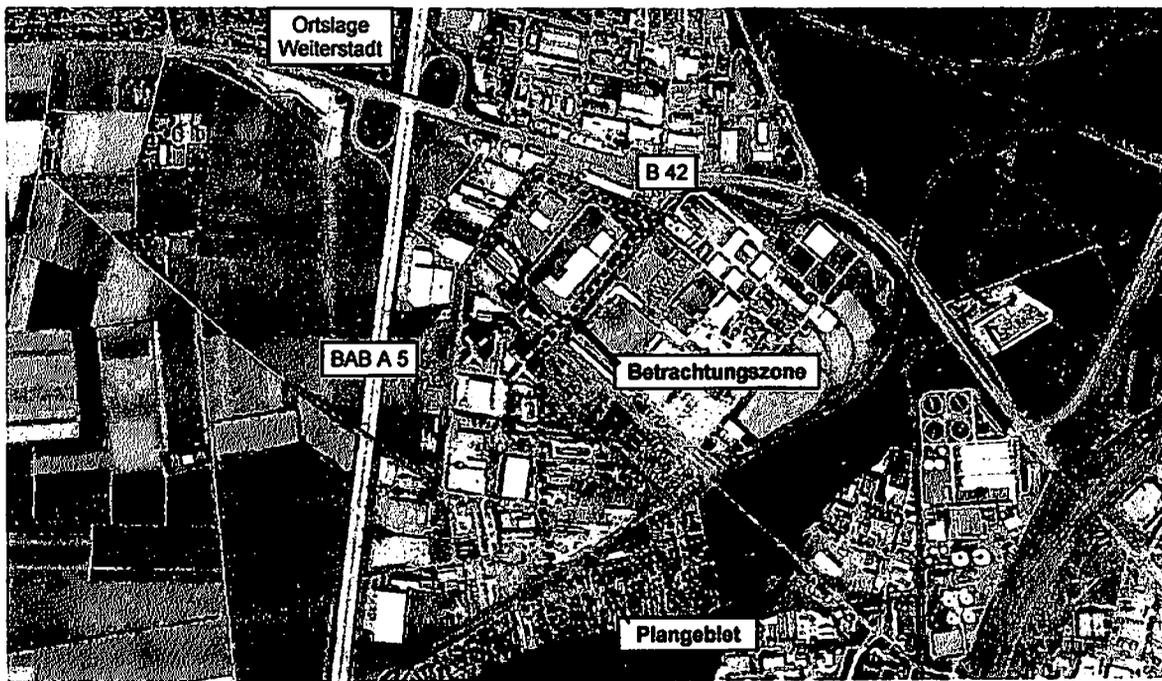
 3.3 Bereich Dr.-Otto-Röhm-Straße 9

 3.4 Bereich Waldstraße (südlicher Abschnitt)..... 10

 3.5 Bereich Waldstraße (nördlicher Abschnitt) 12

4 Ergebnis..... 13

Übersicht - Luftbild



Eigene Darstellung auf Basis von www.bing.com/maps (16.03.11)

genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen und Ausgangslage

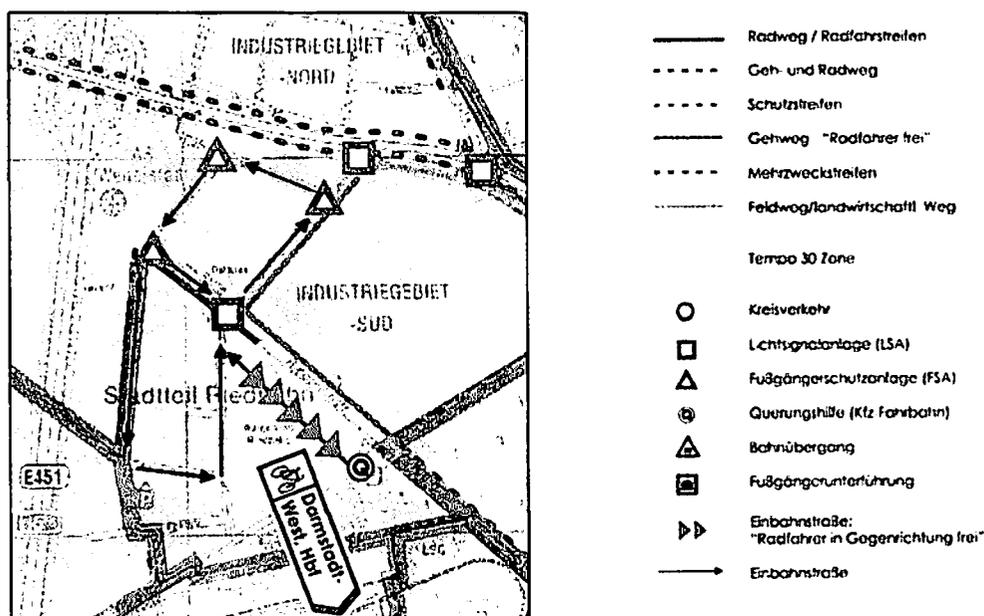
Die Stadt Weiterstadt stellt gegenwärtig einen Verkehrsentwicklungsplan¹ (VEP) auf. Hierbei wurden im Stadtgebiet der Kfz-Verkehr, das Parkraumangebot sowie die Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs untersucht und darauf basierend ein Mängelkataster erstellt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse werden im Anschluss daran Maßnahmenempfehlungen für die einzelnen Bereiche formuliert. Hierfür war es notwendig, zunächst die Verkehrsmengen im Untersuchungsgebiet mittels Knotenpunktzählungen zu erfassen. Basierend auf den ermittelten Verkehrsmengen wurde im Anschluss eine Umfeldverträglichkeitsprüfung des bestehenden Straßennetzes unter Berücksichtigung aller Nutzungsansprüchen im öffentlichen Straßenraum durchgeführt.

