

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

**Entwurf des Bebauungsplanes
„Nördlich der Bahnlinie“
in der Fassung vom 13.12.2010**

Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Anregungen aus

- **Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**
- **Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vom 28.03.2011 bis 03.05.2011**

Teil A	keine Stellungnahme abgegeben
Teil B	Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise
Teil C	Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen
Teil D	Anregungen Privater



Teil A Keine Stellungnahme abgegeben

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg BUND Bund für Umwelt und Naturschutz in Hessen e.V., Triftstraße 47, 60528 Frankfurt Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen e.V., Verteilerstelle Götz, Erbsmühlenweg 25, 61276 Weilrod Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Lindenstraße 5, 61209 Echzell NABU Naturschutzbund Deutschland LV Hessen e.V., Friedenstraße 26, 35578 Wetzlar Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V. Rathausstraße 56, 65185 Wiesbaden
2	Darmstadt-Dieburger Nahverkehrs-Organisation (DADINA), Klappacher Straße 172, 64285 Darmstadt
3	Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Postfach 1751, 64507 Groß-Gerau

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die o.a. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben haben.

Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen, evtl. mit Hinweisen

Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	DB Energie GmbH, Mittelweg 12, 34582 Borken	30.03.2011
2	DB Services Immobilien GmbH, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main	29.04.2011
3	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss/Glockenbau, 64283 Darmstadt	30.03.2011
4	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund	30.03.2011
5	Stadt Weiterstadt, Straßenverkehrsbehörde, Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt	29.03.2011
6	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 560115, 60406 Frankfurt	05.04.2011

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die o.a. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgebracht haben.

Teil C Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt	27.04.2011
2	HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 101142, 64211 Darmstadt	14.04.2011
3	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Jägertorstraße 207, 64276 Darmstadt	02.05.2011
4	Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg, Klappacher Straße 145, 64285 Darmstadt	13.04.2011
5	Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt	03.05.2011
6	Stadtwerke Weiterstadt	29.03.2011

1 Deutsche Telekom

Schreiben vom 27.04.2011

STELLUNGNAHME

Im Gehwegbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten zu schützen, aufzunehmen oder umzulegen.

Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich dass sich die Bauausführenden über die vorhandenen Anlagen informieren.

Bei Baumpflanzungen ist auf den Schutzabstand von mind. 2,5 m zu achten, ansonsten sind Schutzmaßnahmen erforderlich, die vom Veranlasser zu zahlen sind.

Für die Versorgung der Neubauten sind Netzerweiterungen notwendig. Es wird um Information 3 Monate vor Baubeginn gebeten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.

2 HSE Darmstadt

Schreiben vom 14.04.2011

STELLUNGNAHME

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt .

Die Stromversorgung ist durch Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Leitungen gesichert.

Die Gasversorgung ist durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert.

Es wird auf den Schutz der Leitungen (Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen) bei der Pflanzung tiefwurzelnder Bäume hingewiesen. Pflanzmaßnahmen sind deshalb abzustimmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.

3 Kreis Darmstadt-Dieburg

Schreiben vom 02.05.2011

STELLUNGNAHME

1 Untere Wasserbehörde

Es wird mitgeteilt, dass sich das Plangebiet außerhalb eines Wasserschutzgebietes, außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ befindet. Auf die Beachtung des gemeinsamen Erlasses der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange wird hingewiesen.

Das Merkblatt zu TÖB-Stellungnahmen für wasserrechtliche Belange wurde der Stellungnahme beigelegt.

- 2 Der Bebauungsplan überplant z.T. den Gewässerrandstreifen (§ 23 (1) HWG) des Brühlgrabens. Es bedarf daher der ausdrücklichen Zulassung durch das Regierungspräsidium. Vor einer ausdrücklichen Zulassung des Bauleitplans durch das Regierungspräsidium ist der Bauleitplan im Bereich des Überschwemmungsgebietes bzw. des Gewässerrandstreifens unzulässig und nicht rechtswirksam, Baugenehmigungen für diesen Bereich dürfen nicht erteilt werden. Genehmigungsfreie Bebauung ist durch Wahrnehmung der Bauaufsicht wirksam zu unterbinden.

- 3 Aufgrund der Lage des Planungsbereiches am Gewässer weist die Untere Wasserbehörde auf § 36 des WHG hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes grenzt der Uferbereich nicht mehr länger an einen Außenbereich. Die angrenzenden Baugrundstücke sind vielmehr als Innenbereich anzusehen. Obwohl im Innenbereich die Forderung nach einer Abstandfläche entfällt, wurde im vorliegenden Fall die überbaubare Fläche in einem Abstand von 10 m zur Grabenparzelle angeordnet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da das Plangebiet nur an einer Seite an den Brühlgraben heranreicht, ist die Zugänglichkeit zwar geringfügig eingeschränkt; die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten können aber durch einen Zugang von der anderen Seite des Grabens durchgeführt werden.

§ 27 WHG erreicht werden können.

- | | | |
|---|--|---|
| 4 | Beim Erschließen von Baugebieten, in denen eine Erhöhung der hydraulischen oder stofflichen Belastungen durch die Maßnahme erfolgt, ist frühzeitig der ‚Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwasserreinleitungen‘ zu beachten. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 5 | Es ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Erhöhung Einwohnergleichwerte auf die Kapazität der Abwasseranlagen auswirken wird. Insbesondere darf die Kapazität der Abwasseranlagen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden. | Den Bedenken wird nicht gefolgt.
Die geringe Baugebietserweiterung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Abwassersituation in diesem Bereich von Weiterstadt. |
| 6 | Hinsichtlich der geplanten Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Brühlgraben wird auf § 19 (1) 2 HWG verwiesen, wonach jede Person in natürliche fließende Gewässer Niederschlagswasser einleiten darf, soweit keine nachteilige Veränderung des Wasserhaushalts zu besorgen ist. Diese Benutzung ist der Wasserbehörde anzuzeigen. Die Versickerung des in den Brühlgraben eingeleiteten Niederschlagswassers von den Dachflächen ist erlaubnisfrei. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| 7 | Brand- und Katastrophenschutz
Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Durch die Anbindung an das bereits bestehende Leitungsnetz ist die erforderliche Löschwasserversorgung sichergestellt. |
| 8 | Die Straßen sind für eine Achslast von mind. 10 t zu befestigen. | Der Hinweis wird bei der Umsetzung der Planung beachtet. |
| 9 | Untere Verkehrsbehörde
Aus verkehrlicher Sicht bestehen deutliche Bedenken gegen den Bebauungsplan. | Den Bedenken wird nicht gefolgt.
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine geringfügige Ergänzung des großen Baugebietes |

Mit dem Gebiet Nördlich der Bahnlinie wird/wurde ein großes Baugebiet erschlossen. In mehreren Bebauungsplänen wird deutlich, dass es sich hierbei um ein großes Wohn-Baugebiet handelt. Mit der Bebauung dieses Gebietes und der Zunahme des Individualverkehrs wird eine Prüfung der verkehrlichen Erschließung erforderlich.

Die einzige Anbindung der Baugebiete erfolgt über die Kreisstraße und die K 165. Die auf die K 165 Ausfahrenden sind hier wartepflichtig. Es ist bereits im B-Plan zu prüfen, ob das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen durch die vorhandene Anbindung abgewickelt werden kann. Der Knotenpunkt ist nach Meinung der Unteren Verkehrsbehörde dem zunehmenden Verkehrsaufkommen nach Bebauung des Baugebietes nicht mehr angemessen ausgebaut. Dabei ist auch der Kreisverkehrsplatz zu berücksichtigen.

10 **Polizeipräsidium Südhessen**

Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen große Bedenken gegen die einzige derzeit vorhandene Verkehrsererschließung über die alte Kreisstraße an die K 165, bei weiterer Vergrößerung des Baugebietes.

Es wird auf die Stellungnahme 26.09.2006 zu „Lebensmittelmarkt An der Dornhecke“ verwiesen, in der erhebliche Bedenken zur Verkehrsanbindung geäußert wurden.

Bereits beim jetzigen Stand der Bebauung „Nördlich der Bahnlinie“ scheint die Anbindung die verkehrstechnischen Grenzen erreicht zu haben. Anwohnerbeschwerden belegen das. Es wird über lange Wartezeiten beim Linksabbiegen in die K 165 und gefährliche Fahrmanöver berichtet.

Für die Erweiterung der Bebauung „Nördlich der Bahnlinie“, wäre aus Gründen der Verkehrssicherheit, eine entsprechende Verkehrsuntersuchung und die Entwicklung eines Konzeptes für eine ausreichende und sichere Abwicklung des Verkehrs aus genanntem

„Östlich der Kreisstraße“ in Braunshardt durch 7 bis 10 Wohneinheiten, was sich durchaus im Gesamtrahmen des für das Baugebiet „Östlich der Kreisstraße“ prognostizierten Zuwachses bewegt. Entsprechend liegt auch die Verkehrszunahme innerhalb des Prognoseszenarios.

Bei Realisierung aller möglichen Doppelhausgrundstücke, die so nicht erfolgt ist (einige wurden zusammengefasst und als Einzelhausgrundstücke vermarktet) hätten die im vorliegenden Bebauungsplan möglichen WE auch im Geltungsbereich des Baugebietes „Östlich der Kreisstraße“ realisiert werden können. Damit befindet sich die Anzahl der im Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“ möglichen WE innerhalb der prognostizierten Gesamtwohneinheiten, für welche der Ausbau der Erschließungsstraßen und Baugebietszufahrten, gem. dem damaligen Verkehrsgutachten, ausgelegt wurde.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine geringfügige Ergänzung des großen Baugebietes „Östlich der Kreisstraße“ in Braunshardt durch 7 bis 10 Wohneinheiten, was sich durchaus im Gesamtrahmen des für das Baugebiet „Östlich der Kreisstraße“ prognostizierten Zuwachses bewegt. Entsprechend liegt auch die Verkehrszunahme innerhalb des Prognoseszenarios.