Bestandteil der nachfolgenden Betrachtung sind jedoch ausschließlich die Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan „Südlich der B 42“.

2 Ergebnisse der Bestandsanalyse für den Rad- und Fußgängerverkehr aus dem VEP

Das Ergebnis der Bestandsanalyse für den Rad- und Fußgängerverkehr im Bereich Gewerbe- und Sondergebiet südlich der B 42 ist in der nachfolgenden Darstellung verdeutlicht.

Bestandsanalyse Rad- und Fußgängerverkehrsangebot



(Quelle: VEP Weiterstadt, Planungsbüro von Mömer und Jünger, Darmstadt)

Die Bestandsanalyse und die Erstellung des Mängelkatasters im Plangebiet zeigen, dass über die Robert-Koch-Straße und Friedrich-Schäfer-Straße eine wichtige Wegeverbindung zwischen dem Gewerbe- und Sondergebiet und dem Stadtteil Riedbahn nördlich der B 42 besteht. Für den Radverkehr fehlt hier jedoch ein entsprechendes Angebot an Radverkehrsanlagen, so dass der Radverkehr entweder mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn oder mit dem Fußgänger zusammen im Seitenraum geführt wird. Die Führung des Radverkehrs mit dem fließenden Kfz-Verkehr führt jedoch aufgrund der hohen Verkehrsbelastung immer wieder zu Problemen in Hinblick auf die Verkehrssicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer. In den Bereichen, wo der Radverkehr im Seitenraum mit den

¹ Verkehrsentwicklungsplan Weiterstadt, Planungsbüro von Mömer und Jünger, Darmstadt

Anhand der Darstellung ist erkennbar, dass sich für den Bereich Robert-Koch-Straße und Friedrich-Schäfer-Straße aufgrund der wichtigen Wegebeziehung zwischen dem Stadtteil Riedbahn nördlich der B 42 und dem Gewerbe- und Sondergebiet eine Mangelbehebung mit hoher Dringlichkeit ergibt. Die Maßnahmenempfehlung lautet, die Angebotslücken durch Verbreiterung der Gehwege zu Errichtung eines Geh- und Radweges zu schließen und zusätzlich in der Robert-Bosch-Straße sogenannte Schutzstreifen zu markieren. Für die Dr.-Otto-Röhm-Straße ist ebenfalls eine Verbreiterung des Gehweges zu Gunsten eines Geh- und Radweges vorgesehen. Die Realisierung der geplanten Maßnahmen geht jedoch von einer Beibehaltung der vorhandenen Straßenraumbreite aus.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der B 42“ wurde nun für ausgewählte Teilbereiche geprüft, inwiefern die Einrichtung von Radverkehrsanlagen auch durch eine Erweiterung des vorhandenen Straßenraums möglich ist, um künftig für den Radverkehr eine attraktive und gleichzeitig verkehrssichere Wegeverbindung zu schaffen. Die nachfolgend aufgeführten Lagepläne und Querschnitte sind lediglich als **Gestaltungsvorschläge** zu verstehen und sind nicht bindend. Sie dienen lediglich als Grundlage für die Ausweisung von Straßenverkehrsfläche für den Bebauungsplan „Südlich der B 42“.

3 Ergebnisse der Untersuchung für die einzelnen Betrachtungszonen

Um zukünftig die Belange des Radverkehrs im Straßenverkehr des Gewerbe- und Sondergebietes besser zu berücksichtigen, ist die Einrichtung eines von der Fahrbahn durch Hochbord baulich abgetrennten Radweges gemäß „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ (ERA 2010) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen vorgesehen. Als alternative Führungsform des Radverkehrs im Plangebiet ist jedoch auch ein Radfahrstreifen oder ein gemeinsamer Rad-/Gehweg möglich, wobei ein gemeinsamer Rad-/Gehweg lediglich bei geringen Rad- und Fußgängerverkehr in Frage kommt.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung mit einem hohen Schwerverkehrsanteil und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50km/h ist, mit Ausnahme der Waldstraße, die Trennung vom fließenden Kfz-Verkehr zwingend erforderlich. Für die Straßenraumgestaltung des Untersuchungsgebietes wird die Führungsform eines Radweges bevorzugt. Die gewählte Führungsform ist jedoch nicht als bindend zu betrachten, da es in der Untersuchung primär um die Ausweisung der benötigten Straßenverkehrsfläche für den Bebauungsplan „Südlich B 42“ geht. Die beiden Alternativen Radfahrstreifen und gemeinsamer Rad-/Gehweg sind jedoch ebenfalls in dem ermittelten Straßenraum realisierbar.

Ein vom fließenden Kfz-Verkehr mittels Hochbord baulich abgetrennte Radweg gewährleistet ein hohes Maß an Verkehrssicherheit. Gerade bei einem hohen Anteil an Schwerverkehr und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h bietet der Radweg, gerade für den nicht so geübten Radfahrer, ausreichend Schutz. In den Problembereichen Kreuzungen und Grundstückszufahrten ist besonders darauf zu achten, dass der Sichtkontakt zwischen dem Radverkehr und dem fließenden Kfz-Verkehr gewährleistet ist, um hier mögliche Konfliktsituationen zu vermeiden. Hier hat die Führungsform Radfahrstreifen gegenüber einem Radweg aufgrund der besseren Sichtverhältnisse zwischen den Verkehrsteilnehmern ihre Vorteile. Darüber hinaus ermöglicht ein Radfahrstreifen gegenüber baulich angelegten Radwegen ein zügiges vorankommen im Straßenverkehr, da u.a. Konflikte mit dem Fußgängerverkehr weitestgehend vermieden werden können.

Das gesamte Gewerbe- und Sondergebiet ist über den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. In den zu untersuchenden Straßen sind für den Busverkehr Haltestellen am Fahrbahnrand eingerichtet. Dies ist für die Anlage eines Radfahrstreifens als Nachteil zu beurteilen, da hier Konfliktsituationen zwischen dem Radverkehr und dem fließenden Verkehr entstehen können. Der Radfahrer wird

voraussichtlich während des Haltevorgangs eines Busses in den fließenden Kfz-Verkehr ausweichen, da der Radfahrstreifen durch den haltenden Bus blockiert wird.

Der Vergleich der beiden Führungsformen zeigt, dass beide Varianten in Bezug auf die Verkehrssicherheit nahezu gleichwertig einzuschätzen sind. Die Gestaltungsvorschläge legen jedoch aufgrund des hohen Schwerverkehrsanteils, der Problematik im Bereich der Bushaltestellen und der Realisierung eines einheitlichen Radwegenetzes (im Untersuchungsgebiet sind schon teilweise Radwege vorhanden) einen von der Fahrbahn abgetrennten baulichen Radweg zu Grunde.

3.1 Bereich Robert-Koch-Straße

Bestand

Die Robert-Koch-Straße wird derzeit als Einbahnstraße geführt. Laut VEP der Stadt Weiterstadt liegt die Verkehrsbelastung für das Jahr 2010 bei rd. 14.100 Kfz/24 h. Der Straßenquerschnitt setzt sich aus 3 Fahrstreifen für den fließenden Verkehr und zwei beidseitig angelegten Gehwegen zusammen. Die Breite des gesamten Straßenquerschnitts liegt bei rd. 13,5 m. Im Bereich der Tankstelle befindet sich eine Bushaltestelle. Der Radverkehr wird zusammen mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt.

Abb.