Bei Realisierung aller möglichen Doppelhausgrundstücke, die so nicht erfolgt ist (einige wurden zusammengefasst und als Einzelhausgrundstücke vermarktet) hätten die im vorliegenden Bebauungsplan möglichen WE auch im Geltungsbereich des Baugebietes „Östlich der Kreisstraße“ realisiert werden können. Damit befindet sich die Anzahl der im Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“ möglichen WE innerhalb der prognostizierten Gesamtwohneinheiten, für welche der Ausbau der Erschließungsstraßen und Baugebietszufahrten, gem. dem damaligen Verkehrsgutachten, ausgelegt wurde.

- Baugebiet an das überörtliche Straßennetz dringend erforderlich.
- Dabei sollte auch die unmittelbare Nähe zum Kreisverkehrsplatz an der L 3094 mit berücksichtigt werden.
- 11 **Ländlicher Raum** Der Hinweis wird bei Bedarf beachtet.
- Es wird darum gebeten, zu gewährleisten, dass die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem Ortslandwirt und dem Bewirtschafter der Fläche abgestimmt werden.
- 12 **Untere Naturschutzbehörde** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen unter der Voraussetzung keine Bedenken, dass die noch ausstehende Frühjahrskartierung keine Ausnahmeerfordernis zum Ergebnis hat.
- In der durchgeführten Frühjahrskartierung wird kein Ausnahmeerfordernis festgestellt. Damit ist sichergestellt, dass bezüglich des Artenschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen.
- 13 Da die Ausgleichsfrage zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht abschließend geregelt ist, bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung. Der Anregung wurde gefolgt.
- Der erforderliche Ausgleich wird über das Ökopunktekonto der Stadt Weiterstadt abgewickelt. Die hierfür erforderliche finanzielle Ablösung wurde in einem städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern geregelt.
- 14 Bezüglich des Pflanzgebots am Brühlgraben wird angeregt, die Pflanzdichte konkret vorzugeben. Der Anregung wird gefolgt.
- Die Pflanzdichte wird in den textlichen Festsetzungen konkretisiert.
- 15 **DA-Di-Werk- Umweltmanagement, Untere Denkmalschutzbehörde, Schulentwicklung** Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des DA-Di-Werkes-Umweltmanagement, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Schulentwicklung keine Bedenken vorgetragen werden.
- Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

4 Polizeipräsidium Südhessen

Schreiben vom 13.04.2011

STELLUNGNAHME

Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen große Bedenken gegen die einzige derzeit vorhandene Verkehrerschließung über die alte Kreisstraße an die K 165 bei weiterer Vergrößerung des Baugebietes. Es wird auch auf die Stellungnahme vom 26.09.2006 zum B-Plan „Lebensmittelmarkt An der Dornhecke“ verwiesen, in der ebenfalls erhebliche Bedenken zur Verkehrsanbindung geäußert wurden.

Bereits beim jetzigen Stand der Bebauung Nördlich der Bahnlinie scheint die Anbindung an die K 165 die verkehrstechnischen Grenzen erreicht zu haben (lange Wartezeiten beim Linksabbiegen in die K 165, gefährliche Fahrmanöver).

Eine entsprechende Verkehrsuntersuchung und die Entwicklung eines Konzeptes für eine ausreichende und sichere Abwicklung des Verkehrs seien dringend erforderlich. Dabei sollte auch die unmittelbare Nähe zum Kreisverkehrsplatz an der L 3094 mit berücksichtigt werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine geringfügige Ergänzung des großen Baugebietes „Östlich der Kreisstraße“ in Braunshardt durch 7 bis 10 Wohneinheiten, was sich durchaus im Gesamtrahmen des für das Baugebiet „Östlich der Kreisstraße“ prognostizierten Zuwachses bewegt. Entsprechend liegt auch die Verkehrszunahme innerhalb des Prognoseszenarios.

Bei Realisierung aller möglichen Doppelhausgrundstücke, die so nicht erfolgt ist (einige wurden zusammengefasst und als Einzelhausgrundstücke vermarktet) hätten die im vorliegenden Bebauungsplan möglichen WE auch im Geltungsbereich des Baugebietes „Östlich der Kreisstraße“ realisiert werden können. Damit befindet sich die Anzahl der im Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“ möglichen WE innerhalb der prognostizierten Gesamtwohneinheiten, für welche der Ausbau der Erschließungsstraßen und Baugebietszufahrten, gem. dem damaligen Verkehrsgutachten, ausgelegt wurde.

5 Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 29.03.2011

STELLUNGNAHME

- 1 **Regionalplanung**
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
- 2 **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt**
Oberflächengewässer
In den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht werden Paragraphen zitiert, die nicht mehr aktuellen Wassergesetzen entstammen. Es wird auf die aktuellen Gesetzestexte des WHG vom 31.07.2009 mit Stand vom 11.08.2010 und des HwG vom 14.12.2010 hingewiesen.

3

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Regionalplanung keine Bedenken vorgetragen werden.

Die Anregung wird aufgenommen.

Die entsprechenden Änderungen werden vorgenommen.

Nach Abschn. 11.3 (Niederschlagswasser/Grundwassersituation) der Begründung sind zur Ableitung des Niederschlagswassers Zisternen mit einem Notüberlauf in den Brühlgraben vorgesehen. Wie sich die hydraulische Überlastung der Zisternen auf die Anlagen selbst und die Umgebung (Sachgüter, Einleitungsgewässer) auswirkt, muss untersucht werden. Es ist nachzuweisen, dass das Notüberlaufwasser möglichst schadlos abgeleitet/versickert werden kann, zumal der Brühlgraben nach Abschn. 2.1 (Gesamtbewertung Wasser) des Umweltberichtes keine durchgängige Vorflut aufweist.

Die Abflussregelung muss deshalb bis auf weiteres als nicht gesichert angesehen werden. Außerdem wird auf die neuen gesetzlichen Regelungen hinsichtlich des Gewässerrandstreifens (§ 38 WHG und § 23 HWG) hingewiesen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in den Brühlgraben abgeleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser nur bei niedrigen Grundwasserständen versickern kann. Bei hohen Grundwasserständen müsste das Wasser über den Brühlgraben abgeleitet werden. Im Umweltbericht wird jedoch ausgeführt, dass der Brühlgraben vor der DB-Trasse blind endet. Somit kann nicht von einer gesicherten Niederschlagswasserentsorgung ausgegangen werden.

4 Grundwasser, Bodenschutz, Immissionschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Dezernate Grundwasser, Bodenschutz und Immissionen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden.

6 Stadtwerke Weiterstadt

Schreiben vom 29.03.2011
Telefonat vom 29.03.2011

STELLUNGNAHME

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.
Es wird aber angeregt, in der Begründung unter Pkt. 11.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung folgende Berichtigung vorzunehmen: Die Kapazität der Kläranlage Weiterstadt Spitalwiese wurde im Jahr 2002 von 26.000 EWG um 4.000 EWG auf 30.000 EWG erweitert.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Anregung wird aufgenommen.

Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Teil D Anregungen Privater

Nr.	Private	Schreiben vom
1	Lotte und Walter Rieß, Pappelhof, Hinterweg 55b, 64331 Weiterstadt	09.04.2011

1 Lotte und Walter Rieß, Weiterstadt

Schreiben vom 09.04.2011

STELLUNGNAHME

- 1 Einspruch gegen den Bebauungsplan Nördlich der Bahnlinie Gemarkung Weiterstadt wegen der Geruchs- und Lärmbelästigung der Tiere vom Ausiedlerhof, Traktoren und Arbeitsmaschinen, sowie Schussknall beim Erlegen des Wildes.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Der Stadt ist bewusst, dass sich angrenzend an das Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Die jetzige Nutzung widerspricht nicht grundsätzlich dem Heranrücken einer Wohnbebauung, zumal der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße – Teil 2“ ebenfalls an das landwirtschaftliche Anwesen angrenzt. Die momentanen Geruchs- und Lärmbelästigungen, die durch den normalen Betriebsablauf entstehen und bereits auf das bestehende Plangebiet „Östlich der Kreisstraße – Teil 2“ einwirken, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Östlich der Kreisstraße“ untersucht. Die Schalltechnische Untersuchung ergab damals in Bezug auf den Pappelhof keine negativen Auswirkungen für das damalige Plangebiet. Da die Untersuchung auch auf das jetzige Plangebiet übertragen werden kann, bestehen auch hier bezüglich der Lärmimmissionen keine die Bebauung negativ beeinträchtigenden Wirkungen

Durch die direkt angrenzende Damwildherde werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Geruchsbelästigungen entstehen.

Auch die Wohnnutzung negativ beeinträchtigende Geruchsbelästigungen

durch die Pferdehaltung werden nicht gesehen, da die Pferdekoppel durch eine Reithalle abgeschirmt.

- 2 Zumal die Rücksprache des Veterinär-
amtes Darmstadt eine Beunruhigung
der Gehege-Tiere (Damwild-Herde)
befürchtet.
Ich sehe gerne einer positiven Ent-
scheidung entgegen.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Da es sich bei dem Gelände, auf dem sich die Damwild-Herde befindet um ein großes, weit verzweigtes Areal handelt, kann davon ausgegangen werden, dass bei direkten Störungen z.B. durch Bauarbeiten genügend Rückzugsraum für die Tiere vorhanden ist. Es kann im übrigen angenommen werden, dass den Tieren bereits durch das angrenzende Baugebiet „Östlich der Kreisstraße“ Bau- und Straßenlärm bekannt ist. Auch den Lärm durch die landwirtschaftlichen Maschinen des Einwenders kennen die Tiere von Anfang an. Es ist noch anzumerken, dass es sich bei dem Wildgehege nicht um ein Waldgehege ohne äußere Lärmeinwirkungen, das von jeglichen Störungen abgeschirmt werden sollte handelt.