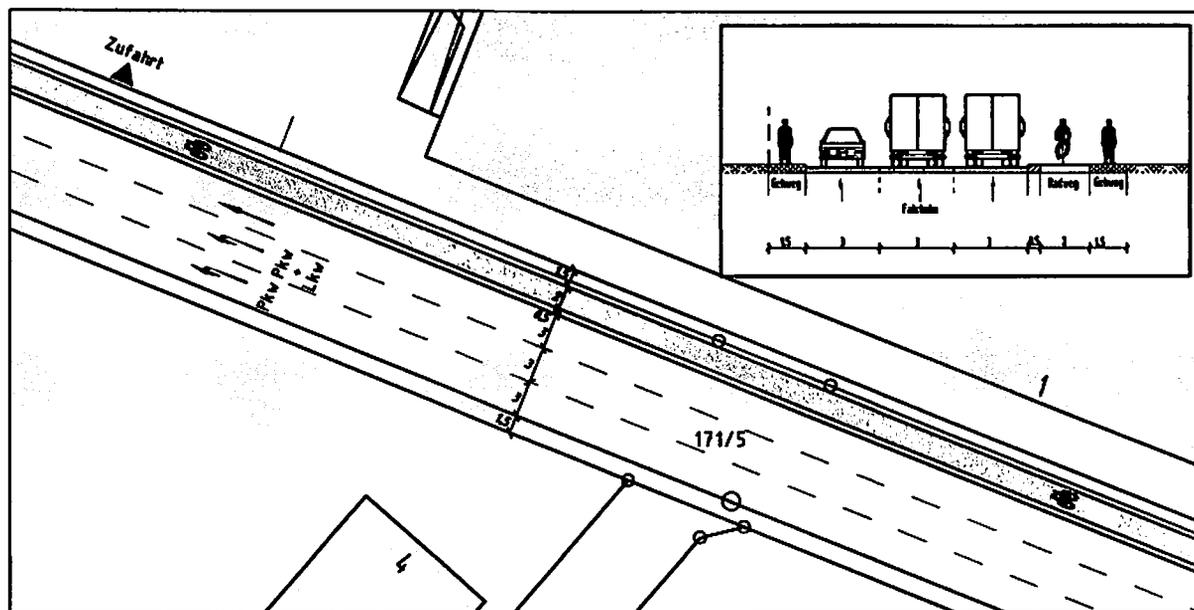


Eigene Fotos 04/2011

Gestaltungsvorschlag

Für die Realisierung eines von der Fahrbahn baulich abgetrennten Radweges in der Robert-Koch-Straße ist die Erweiterung des vorhandenen Straßenquerschnittes in Richtung Norden erforderlich. Der südliche Gehweg und die Fahrbahn inkl. der drei Fahrstreifen können in ihrem Bestand erhalten bleiben. Der geplante Radweg und der Gehweg schließen sich dann nördlich der Fahrbahn an. Für diese Umbaumaßnahme ist eine Inanspruchnahme eines rd. 1,5 m breiten Teilbereiches auf dem Flurstück 79/11, Flur 4 notwendig.

Abb.



Straßenraum- und Querschnittgestaltung Robert-Koch-Straße

Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der B 42“

Als Konsequenz für den Bebauungsplan „Südlich der B 42“ ergibt sich, dass der räumliche Geltungsbereich um einen Streifen von rd. 1,5 m Breite in Richtung Norden erweitert wird. Betroffen hiervon ist das Flurstück Flur 4, Flst. Nr. 79/11. Diese Fläche wird im Bebauungsplan – Entwurf als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um die Einrichtung eines Radweges zu ermöglichen. Für die Inanspruchnahme dieser Flächen ist Grunderwerb erforderlich.

3.2 Bereich Friedrich-Schäfer-Straße

Bestand

Die Friedrich-Schäfer-Straße wird ebenfalls als Einbahnstraße geführt. Laut VEP der Stadt Weiterstadt beträgt die Verkehrsbelastung für das Jahr 2010 rd. 13.100 Kfz/24h. Der Straßenquerschnitt setzt sich aus 2 Fahrstreifen für den fließenden Verkehr und zwei beidseitig angelegten Gehwegen zusammen. Die Breite des gesamten Straßenquerschnitts liegt bei rd. 11 m. Der Radverkehr wird zusammen mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt.

Abb.