Der Wegfall eines geringen Teils der Gehegefläche durch Kündigung des Pachtvertrages kann auch ohne die Umsetzung des Bplanes geschehen. Für diesen Fall muss der Landwirt entweder alternative Flächen im Auge haben oder sich anderweitig auf die neue Situation einstellen. Die Tiere selbst werden sich schnell an den neuen Zuschnitt des zur Verfügung stehenden Geländes gewöhnen.

Durch die Umsetzung der jetzigen Planung werden dementsprechend keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Damwildherde entstehen.

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

Entwurf der

3. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung des FNP mit LP zum Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“

in der Fassung vom 13.12.2010

Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Anregungen aus

- Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vom 28.03.2011 bis 03.05.2011

Teil A Keine Stellungnahme abgegeben

Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

Teil C Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

Teil A Keine Stellungnahme abgegeben

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V, Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg (1) BUND Bund für Umwelt und Naturschutz in Hessen e.V., Triftstraße 47, 60528 Frankfurt (2) Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen e.V., Verteilerstelle Götz, Erbmühlenweg 25, 61276 Weilrod (5) Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Lindenstraße 5, 61209 Echzell (8) NABU Naturschutzbund Deutschland LV Hessen e.V., Friedenstraße 26, 35578 Wetzlar (13) Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Hessen e.V. Rathausstraße 56, 65185 Wiesbaden
2	Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (DADINA) (3)
3	Deutsche Telekom AG, T-com, Technikniederlassung (6)
4	HSE Technik GmbH & Co. KG (7)
5	Unity Media Hessen GmbH & Co.KG (10)
6	Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried (16)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die o.a. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben haben.

Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen, evtl. mit Hinweisen

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	Magistrat der Stadt Weiterstadt Straßenverkehrsbehörde (9)	29.03.2011
2	Landesamt für Denkmalpflege Hessen (12)	30.03.2011
3	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH (15)	30.03.2011
4	Stadtwerke der Stadt Weiterstadt (17)	29.03.2011
5	DB Energie GmbH, Borken (4)	30.03.2011

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die o.a. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht haben.

Teil C Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt (4)	29.04.2011
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Natur- und Umweltschutz, Landschaftsentwicklung (11)	02.05.2011
3	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung III 31.2 (14)	03.05.2011

1 DB Services Immobilien GmbH

Schreiben vom 29.04.2011

STELLUNGNAHME

Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wird jedoch auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der nahegelegenen DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase usw.) hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3 Kreis Darmstadt-Dieburg

Schreiben vom 02.05.2011

STELLUNGNAHME

1 Untere Wasserbehörde

Es wird mitgeteilt, dass sich das Plangebiet außerhalb eines Wasserschutzgebietes, außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ befindet. Auf die Beachtung des gemeinsamen Erlasses der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange wird hingewiesen. Das Merkblatt zu TÖB-Stellungnahmen für wasserrechtliche Belange wurde der Stellungnahme beigefügt.

- 2 Der Bebauungsplan überplant z.T. den Gewässerrandstreifen (§ 23 (1) HWG) des Brühlgrabens. Es bedarf daher der ausdrücklichen Zulassung durch das Regierungspräsidium. Vor einer ausdrücklichen Zulassung des Bauleitplans durch das Regierungspräsidium ist der Bauleitplan im Bereich des Überschwemmungsgebietes bzw. des Gewässerrandstreifens unzulässig und nicht rechtswirksam, Baugenehmigungen für diesen Bereich dürfen nicht erteilt werden. Genehmigungsfreie Bebauung ist durch Wahrnehmung der Bauaufsicht wirksam zu unterbinden.

- 3 Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Gewässer weist die Untere Wasserbehörde auf § 36 des WHG hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.

BESCHLUSS-VORSCHLAG

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 4 Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659).
Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 5 Beim Erschließen von Baugebieten, in denen eine Erhöhung der hydraulischen oder stofflichen Belastungen durch die Maßnahme erfolgt, ist frühzeitig der ‚Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwasserreinleitungen‘ zu beachten.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.
- 6 Es ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Erhöhung Einwohnergleichwerte auf die Kapazität der Abwasseranlagen auswirken wird. Insbesondere darf die Kapazität der Abwasseranlagen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die geringe Baugebietserweiterung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Abwassersituation in diesem Bereich von Weiterstadt.
- 7 Hinsichtlich der geplanten Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Brühlgraben wird auf § 19 (1) 2 HWG verwiesen, wonach jede Person in natürliche fließende Gewässer Niederschlagswasser einleiten darf, soweit keine nachteilige Veränderung des Wasserhaushalts zu besorgen ist. Diese Benutzung ist der Wasserbehörde anzuzeigen. Die Versickerung des in den Brühlgraben eingeleiteten Niederschlagswassers von den Dachflächen ist erlaubnisfrei.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene berücksichtigt.
- 8 **Untere Verkehrsbehörde**
Aus verkehrlicher Sicht bestehen deutliche Bedenken gegen den Bebauungsplan.
Mit dem Gebiet Nördlich der Bahnlinie wird/wurde ein großes Baugebiet erschlossen. In mehreren Bebauungsplänen wird deutlich, dass es sich hierbei um ein großes Wohn-Baugebiet handelt.
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene bearbeitet.

Mit der Bebauung dieses Gebietes und der Zunahme des Individualverkehrs wird eine Prüfung der verkehrlichen Erschließung erforderlich.

Die einzige Anbindung der Baugebiete erfolgt über die Kreisstraße und die K 165. Die auf die K 165 Ausfahrenden sind hier wartepflichtig. Es ist bereits im B-Plan zu prüfen, ob das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen durch die vorhandene Anbindung abgewickelt werden kann. Der Knotenpunkt ist nach Meinung der Unteren Verkehrsbehörde dem zunehmenden Verkehrsaufkommen nach Bebauung des Baugebietes nicht mehr angemessen ausgebaut. Dabei ist auch der Kreisverkehrsplatz zu berücksichtigen.

9 Polizeipräsidium Südhessen

Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen große Bedenken gegen die einzige derzeit vorhandene Verkehrserschließung über die alte Kreisstraße an die K 165, bei weiterer Vergrößerung des Baugebietes.

Es wird auf die Stellungnahme 26.09.2006 zu „Lebensmittelmarkt An der Dornhecke“ verwiesen, in der erhebliche Bedenken zur Verkehrsanbindung geäußert wurden.

Bereits beim jetzigen Stand der Bebauung „Nördlich der Bahnlinie“ scheint die Anbindung die verkehrstechnischen Grenzen erreicht zu haben. Anwohnerbeschwerden belegen das. Es wird über lange Wartezeiten beim Linksabbiegen in die K 165 und gefährliche Fahrmanöver berichtet.

Für die Erweiterung der Bebauung „Nördlich der Bahnlinie“, wäre aus Gründen der Verkehrssicherheit, eine entsprechende Verkehrsuntersuchung und die Entwicklung eines Konzeptes für eine ausreichende und sichere Abwicklung des Verkehrs aus genanntem Baugebiet an das überörtliche Straßennetz dringend erforderlich.

Dabei sollte auch die unmittelbare Nähe zum Kreisverkehrsplatz an der L 3094 mit berücksichtigt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene bearbeitet.

10 Ländlicher Raum

Es wird darum gebeten, zu gewährleisten, dass die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem Ortslandwirt und dem Bewirtschafter der Fläche abgestimmt werden.

Der Anregung wird auf Bebauungsplanebene gefolgt.

11 Untere Naturschutzbehörde

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen unter der Voraussetzung keine Bedenken, dass die noch ausstehende Frühjahrskartierung keine Ausnahmeerfordernis zum Ergebnis hat.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der durchgeführten Frühjahrskartierung wird kein Ausnahmeerfordernis festgestellt. Damit ist sichergestellt, dass bezüglich des Artenschutzes keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

12 Da die Ausgleichsfrage zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht abschließend geregelt ist, bestehen erhebliche

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanenebene bearbeitet.

Bedenken gegen die Planung.

- 13 **Brand- und Katastrophenschutz, DA-Di-Werk- Umweltmanagement, Untere Denkmalschutzbehörde, Schulentwicklung** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

3 Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 03.05.2011

STELLUNGNAHME

- 1 **Regionalplanung**
Gegen die Bauleitplanung bestehen aus regionalplanerischer Sicht weiterhin keine Bedenken.

- 2 **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt**
Oberflächengewässer
In den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht werden Paragraphen zitiert, die nicht mehr aktuellen Wassergesetzen entstammen. Es wird auf die aktuellen Gesetzestexte des WHG vom 31.07.2009 mit Stand vom 11.08.2010 und des HWG vom 14.12.2010 hingewiesen.

- 3 Nach Abschn. 11.3 (Niederschlagswasser/Grundwassersituation) der Begründung sind zur Ableitung des Niederschlagswassers Zisternen mit einem Notüberlauf in den Brühlgraben vorgesehen. Wie sich die hydraulische Überlastung der Zisternen auf die Anlagen selbst und die Umgebung (Sachgüter, Einleitungsgewässer) auswirkt, muss untersucht werden. Es ist nachzuweisen, dass das Notüberlaufwasser möglichst schadlos abgeleitet/versickert werden kann, zumal der Brühlgraben nach Abschn. 2.1 (Gesamtbewertung Wasser) des Umweltberichtes keine durchgängige Vorflut aufweist.
Die Abflussregelung muss deshalb bis auf weiteres als nicht gesichert angesehen werden. Außerdem wird auf die neuen gesetzlichen Regelungen hinsichtlich des Gewässerrandstreifens (§ 38 WHG und § 23 HWG) hingewiesen.

- 4 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in den Brühlgraben abgeleitet werden. Es

BESCHLUSSVORSCHLAG

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Die Anregung wird aufgenommen.
Die entsprechenden Änderungen in Plan und Begründung werden vorgenommen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene bearbeitet.

wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser nur bei niedrigen Grundwasserständen versickern kann. Bei hohen Grundwasserständen müsste das Wasser über den Brühlgraben abgeleitet werden. Im Umweltbericht wird jedoch ausgeführt, dass der Brühlgraben vor der DB-Trasse blind endet. Somit kann nicht von einer gesicherten Niederschlagswasserentsorgung ausgegangen werden.

- 5 Grundwasser, Bodenschutz, Immissionsschutz
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Dezernate Grundwasser, Bodenschutz und Immissionen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden.

- 6 Es wird darauf hingewiesen, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet. Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

Entwurf des Bebauungsplanes
„Nördlich der Bahnlinie“
in der Fassung vom 13.12.2010

Kopie der eingegangenen Anregungen aus

- Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vom 28.03.2011 bis 03.05.2011

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

DB Energie GmbH • Mittelweg 12 • 34582 Borken

**Planungsteam - HRS
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt**DB Energie GmbH
Energieversorgung Mitte
I.EBV – MI-4
Mittelweg 12
34582 Borken
www.db.de/dbenergieWolfgang Willig
Telefon 05682 7392 - 32
Telefax 05682 7392 - 46
Wolfgang.Willig@deutschebahn.com
Zeichen I.EBV – MI-4**EINGEGANGEN 31. März 2011**

Borken, 30.03.2011

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt,
3. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung des FNP mit LP der Stadt Weiterstadt zum Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“ – 1. Entwurf:
Beteiligung TÖB gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 16.03.2011 – Ma / TA § 4(2) BauGB – PR – 166

Sehr geehrte Damen und Herren,

DB Energie hat keine Einwände gegen die vorgelegte Bauleitplanung, da im Planungsgebiet keine 110 kV - Bahnstromleitungen verlaufen bzw. DB Energie - Kabel verlegt sind. Da wir aber nicht ausschließen können, dass eventuell noch andere Geschäftsbereiche der DB betroffen sein könnten, haben wir Ihren Vorgang an die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main, weitergereicht.

Mit freundlichen Grüßen


Willig

Anlagen:

DB Energie GmbH
Sitz Frankfurt/Main
Registergericht:
Frankfurt/Main
HRB 41 705
USt-IdNr.: DE192729381Geschäftsführer:
Dr. Hans-Jürgen Witschke
(Vorsitzender)
Thomas Groh
Frank Meyer
Werner Raithmayer
Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Dr.-Ing. Volker KeferBankverbindung:
Postbank Berlin
BLZ 100 100 10
Konto-Nr.: 147 604 101**EINGEGANGEN - 3. Mai 2011**DB Services Immobilien GmbH • Niederlassung Frankfurt
Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt am Main**Planungsteam-HRS
Liebigstraße 25A****64293 Darmstadt**DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Frankfurt
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/dbsimmJürgen Salzgeber
Telefon 069 265-41386
Telefax 069 265-41379
juergen.salzgeber@deutschebahn.comZeichen FRH-FFM-I(1), Sa
TÖB-FFM-11-6791Ihr Zeichen: Ma/ TA § 4(2) BauGB-PR-163.doc
Ihre Nachricht vom 16.03.2011

29.04.2011

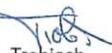
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt**Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“
Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB****Plangebiet**an der DB-Strecke **3530 Mainz-Bischofsheim – Darmstadt Hbf**
von ca. Bahn-km **26,68** bis ca. Bahn-km **26,73** links der Bahn
Entfernung vom Bahngelände: **ca. 20 m**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den uns übersandten Entwurf des obengenannten Bebauungsplanes bestehen seitens der Deutschen Bahn AG keine Einwände. Es wird jedoch auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der nahegelegenen DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase usw.) hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Frankfurti.V. 
Trobischi.A. 
SalzgeberDB Services Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 86 570Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Ralf SchweiselGeschäftsführer:
Torsten Thiele
(Vorsitzender)
Bodo Bonifer
Matthias Kiekebusch

Planungsteam HRS
Liebigstraße 25 A

64293 Darmstadt

Bearbeiter/in Dr. Holger Göldner
Durchwahl 06151 - 16 58 16
Fax 06151 - 16 58 19
E-Mail LfD.Darmstadt@Denkmalpflege-Hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 30.03.11

EINGEGANGEN 31. März 2011

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Entwurf des Bebauungsplanes „Nördlich der Bahnlinie“
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.a. Maßnahme bestehen seitens unserer Abteilung keine Bedenken. Die Belange der Archäologischen Denkmalpflege sind ausreichend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dr. Holger Göldner
Leiter der Außenstelle

Planungsteam - HRS
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen Ma/ TA § 4 (2) BauGB-PR-163
Ihre Nachricht 16.03.2011
Unsere Zeichen WSW-H-LH/X/Id/72.684/Bo/Lw
Name Herr Iding
Telefon 0231 438-5758
Telefax 0231 438-5708
E-Mail martin.iding@rwe.com

EINGEGANGEN 05. April 2011

Dortmund, 30. März 2011

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Entwurf des Bebauungsplanes "Nördlich der Bahnlinie"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Freundliche Grüße

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH





Weiterstadt

Im Herzen von Rhein-Main



STADT WEITERSTADT • RIEDBAHNSTRASSE 6 • 64331 WEITERSTADT

☉ **Bürgermeister**
☉ **Straßenverkehrsbehörde**

Planungsteam-HRS
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

☎ 06150/400-0
☎ 06150/400-2109
☎ Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
Zimmer-Nr. 109
☎ <http://www.weiterstadt.de>
✉ raimer.tillmann@weiterstadt.de

EINGEGANGEN 04. April 2011

Fachdienstleiter: Herr Tillmann
Durchwahl: 06150/400-2102
Sprechzeiten:
MO - FR 08.00 - 12.00 Uhr
MI 14.00 - 18.00 Uhr

Ihre Zeichen Ma/TA § 4(2)BauGB-PR-163
Ihre Nachricht vom 16.03.2011

Unsere Zeichen FBII/FD 1-121-000 TI
Datum 29.03.2011

**Entwurf des B-Planes „Nördlich der Bahnlinie“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o.g. Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Ein-
wände.

Mit freundlichen Grüßen


i.A.
Tillmann

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG | Postfach 58 01 15 60406 Frankfurt

Planungsteam
HRS

Liebigstr. 25a
64293 Darmstadt

Ansprechpartner:

Holger Speler / Tel 089 / 48003 - 123 / Fax 02273 / 69 47 14 42
Email: holger.speler@unitymedia.de

**Beteiligung der Behörden zur Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt.
Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von unserer Seite aus bestehen keine Anregungen bzw. Bedenken gegen die o. g.
Bauleitplanung.

Im Planungsbereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der Unitymedia Hessen
GmbH & Co KG.

Geplant sind von uns keine Maßnahmen.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Holger Speler

Unitymedia
Internet, Telefon & TV

Unitymedia Hessen
GmbH & Co. KG
Aachener Str. 746-750
50833 Köln

Postanschrift
Kunden-Service-Center
Postfach 15 08
35005 Marburg

Handelsregister
Amtsgericht Köln
HRA 24116
Sitz der Gesellschaft: Köln
US-ID DE 213 891 500

Geschäftsführende
Gesellschafterin
Unitymedia Hessen
Vorwaltung GmbH
Amtsgericht Köln
HRB 88137
Sitz der Gesellschaft: Köln

Geschäftsführer
Lutz Schüller (Vorsitzender)
Dr. Herberich Leifker

www.unitymedia.de

05.04.2011

Veronika Maier

Von: H.Bindewald@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 27. April 2011 15:07
An: _Info
Betreff: Stadt Weiterstadt, Bebauungsplan "Nördlich der Bahnlinie"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir weisen auf folgendes hin:
Im Gehwegbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten zu schützen, aufzunehmen oder umzulegen.

Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die vorhandenen Anlagen bei der TI NL Mitte, PTI 12, Eschollbrückerstr.12, 64307 Darmstadt über die Lage informieren, und die Kabelschutzanweisung beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Telekommunikationsanlagen fernzuhalten. Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Veranlasser zu tragen.

Für die Versorgung der Neubauten sind Netzerweiterungen notwendig. Um die Erschließung zu koordinieren möchten wir 3 Monate vor Baubeginn informiert werden.

Mit freundlichen Grüßen
Harald Bindewald

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte
Harald Bindewald
Fachreferent PuB
Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt
06151 309 5121 (Tel.)
06151 309 6536 (Fax)
E-Mail: h.bindewald@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Aufsichtsrat: Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190
Sitz der Gesellschaft Bonn
USI-IdNr. DE 814645262

Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.



HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 11 42, 64211 Darmstadt

Planungsteam-HRS
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilhelm Bosch
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-8163
Telefax 06151 701-8149
Wilhelm.Bosch@hse.ag
Ihr Zeichen: Maier
Ihre Nachricht vom: 16.03.2011
Unser Zeichen: H160/Bo

Datum 14.04.2011

EINGEGANGEN 18. April 2011.

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bplan "Nördlich der Bahnlinie"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4a Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt Strom- und Gasverteilungsnetze. Des Weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südwestdeutsche Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwirk- und Wasserleitungsnetze.

Im Auftrag des VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG und der HSE AG haben wir die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

In Weiterstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser.

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant.

Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert.