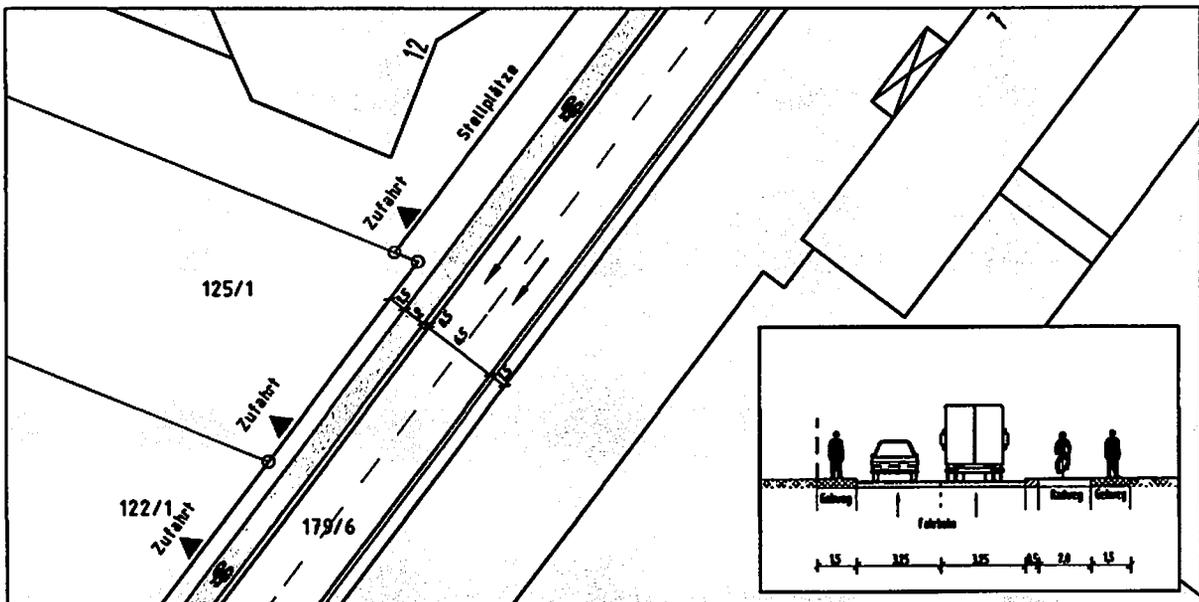


Eigene Fotos 04/2011

Gestaltungsvorschlag

Für den Bereich der Friedrich-Schäfer-Straße ist ein Radweg mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Die Fahrbahnbreite für den fließenden Verkehr wird auf 6,5 m reduziert. Für den Fußgängerverkehr werden beidseitige Gehwege mit einer Breite von je 1,5 m angelegt. Die Realisierung dieser Querschnittsaufteilung ist jedoch nicht in der vorhandenen Straßenparzelle möglich, so dass entlang der südöstlichen Parzellengrenze eine Inanspruchnahme der angrenzenden Flurstücke erforderlich wird.

Abb.



Straßenraum- und Querschnittgestaltung Friedrich-Schäfer-Straße

Art und Weise der Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der B 42“

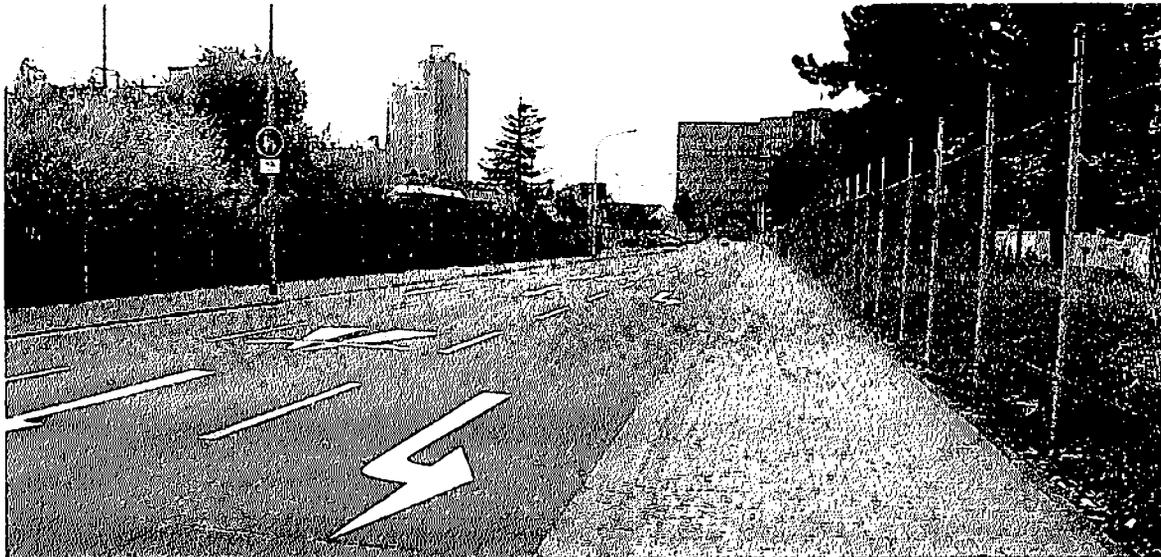
Für den Bebauungsplan „Südlich der B 42“ ergibt sich die Konsequenz, die vorhandene Straßenparzelle am östlichen Parzellenrand um ca. 1,5 m zu erweitern. Betroffen sind hier die Flurstücke 138/1, 140/2, 144/1 und 145/4. Diese Flächen werden im Bebauungsplan – Entwurf als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um die Einrichtung eines Radweges zu ermöglichen. Für die Inanspruchnahme dieser Flächen ist Grunderwerb erforderlich.