HSE Technik GmbH & Co. KG
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-0
Telefax 06151 701-7007
www.hsetechnik.de

Komplementärin:
HSE Technik Verwaltungs-GmbH
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Frank Pieper, MBA
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Friedhelm Vliand
Sitz der Gesellschaften: Darmstadt
Verwaltungsrat
Dr.-Ing. Ulrich Wawrzik (Vorsitzender)

Reg.-Gericht Darmstadt HRA 6401
St.-Nr. 07 329 06445
Bankverbindung:
Volksbank Darmstadt
BLZ 508 900 00, Kto. 4 58 21 01
HELABA Landesbank Hessen-Thüringen
BLZ 508 500 49, Kto. 50 01 92 60 04

Dieses Schreiben wurde auf 100% Recyclingpapier gedruckt



Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen, möchten wir Sie bitten uns in der Ausführungsplanung vor Erstellung ihrer Ausschreibungsunterlagen zu informieren. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Messerer in unserer Betriebsstelle Darmstadt, Tel. (06151) 701-8048.

Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.

Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.

Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie gerne auf Anfrage. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Richter in unserer Betriebsstelle Darmstadt, Tel. (06151) 701-8554.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

i. V.
Holger Klein
Leiter Netzservice

i. A.
Wilhelm Bosch
Netzservice

EINGEGANGEN - 5. Mai 2011



Natur- und Umweltschutz,
Landschaftsentwicklung

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207

Sprechzeiten:
Donnerstag 9 - 12 und 14 - 17 Uhr

Telefon
(Durchwahl): (06151) 881-22 09
PC-Fax: (06151) 881-42 09
E-Mail: l.kreher@ladadi.de

Telefonzentrale: (06151) 8810
Telefax, zentral: (06151) 881-10 95
Internet: <http://www.ladadi.de/>

Der Kreisausschuß des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Zeichen	Sachbearbeiterin	Datum
	B/5-TÖB-112/14	Frau Kreher	2. Mai 2011

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsteam HRS
vom 16. März 2011, Az.: Ma/TA §4(2)BauGB-PR-163.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Der Bauleitplan überplant zum Teil den Gewässerrandstreifen (§ 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes -HWG) des Brühlgrabens. Er bedarf daher der ausdrücklichen Zulassung durch das Regierungspräsidium. Vor einer ausdrücklichen Zulassung des Bauleitplans durch das Regierungspräsidium ist der Bauleitplan im Bereich des Überschwemmungsgebietes bzw. des Gewässerrandstreifens unzulässig und nicht rechtswirksam, Baugenehmigungen für diesen Bereich dürfen nicht erteilt werden. Genehmigungsfreie Bebauung ist durch Wahrnehmung der Bauaufsicht wirksam zu unterbinden.

...2

Postanschrift:
Kreisausschuß des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
Postfach, 64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. KreisSparkasse Darmstadt
(BLZ 508 501 50) 549 096
Sparkasse Dieburg
(BLZ 508 526 51) 33 200 114

Landesbank Hessen-Thüringen
(BLZ 500 500 00) 5093 403 003
Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 60) 115 44-609

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Gewässer weist die Untere Wasserbehörde auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Veräussungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.

Beim Erschließen von Baugebieten, in denen eine Erhöhung der hydraulischen oder stofflichen Belastung durch die Maßnahme erfolgt, z. B. beim Einleiten aus der Trennkanalisationen in Oberflächengewässer oder aus der kommunalen Kläranlage in Gewässer, ist frühzeitig der „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ von dem Vorhabensträger anzuwenden. Dies gilt insbesondere, wenn Veränderungen vorhandener oder auch neue Einleiterlaubnisse notwendig werden. Die Handlungsanleitung zu dem Leitfaden kann auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (www.hm.ulv.hessen.de) heruntergeladen werden.

Bei der beabsichtigten Änderung ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Erhöhung Einwohnergleichwerte auf die Kapazität der Abwasseranlagen auswirken wird. Die summarische Wirkung vieler kleinerer Einzelmaßnahmen ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Die Untere Wasserbehörde verweist in diesem Zusammenhang auf den Pkt. 2.1.2 des Erlasses zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803). Insbesondere darf die Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie die Kapazität der Abwasseranlagen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden.

Bei einer Überschreitung der zugrunde liegenden SMUSI-Annahmen, der Kapazität der Abwasseranlage sowie bei Abwassereinleitungen, die einen Anlass zur Besorgnis erkennen lassen, sind in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Nachweise (SMUSI, hydraulische Berechnung, Leitfaden zum Erkennen ökologische kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitung) zu erstellen.

Hinsichtlich der geplanten Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Brühlgraben wird auf § 19 Abs. 1 Ziffer 2 HWG verwiesen, wonach jede Person in natürliche fließende Gewässer Niederschlagswasser einleiten darf, soweit keine nachteilige Veränderung des Wasserhaushalts zu besorgen ist. Diese Benutzung ist der Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Versickerung des in den Brühlgraben eingeleiteten Niederschlagswassers von den Dachflächen ist erlaubnisfrei.

...3

Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

Begründung:

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Untere Verkehrsbehörde

In beiden Verfahren (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) wird deutlich zum Ausdruck gebracht, dass im Gebiet "Nördlich der Bahnlinie" ein großes Baugebiet erschlossen wurde/wird. In mehreren Bebauungsplänen wird letztlich deutlich, dass es sich hierbei um ein großes Baugebiet handelt in dem Wohnbebauung ausgewiesen wird.

Mit der Bebauung dieses Gebietes nimmt auch der Individualverkehr in einem Ausmaß zu, so dass eine Prüfung der verkehrlichen Erschließung erforderlich wird.

Die einzige Verbindung der Baugebiete erfolgt über die Kreisstraße und im weiteren Verlauf über die K 165. Fahrzeuge aus dem Baugebiet sind an der Einmündung der Kreisstraße in die K 165 wartepflichtig. In diesem Bereich ist insbesondere bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen durch die vorhandene Anbindung abgewickelt werden kann.

Meines Erachtens ist der Knotenpunkt Kreisstraße/K 165 dem zunehmenden Verkehrsaufkommen nach Bebauung des Baugebietes nicht mehr angemessen ausgebaut. In der Planung des Anschlusses ist auch der Kreisverkehrsplatz L 3094/K 165/Ludwigstraße in unmittelbarer Nähe zur Einmündung zu berücksichtigen.

Aus den dargelegten Gründen bestehen gegen den Bebauungsplan aus verkehrsrechtlicher Sicht deutliche Bedenken.

...4

Polizeipräsidium Südhessen

Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen große Bedenken gegen die einzige derzeit vorhandene Verkehrserschließung über die alte Kreisstraße an die K 165, bei weiterer Vergrößerung des im Betreff genannten Baugebietes. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme vom 26.09.2006, in der wir bereits beim Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt An der Dornhecke“, erhebliche Bedenken zur Verkehrsanbindung an die K 165 in Gegenlage zur alten Kreisstraße geäußert hatten.

Bereits beim jetzigen Stand der Bebauung „Nördlich der Bahnlinie“ scheint die Anbindung über die alte Kreisstraße an die K 165, die verkehrstechnischen Grenzen erreicht zu haben. Die hier geäußerten Beschwerden von dortigen Anwohnern gehen eindeutig in diese Richtung. Es wird darüber berichtet, dass durch lange Wartezeiten beim Linksabbiegen in die K 165, oftmals gefährliche Fahrmanöver durchgeführt werden.

Für die Erweiterung der Bebauung „Nördlich der Bahnlinie“, wäre aus Gründen der Verkehrssicherheit, eine entsprechende Verkehrsuntersuchung und die Entwicklung eines Konzeptes für eine ausreichende und sichere Abwicklung des Verkehrs aus genanntem Baugebiet an das überörtliche Straßennetz dringend erforderlich. Dabei sollte auch die unmittelbare Nähe zum Kreisverkehrsplatz an der L 3094 mit berücksichtigt werden.

Ländlicher Raum

Aus der Sicht der von uns zu vertretenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bitten wir zu gewährleisten, dass die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirt) und dem Bewirtschafter der Fläche abgestimmt werden und dass die Maßnahmen analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 3 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben vom 1. September 2005) entwickelt und umgesetzt werden.

Untere Naturschutzbehörde

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen unter der Voraussetzung keine Bedenken, dass die noch ausstehende Frühjahrkartierung kein Ausnahmeerfordernis zum Ergebnis hat.

Der Begründung und Bilanzierung ist zu entnehmen, dass im Vorhabengebiet bezogen auf die Eingriffsregelung ein Defizit von 40.293 Wertpunkten verbleibt, dass durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden soll (siehe Begründung unter 12.0, S. 14).

Da die Ausgleichsfrage zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht abschließend geregelt ist, bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Bezüglich des Pflanzgebotes am Brühlgraben regen wir an, die Pflanzdichte in der textlichen Festsetzung A. 10.2 konkret vorzugeben (dichte (?) Bepflanzung.)

DA-DI Werk -Umweltmanagement- Untere Denkmalschutzbehörde Schulentwicklung

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Fischbach

Merkblatt zu TOB-Stellungnahmen für wasserrechtliche Belange:

Planungsträger sind gemäß § 46 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verpflichtet, Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen. In Überschwemmungsgebieten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag an wassergefährdenden Stoffen zu verhindern. In den Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und wenn erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die erforderlichen Daten werden den Planungsträgern durch die Deichunterhaltungspflichtigen zur Verfügung gestellt.

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser 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.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass sich die Planungsträger von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen bereits im Vorfeld u. a. über entsprechende Rechtsverordnungen informieren sowie Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet vornehmen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter http://www.hm.ulv.hessen.de/iri/HMULV_Internet?cid=309de16416512c87ba31bfe282c50791

Per E-Mail am 13.04.2011



Polizeipräsidium Südhessen
 Polizeidirektion Darmstadt - Dieburg
 FdGru/VK

Polizeipräsidium Südhessen •
 Polizeidirektion Darmstadt - Dieburg •
 Rieppacher Straße 145 • 64269 Darmstadt

Aktenzeichen / Nr. (Bitte bei Antwort angeben)
 66 K 32 17

Dem Magistrat
 der Stadt Weiterstadt
 Bauamt
 Riedbahnstraße 6
 64331 Weiterstadt

Sachbearbeiter: Herr Schober
 Telefon: 0 61 51 / 9 69 - 0
 Durchwahl: 0 61 51 / 9 69 - 42 78
 Fax: 0 61 51 / 9 69 - 42 05
 Datum: 13.04.2011



Verfahren 09/2011, Top 3 und 4
 Bauleitplan der Stadt Weiterstadt, Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“
 hier: Verkehrspolizeiliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen große Bedenken gegen die einzige derzeit vorhandene Verkehrerschließung über die alte Kreisstraße an die K 165, bei weiterer Vergrößerung des im Betreff genannten Baugebietes. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme vom 26.09.2008, in der wir bereits beim Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt An der Domhecke“, erhebliche Bedenken zur Verkehrsanbindung an die K 165 in Gegenlage zur alten Kreisstraße geäußert hatten.

Bereits beim jetzigen Stand der Bebauung „Nördlich der Bahnlinie“ scheint die Anbindung über die alte Kreisstraße an die K 165, die verkehrstechnischen Grenzen erreicht zu haben. Die hier geäußerten Beschwerden von dortigen Anwohnern gehen eindeutig in diese Richtung. Es wird darüber berichtet, dass durch lange Wartezeiten beim Linksabbiegen in die K 165, oftmals gefährliche Fahrmanöver durchgeführt werden.

Für die Erweiterung der Bebauung „Nördlich der Bahnlinie“, wäre aus Gründen der Verkehrssicherheit, eine entsprechende Verkehrsuntersuchung und die Entwicklung eines Konzeptes für eine ausreichende und sichere Abwicklung des Verkehrs aus genanntem Baugebiet an das überörtliche Straßennetz dringend erforderlich. Dabei sollte auch die unmittelbare Nähe zum Kreisverkehrsplatz an der L 3094 mit berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Alexander Schober



Regierungspräsidium Darmstadt · 64178 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155

64310 Weiterstadt

Unser Zeichen:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/Fax:
E-Mail:
Datum:

Az. III 31.2 – 64102/02-111
Bernd Lange-Vaßen
4-043
0651-33 8949 / 0651-33 8944
B.Lange-Vaassen@rpdh.hessen.de
3. Mai 2013

**Baugesetzbuch § 4 Abs.2
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
Bebauungsplan "Nördlich der Bahnlinie"
Flächenutzungsplan 3. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung**

Schreiben des Büros Planungsteam HRS vom 16. März 2011, Az.: **Ma/TA 54(2) BauGB-PR-163.doc**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen aus regionalplanerischer Sicht weiterhin keine Bedenken.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Zu dem o. a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:

Oberflächengewässer

In den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan werden Paragraphen zitiert, die nicht mehr aktuellen Wassergesetzen entstammen. Es wird deshalb auf die derzeit aktuellen Gesetztexte des WHG vom 31. Juli 2009 mit Stand vom 11. August 2010 und des WHG vom 14. Dezember 2010 hingewiesen.

Nach Abschn. 11.3 (Niederschlagswasser/Grundwassersituation) der Begründung sind zur Ableitung des Niederschlagswassers Zisternen mit einem Notüberlauf in den Brühlgraben vorgesehen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmienhaus
64189 Darmstadt

Internet:
www.rpdh.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

0651 33 0 (Zentrale)
0651 33 6347 (Teilgernein)

Friedrichsfeisten:
Luisenplatz 3
64189 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Wie sich die hydraulische Überlastung der Zisternen auf die Anlagen selbst und die Umgebung (Sachgüter, Einleitungsgewässer) auswirkt, muss untersucht werden. Es ist nachzuweisen, dass das Notüberlaufwasser möglichst schadlos abgeleitet/versickert werden kann, zumal der Brühlgraben nach Abschn. 2.1 (Gesamtbewertung Wasser) des Umweltberichtes keine durchgängige Vorflut aufweist.

Die Abflussregelung muss deshalb bis auf weiteres als nicht gesichert angesehen werden. Außerdem wird auf die neuen gesetzlichen Regelungen hinsichtlich des Gewässerrandstreifens (§ 38 WHG und § 23 HWG) hingewiesen.

Abwasseranlagenbezogener Gewässerschutz

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in den Brühlgraben abgeleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser nur bei niedrigen Grundwasserständen versickern kann. Bei hohen Grundwasserständen müsste das Wasser über den Brühlgraben abgeleitet werden. Im Umweltbericht wird jedoch ausgeführt, dass der Brühlgraben vor der DB-Trasse blind endet. Somit kann nicht von einer gesicherten Niederschlagswasserentsorgung ausgegangen werden.

Bergaufsicht

Eine Stellungnahme hierzu habe ich bis dato nicht erhalten.

Aus der Sicht der Dezernate „Grundwasser“, „Bodenschutz“ und „Immissionsschutz“ bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet. Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Lange-Vaßen

Ans: Heag Lemule - E.O.J.M

Begründung
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Nördlich der Bahnlinie“, Weiterstadt

EINGANG
19. APR. 2011
Weiterstadt, den 19. April 2011
der Stadt Weiterstadt

10.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des angrenzenden Wohngebiets ‚Apfelbaumgarten‘ sind dezentral öffentliche Parkplätze angeordnet, die auch von den Besuchern des Plangebiets genutzt werden können.
Darüber hinaus bietet der südwestlich des Plangebietes gelegene park-and-ride-Platz 36 Stellplätze für Pendler.
Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Lotte und Walter Rieß
Pappelhof
Hinterweg 55b
64331 Weiterstadt

An die
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße
64331 Weiterstadt

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Wohngebiet ‚Im Apfelbaumgarten‘ ist derzeit über die Buslinie 5515 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, wobei die Haltestelle ‚Weiterstadt Bahnhof‘ nordwestlich des Plangebietes an der Kreisstraße, nördlich der Wendeschleife angeordnet ist.
Der gegenüber des park-and-ride-Platzes liegende Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohngebiet. Er ist durch eine Unterführung mit dem Plangebiet verbunden.

Einspruch gegen den Bebauungsplan "Nördlich der Bahnlinie-Gemarkung Weiterstadt".

11.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

11.1 Energieversorgung

Die Gas- und Stromversorgung kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen in der nördlich liegenden Erschließungsstraße durch die Heag Südhessische Energie AG (HSE) sichergestellt werden.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wegen der Geruchs- und Lärmbelästigung der Tiere vom Aussiedlerhof, Traktoren und Arbeitsmaschinen, sowie Schussknall beim Erlegen des Wildes.

11.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an die bestehende Wasserleitung in der nördlich liegenden Erschließungsstraße sichergestellt werden.
Da das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, sind der Regenwasseranteil der öffentlichen Verkehrsflächen und das Schmutzwasser in die Kanalisation abzuleiten. Die Abwässer werden in die Kläranlage Weiterstadt Spitalwiese eingeleitet, deren Kapazität von 30.000-EWG im Jahr 2002 um 4.000 EWG erweitert wurde, und daher in der Lage ist, die zusätzlichen Abwässer (ca. 10 zusätzliche WE) aufzunehmen.

Zumal die Rücksprache des Veterinärsamt Darmstadt eine Beunruhigung der Gehege-Tiere (Damwild-Herde) befürchtet.

Ich sehe gerne einer positiven Entscheidung entgegen.

an: 30.000 EWG *26.000 EWG*

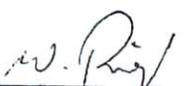
11.3 Niederschlagswasser / Grundwassersituation

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser bzw. der Überlauf des in Zisternen gesammelten Dachflächenwassers ist in den angrenzenden Brühlgraben abzuleiten.

Im § 29 (7) Hessischen Wassergesetz (HWG) ist die Einleitung wie folgt geregelt:

Mit freundlichen Grüßen


(Walter Rieß)

BEBAUUNGSPLAN

"Nördlich der Bahnlinie"

Entwurf

STADT: WEITERSTADT

bestehend aus:

PLANZEICHNUNG vom: 13.12.2010

TEXTFESTSETZUNGEN vom: 13.12.2010

BEGRÜNDUNG vom: 13.12.2010

MASSSTAB 1 : 500

PLANGRÖSSE 71 x 30

PLAN NR. O1-BPlan-PR163

RECHTSGRUNDLAGEN

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Hessische Bauordnung (HBO)
Hessisches Wassergesetz (HWG)

VERFAHREN:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS am: 25.03.2010
[§2 (1) BauGB]

OFFENLAGE vom: 28. März 2011
[§3 BauGB] bis: 03. Mai 2011

SATZUNGSBESCHLUSS am:
[§10 BauGB]

BEKANNT GEMACHT am:
[§10 BauGB]