3.3 Bereich Dr.-Otto-Röhm-Straße

Bestand

Die Dr.-Otto-Röhm-Straße wird derzeit als Einbahnstraße geführt. Die Verkehrsbelastung für das Jahr 2010 liegt bei rd. 12.500 Kfz/24 h. Der Straßenquerschnitt setzt sich aus 3 Fahrstreifen für den fließenden Verkehr mit einer Fahrbahnbreite vorn rd. 8 m und zwei beidseitig angelegten Gehwegen zusammen. Die Breite des gesamten Straßenquerschnitts liegt bei rd. 13,5 m. Der Radverkehr wird zusammen mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Der südlich der Fahrbahn gelegene Gehweg ist zusätzlich für den Radverkehr in beide Richtungen freigegeben. Die Gehwegbreiten liegen bei rd. 2,5 m bis 3 m.

Abb.

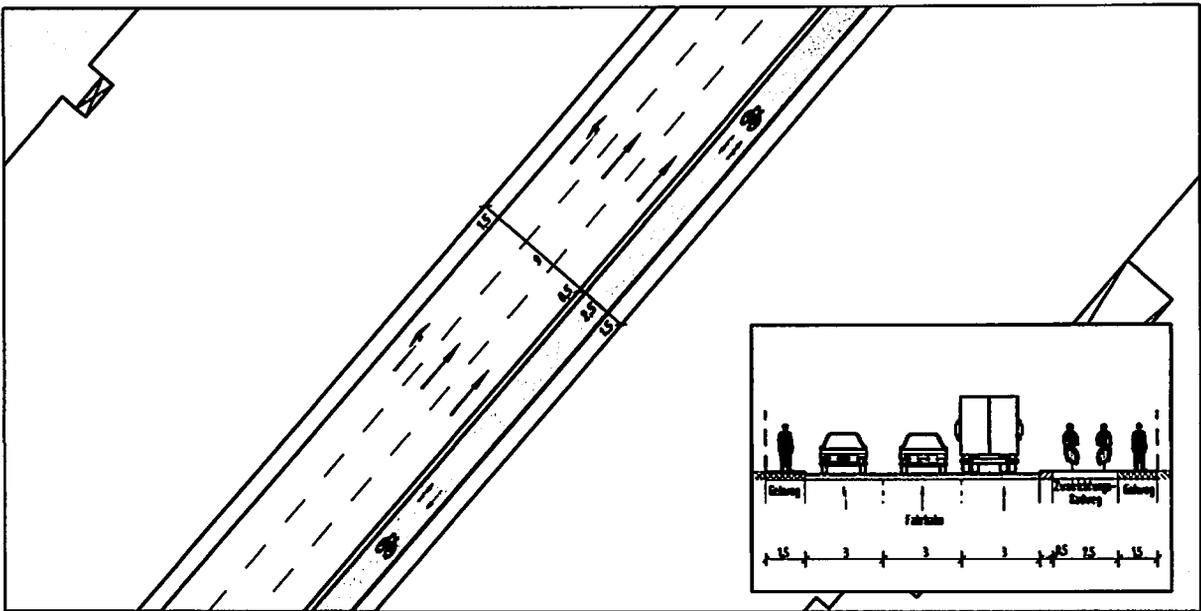


Eigene Fotos 04/2011

Gestaltungsvorschlag

Für die Einrichtung einer Radverkehrsanlage ist die Umgestaltung des vorhandenen Straßenquerschnittes notwendig und die Erweiterung der Straßenparzelle um einen Streifen von rd. 1,5 m Breite in Richtung südliche Parzellengrenze (Flurstücke 16/9 und 10/5). Für den Radverkehr ist im derzeitigen Straßenquerschnitt die Mitbenutzung des vorhandenen Gehweges gestattet. Aufgrund zahlreicher Einbauten (z.B. Straßenbeleuchtung) innerhalb des Gehwegbereiches ist die Nutzung durch den Radverkehr als problematisch einzuschätzen. Dieser Problematik kann durch die Anlage eines Zweirichtungsradweges mit einer Breite von 2,5 m entlang der südlichen Fahrbahn entgegengewirkt werden und gleichzeitig die Konfliktsituationen mit dem fußläufigen Verkehr verhindert werden. Die Realisierung eines Zweirichtungsradweges auch unter Reduzierung der beidseitig geführten Gehwege auf je 1,5 m ist jedoch nicht im vorhandenen Straßenraum durchzuführen. Daher wird hier für die Umsetzung Grunderwerb notwendig.

Abb.