OFFENLEGUNGSPLAN

.....
BEGLAUBIGT

PLANUNG UND VERFAHREN



PLANUNGSTEAM

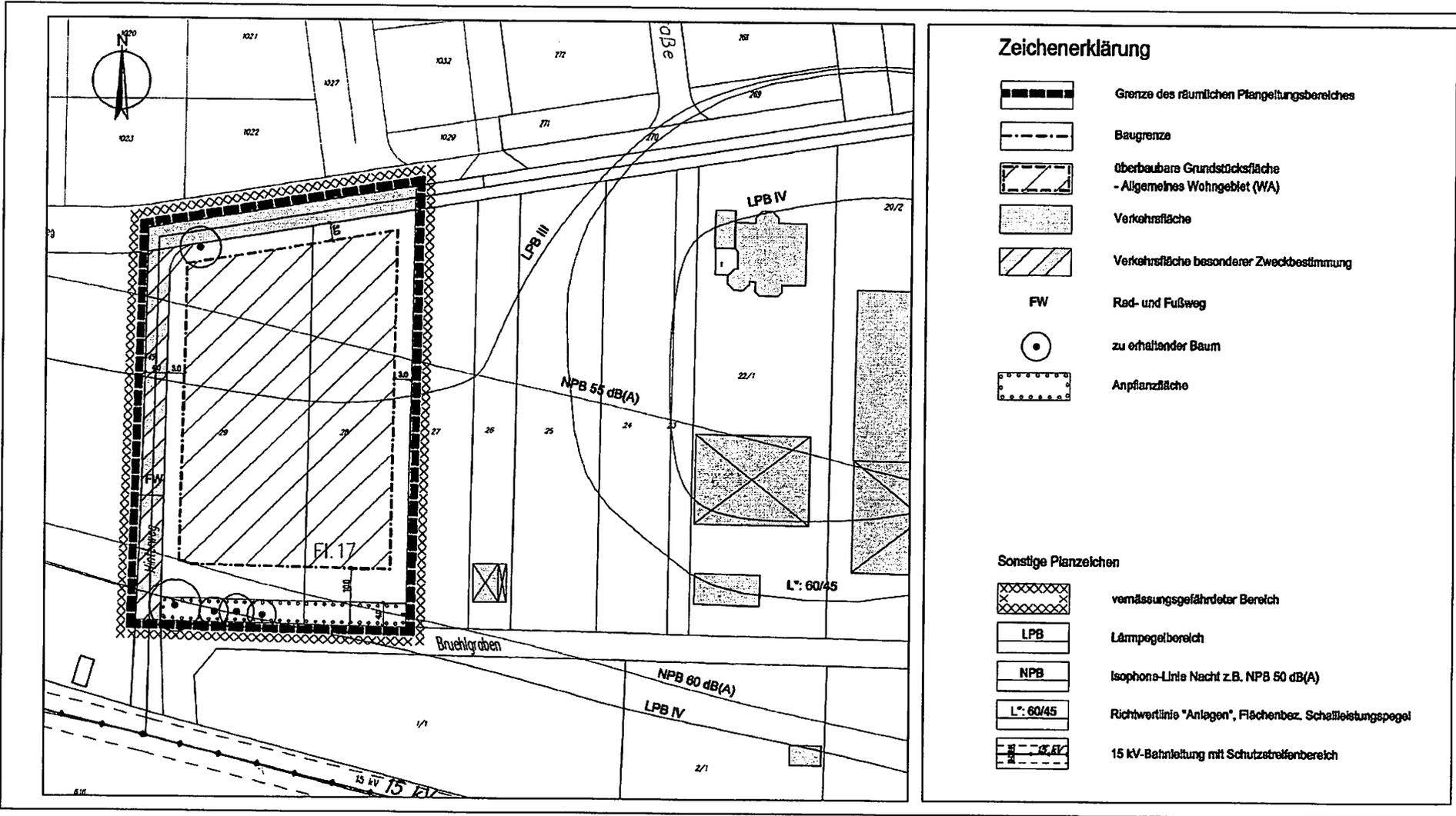
Dipl.-Ing. Detlef Siebert
Telefon: 06151 / 539309-0

Liebigstraße 25A

Fax: 06151 / 539309-28

64293 Darmstadt

e-mail: info@planungsteam-hrs.de



Zeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Planungsbereiches
-  Baugrenze
-  überbaubare Grundstücksfläche
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
-  Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Rad- und Fußweg
-  zu erhaltender Baum
-  Anpflanzfläche

Sonstige Planzeichen

-  vermögensgefährdeter Bereich
-  Lärmpegelbereich
-  Isophone-Linie Nacht z.B. NPB 50 dB(A)
-  Richtwertlinie "Anlagen", Flächenbez. Schalleistungspegel
-  15 kV-Bahnleitung mit Schutzstreifenbereich

13.12.2010

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan

mit Grünordnungsplan

„Nördlich der Bahnlinie“

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

C Festsetzungen gem. § 42 (3) HWG

D Hinweise und Empfehlungen

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A Fon 06151 - 539309-
64293 Darmstadt Fax 06151 - 539309-
info@planungsteam-hrs.de www.planungsteam-hrs.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 (2) und (3) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Allgemein zulässig sind nur die folgenden, gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die zulässige überbaubare Fläche kann gem. § 19 (4) BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

Reihenmittelhäuser:

Bei Reihenmittelhäusern wird von der Festsetzung der GRZ abgesehen. Hier ist eine Grundfläche von maximal 80 qm pro Grundstück zulässig.

Die zulässige überbaubare Fläche kann gem. § 19 (4) BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

sowie Terrassen um 50 qm überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.2.1 Zulässige Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Staffelgeschosse im Sinne der HBO sind nicht zulässig.

Weißdorn
Pfaffenblütchen
Gewöhnlicher Schneeball
Purpur-Weide
Grau-Weide

Crataegus monogyna, *C. laevigata*
Euonymus europaeus
Viburnum opulus
Salix purpurea
Salix cinerea

C FESTSETZUNGEN gem. § 42 (3) HWG

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

1.0 Behandlung des Niederschlagswassers – Zisternen / Versickerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Dachniederschlagswasser bzw. das beim Einbau einer Zisterne anfallende Überlaufwasser ist in den angrenzenden Brühgraben abzuleiten.

Gem. § 29 (7) HWG ist für die jeweiligen Anlieger sowie die an die Anliegergrundstücke angrenzenden Grundstücke (Hinterlieger) die Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer erlaubnisfrei.

Sollte eine zentrale Einleitung des Niederschlagswassers bzw. Überlaufwassers der Zisternen erfolgen, sind die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen und Erlaubnisse bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Die entsprechenden Zulassungen und Erlaubnisse wurden von der Genehmigungsbehörde in Aussicht gestellt.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Behandlung des Niederschlagswassers – Zisternen / Versickerung

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Das Überlaufwasser der Zisternen / Rückhalteanlagen ist in den Brühlgraben einzuleiten und zu versickern.

Die Versickerung im Brühlgraben ist erlaubnisfrei.

Sollte eine zentrale Einleitung des Niederschlagswassers erfolgen, sind die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen und Erlaubnisse bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Die entsprechenden Zulassungen und Erlaubnisse werden von der Genehmigungsbehörde in Aussicht gestellt.

Erhaltung von Laubbäumen

Es wird empfohlen, vor allem die alten Nussbäume und Hochstamm-Obstbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Der Planbereich ist gemäß § 9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet, bei der besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.
(Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3)

Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Alllasten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden welche festgestellt, so darf eine Sanierung der Verunreinigung durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (§ 4 (2) 5 AlltG).

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Dachbegrünung entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau e.V. Bonn auszuführen.

13.12.2010

STADT WEITERSTADT

Bebauungsplan

mit Grünordnungsplan

„Nördlich der Bahnlinie“

Begründung gem. § 2a BauGB

Begründung
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Nördlich der Bahnlinie“, Weiterstadt

A BEGRÜNDUNG gem. § 2a BauGB

INHALT

- 1.0 Planungsanlass und Planungsziele
- 2.0 Plangebungsbereich
- 3.0 Rechtsgrundlagen
- 4.0 Übergeordnete Planungen
 - 4.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Angrenzende Bebauungspläne
 - 4.4 Landschaftsplanung
 - 4.5 15 kV-Leitung der Bahn
- 5.0 Aktueller Zustand
 - 5.1 Städtebauliche Situation
 - 5.2 Landschaftsökologische Situation
- 6.0 Planung
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Grünordnerisches Konzept
- 7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen
 - 7.5 Führung von Versorgungsleitungen
 - 7.6 Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger
 - 7.7 Sonstige bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Lärm
 - 7.8 Schutz vor Vernässung
- 8.0 Festsetzungen nach Landesrecht
 - 8.1 Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO)
 - 8.2 Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz (HWG)
- 9.0 Hinweise und Empfehlungen
- 10.0 Erschließung
 - 10.1 Individualverkehr

PLANUNGSTEAM



Dipl. Ing. Detlef Siebert

Liebigstraße 25 A Fon 06151 - 539309- 0
64293 Darmstadt Fax 06151 - 539309-28
info@planungsteam-hrs.de www.planungsteam-hrs.de

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

In der raumordnerischen Konzeption wird die Stadt Weiterstadt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft. Sie liegt an der Regionalachse / überregionalen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Groß-Gerau – Darmstadt und ist damit grundsätzlich Standort für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit.

Im derzeit noch rechtswirksamen Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als ‚Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege‘, ‚Regionaler Grünzug‘, ‚Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer – Planung‘ bzw. ‚Bereich für die Grundwassersicherung‘ ausgewiesen.

Im Regionalplan Südhessen (Entwurf 2009) ist das Plangebiet als ‚Vorranggebiet regionaler Grünzug‘, ‚Vorhaltegebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz‘ und ‚Vorranggebiet für die Landwirtschaft‘ ausgewiesen. Gemäß Regionalplan Südhessen 2000 Pkt. 3.5-2 dürfen ‚Bereiche für Landschaftsnutzung und –pflege‘ in geringem Umfang (< 5 ha) im Rahmen der sonstigen Bestimmungen des Plans für Aufforstungen sowie - am Rande der Ortslagen - für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden.

Da sich die Fläche für die Siedlungsentwicklung mit ca. 3.420 qm unterhalb der 5.0 ha-Grenze befindet, ist somit eine Siedlungserweiterung grundsätzlich möglich. Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan nicht erforderlich.

Für die Stadt Weiterstadt werden im ‚Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan, Entwurf 2007‘ ca. 40 ha zusätzliche Zuwachsfächen ausgewiesen, die im Stadtteil Braunshardt, östlich angrenzend an die bestehende Bebauung westlich der Kreisstraße, bzw. südlich der K 165 vorgesehen sind. Dies bedeutet eine Ausweitung der bereits bestehenden Zuwachsfäche angrenzend an den Geltungsbereich des B-Planes ‚Östlich der Kreisstraße – Teil I‘ um ca. 15 bis 20 ha.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Weiterstadt stellt das Plangebiet wie folgt dar: ‚Ackerland-Bestand‘, ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Planung‘, ‚Einzelbäume – Bestand‘, ‚Auenschutzbereich-Bestand‘, ‚Klimaschutzbereich-Bestand‘, sowie Elektrizitätsleitung (verkabelt) und ‚Radweg-Planung‘. Das Plangebiet ist zusätzlich als ‚ver-nässungsfähigste Fläche‘ gekennzeichnet.