Straßenraum- und Querschnittgestaltung Dr.-Otto-Röhm-Straße

Art und Weise der Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der B 42“

Durch die Anlage eines Zweirichtungsradweges ist eine Inanspruchnahme eines 1,50 m breiten Streifens der Flurstücke 16/9 und 10/5 notwendig. Für den Bebauungsplan „Südlich der B 42“ wird daher der Geltungsbereich erweitert und die zusätzliche Fläche als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

3.4 Bereich Waldstraße (südlicher Abschnitt)

Bestand

In der Waldstraße (südlicher Abschnitt) wird der fließende Kfz-Verkehr derzeit im Zweirichtungsverkehr geführt. Die Verkehrsbelastung für das Jahr 2010 liegt bei rd. 750 Kfz/24 h. Der Straßenquerschnitt setzt sich aus einer Fahrbahn mit einer Breite von rd. 6 m, einen auf die Fahrbahn markierten Parkstreifen und einem einseitig angelegten Gehwegen mit einer Breite von rd. 1,25 m zusammen. Die Breite des gesamten Straßenquerschnitts liegt bei rd. 9,0 m. Der Radverkehr wird zusammen mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt.

Abb.

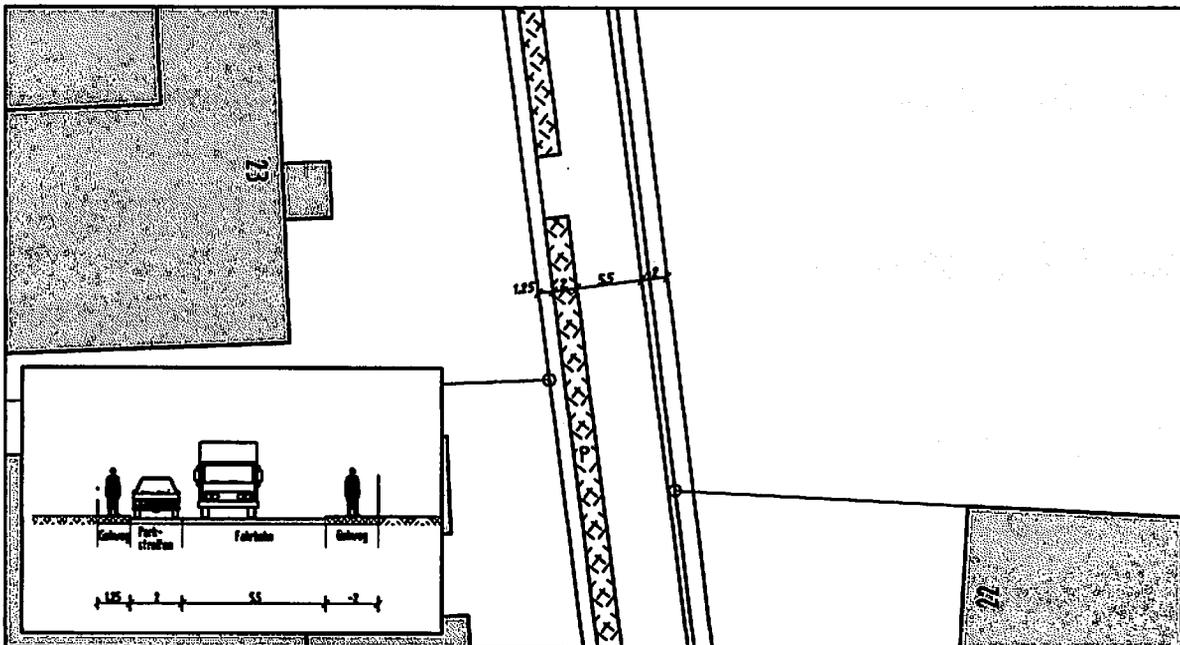


Eigene Fotos 04/2011

Gestaltungsvorschlag

Die Waldstraße im südlichen Abschnitt weist eine Verkehrsbelastung von rd. 750 Kfz/24h auf. Aufgrund der geringen Belastung besteht hier die Möglichkeit, den Radverkehr als Mischverkehr zusammen mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn zu führen. Die Stadt Weiterstadt beabsichtigt eine Verbreiterung der Straßenparzelle entlang des gesamten Straßenverlaufs der Waldstraße für den Bau eines Gehweges am östlichen Fahrbahnrand.

Abb.



Straßenraum- und Querschnittgestaltung Waldstraße (südlicher Abschnitt)

Art und Weise der Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der B 42“

Auf Höhe der bestehenden Tankstelle ist die Maßnahme auf einem Teilstück bereits realisiert worden. Im Bebauungsplan „Südlich der B 42“ sind diese zusätzlichen Flächen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.5 Bereich Waldstraße (nördlicher Abschnitt)

Bestand

Der nördliche Abschnitt der Waldstraße wird derzeit als Einbahnstraße geführt. Die Verkehrsbelastung für das Jahr 2010 liegt bei rd. 6.350 Kfz/24 h. Der Straßenquerschnitt setzt sich aus einer Fahrbahn mit einer Breite von rd. 6,5 m mit zwei Richtungsfahrbahnen sowie beidseitig der Fahrbahn angelegte Gehwege mit einer Breite von rd. 1,0 m zusammen. Die Breite des gesamten Straßenquerschnitts liegt bei rd. 8,5 m. Der Radverkehr wird zusammen mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Die Nutzung des vorhandenen Gehweges durch den Radverkehr ist zulässig.

Abb.

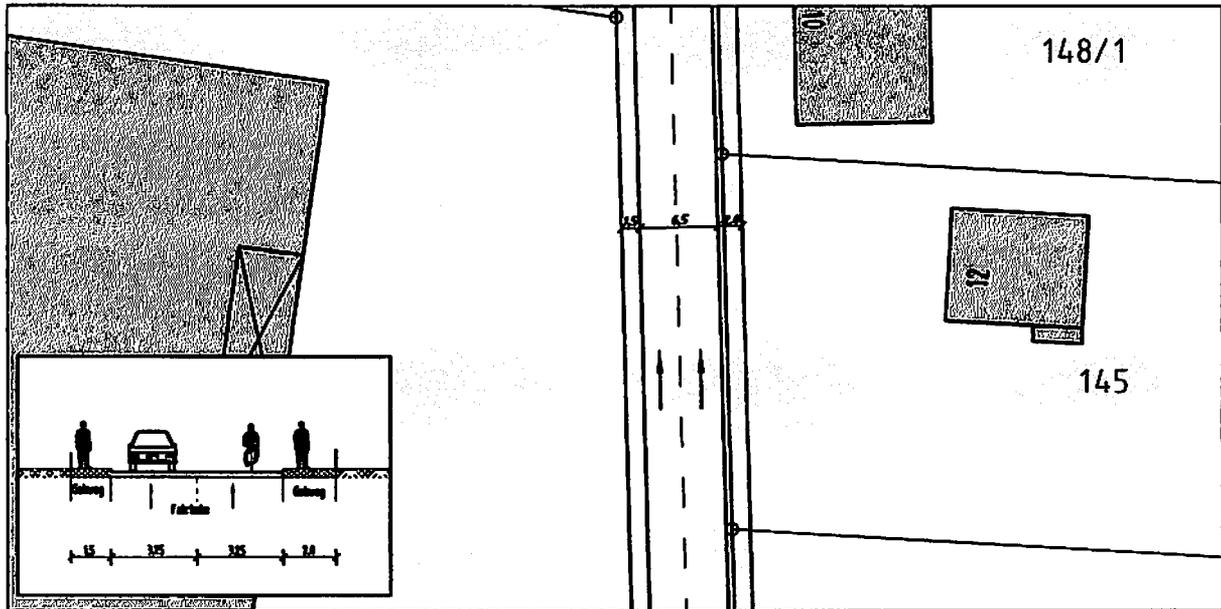


Eigene Fotos 04/2011

Gestaltungsvorschlag

Für die Waldstraße im nördlichen Abschnitt ist die Erweiterung des vorhandenen Straßenraumes geplant und die Erweiterungsfläche ist entsprechend im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die zusätzlich verfügbare Fläche wird für eine Verbreiterung der beidseitig gelegenen Gehwege genutzt. Der östlich der Fahrbahn gelegene Gehweg wird auf eine Breite von 2,0 m verbreitert. Der Radverkehr wird gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Dies ist auf Grund der Verkehrsbelastung von rd. 6.350 Kfz/24h möglich. Zusätzlich kann der Gehweg für den Radverkehr freigegeben werden, um auch für den ungeübten und unsicheren Radfahrer die Möglichkeit einer sicheren Verkehrsführung zu gewährleisten.

Abb.



Straßenraum- und Querschnittgestaltung Waldstraße (nördlicher Abschnitt)

Art und Weise der Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich der B 42“

Eine Inanspruchnahme weiterer Flächen ist nicht erforderlich, so dass für den Bebauungsplan „Südlich der B 42“ kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

4 Ergebnis

Durch die Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Weiterstadt und die nähere Betrachtung der Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplanes „Südlich der B 42“ soll die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Verkehrswegenetzes in der Stadt Weiterstadt geschaffen werden. Die Untersuchung der Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs im Gewerbegebiet südlich der B 42 hat gezeigt, dass im bestehenden Verkehrsnetz Mängel für den Rad- und Fußgängerverkehr bestehen. Diese können jedoch durch bauliche Maßnahmen innerhalb des bestehenden Straßenraumes oder durch Erweiterung des Straßenraumes unter Inanspruchnahme zusätzlicher Grundstücksflächen beseitigt werden. Der Bebauungsplan „Südlich der B 42“ fungiert hierbei als Instrument zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines attraktiven und gleichzeitig verkehrssicheren Radwegenetzes im Plangebiet. Gleichzeitig bietet der Bebauungsplan für die Stadt Weiterstadt die Möglichkeit, von ihrem kommunalen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.