Als Hinweis gemäß Landschaftsplan ist das gesamte Plangebiet Teil einer ‚Biotopverbundfläche-Planung‘.

Östlich des Plangebiets ist die Fläche eines privilegierten Aussiedlerhofes dargestellt, südlich davon ein Fließgewässer (Brühlgraben).

Um die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche realisieren zu können, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (3. Teilbereichsänderung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes) erforderlich. Vorgesehen ist die Darstellung ‚Wohnbaufläche-Planung‘ auf den Parzellen 28 und 29. Das Änderungsverfahren soll parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes betrieben werden.

4.3 Angrenzende Bebauungspläne

Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Östlich der Kreisstraße – Teil II‘ an, in dem ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt ist. Nur eine kleine Teilfläche an der alten Kreisstraße ist als ‚Gemeinbedarfsfläche‘ (Kindergarten) ausgewiesen. Nördlich des Plangebiets schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Östlich der Kreisstraße – Teil I‘ an, in dem ebenfalls ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ sowie eine untergeordnete Fläche (Teilfläche des Marienhofes) als ‚Mischgebiet‘ festgesetzt ist.

4.4 Landschaftsplanung

Zum aktuellen Zustand sind im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt auf Parzelle 29 eine Obstanbaufläche und auf Parzelle 28 eine beweidete Grünlandfläche bzw. ein Feldgehölbz eingetragen.

Nach der Entwicklungskarte liegen die überplanten Grundstücke in einer Aue mit stark gestörter Wasserdynamik und intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, die zudem für die ortsnah landschaftsbezogene Erholung von Bedeutung ist. Für die Obstanbaufläche und die Koppelweide wird die Entwicklung extensiv genutzter Feucht- bzw. Nasswiesen empfohlen. Darüber hinaus soll das Feldgehölbz erhalten werden. Die überplante Fläche ist zusätzlich als Teil einer Biotopverbund- bzw. - Maßnahmenfläche gekennzeichnet, die zudem aus Gründen des Auen- und Klimaschutzes freigehalten und mit standorttypischen Strukturelementen angereichert werden soll.

4.5 15 kV-Leitung der Bahn

Zu der südlich vorbeiführenden 15 kV-Leitung der Deutschen Bahn AG muss ein beidseitiger Sicherheitsabstand von 3,0 m eingehalten werden. Da dieser Sicherheitsabstand außerhalb des Plangebietes liegt, sind von dieser Vorgabe keine Baugrundstücke betroffen.

5.0 Aktueller Zustand

5.1 Städtebauliche Situation

Das vorwiegend ebene und bisher völlig unbebaute Plangebiet befindet sich direkt östlich und südlich angrenzend an das neue Baugebiet ‚Im Apfelbaumgarten‘ (B-Pläne ‚Östlich der Kreisstraße – Teil I‘ und ‚Östlich der Kreisstraße – Teil II‘). Im Süden grenzt die Bahntrasse in einer etwas erhöhten Lage am Plangebiet vorbei. Im Osten grenzt der ‚Pappelhof‘ mit Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Reithalle sowie Pferdekoppeln, Reitplatz und Weideflächen für Damwild an. Westlich der zu bebau-

enden Grundstücke führt ein Fuß- und Radweg von der Erschließungsstraße im Norden zu dem parallel zur DB-Trasse verlaufenden Wirtschaftsweg im Süden. Von hier aus ist auch eine Verbindung zum park-and-ride-Platz, der sich südwestlich des Plangebietes befindet, möglich. Eine Unterführung, die in Verlängerung der alten Kreisstraße unter dem Gleiskörper hindurch führt, stellt eine fußläufige Verbindung zwischen den neuen Baugebieten und dem südlich der Bahnlinie gelegenen Bahnhof her.

5.2 Landschaftsökologische Situation

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist aus dem in der Anlage beigefügten Plan ‚Zustand‘ ersichtlich. Während die Parzelle 28, die an den ‚Pappelhof‘ verpachtet ist, als Weidefläche für Damwild genutzt wird, handelt es sich bei dem Grundstück Nr. 29 um eine private Gartenfläche mit unterschiedlichen Nutzungstypen. Im Süden zeigt die Fläche das Gepräge eines Freizeitgartens, an den sich im Norden eine Ackerfläche und eine Weihnachtsbaumkultur anschließen. Östlich und nördlich des Ackers befindet sich ein Extensivrasen. An der südöstlichen Grenze der Parzelle steht ein offener Geräteschuppen. Der Gehölzbestand von Parzelle 29 besteht vorwiegend aus halb- und niederstämmigen Obstbäumen sowie aus jüngeren und mittelalten Nussbäumen. Darüber hinaus sind hier drei Koniferen mittleren Alters, ein größerer Haselstrauch, eine jüngere Rosskastanie, zwei junge Eichen (Stiel-Eiche, Rot-Eiche) sowie ein sehr alter Hochstamm-Birnbäum zu verzeichnen. Auf dem südwestlichen Teil von Grundstück Nr. 28 steht eine Reihe alter Hybrid-Pappeln, deren Kronen teilweise gestutzt sind. Im Nordosten befindet sich ein jüngerer Ahorn.

6.0 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit den erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

In Angleichung an die angrenzende Bebauung ist die offene Bauweise und damit die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zulässig. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße im Norden. Der an der Westseite entlang führende Rad- und Fußweg verbindet das Plangebiet mit dem südwestlich angrenzenden park-and-ride-Platz und dem parallel zur Bahnlinie verlaufenden Wirtschaftsweg.

Im Baugebiet ist eine maximal 2-geschossige Bebauung geplant, die sich in ihrer Höhenentwicklung an die nördliche Bebauung anpasst. Da die Bahntrasse südlich des Plangebietes in einer erhöhten Lage vorbeiführt, ist ein aktiver Lärmschutz auf den Grundstücken nicht möglich. Eine optische Abgrenzung von der Lärmquelle Bahn kann durch eine dichte Pflanzung mit Sträuchern und Bäumen ermöglicht werden. Die Baumhecken dienen als Sichtschutz, aber auch zum naturschutzfachlichen Ausgleich der geplanten Baumaßnahmen.

Im Plangebiet ist eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und damit eine Nutzung der Solarenergie möglich.

6.2 Grünordnerisches Konzept

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll die überplante Fläche harmonisch in die bebaute und unbebaute Umgebung eingebunden werden. Gleichzeitig kann durch sie eine Minimierung und Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Von den aktuell zu verzeichnenden Bäumen wird neben einem Einzelindividuum im Norden auch das Ensemble an der südlichen Grenze des Plangebietes erhalten. Weitere zu erhaltende Bäume konnten nicht festgesetzt werden, da die zu überbauende Fläche im Vorfeld nicht bestimmt werden kann. Im südlichen Bereich ist eine 4 m breite Baumhecke anzupflanzen, durch die vor allem den Belangen des südlich angrenzenden Gewässers (Brühlgraben) Rechnung getragen wird. Darüber hinaus ist eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen vorgesehen, bei der zur Stützung der lokalen Fauna mindestens 50% heimische Gehölze zu verwenden sind. Zur Vermeidung klimatischer Beeinträchtigungen sind flache und flach geneigte Dachflächen mit einer extensiven Begrünung zu versehen, sofern diese nicht als Terrassen oder als Standorte für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Die ausschließliche Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien für zu befestigende Flächen soll zur Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ sind, analog zu den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne, folgende Nutzungen zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der in § 17 BauNVO zulässigen GRZ für ein WA eingehalten und gleichzeitig die in der Umgebung zu verzeichnende Bebauungsdichte aufgenommen. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen ist bis zu einer GRZ von 0,6 möglich.

Für Reihemittelhäuser wird angesichts der eher kleinen Grundstücke keine GRZ festgesetzt. Hier ist eine maximale Grundfläche von 80 qm pro Grundstück zulässig. Für die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie für Terrassen kann diese Grundfläche um 50 qm überschritten werden.

8.1.5 Gestaltung der zu befestigenden Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Stellplätze

Die zu befestigenden Grundstücksflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen) sind zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und zur Entlastung der Kanalisation mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

8.1.6 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen, bei der mindestens 50% heimische Gehölze zu verwenden sind, soll zur Gestaltung des neuen Ortsbildes und zur Stützung der heimischen Fauna beitragen. Günstig beeinflusst werden hierdurch zudem die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Lokalklima.

8.1.7 Verbot von Kunstdünger und Bioziden

Das Verbot des Einsatzes von Kunstdüngern und Bioziden wird sich positiv auf die Qualität des Grundwassers auswirken. Darüber hinaus werden die städtischen Tier- und Pflanzengemeinschaften von diesem Verbot profitieren.

8.1.8 Pflanzlisten

Durch die Verankerung der Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen wird deren rechtliche Verbindlichkeit im Bauleitplan gestärkt.

8.2 Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz (HWG)

Zur Entlastung der Kanalisation sind die auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge bzw. das Überlaufwasser von Zisternen im Brühlgraben zu versickern.

9.0 Hinweise und Empfehlungen

Im Bebauungsplan enthalten sind zudem Empfehlungen und Hinweise zum Sammeln des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, zur Behandlung von Bodendenkmälern, zur Behandlung des Mutterbodens, zum Abstand der Bäume zu den Leitungen, zum Grundwasser sowie zum Verhalten bei der Feststellung von organoleptischen Auffälligkeiten bei Bodeneingriffen.

10.0 Erschließung

10.1 Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die im Norden des Plangebiets verlaufende Verkehrsfläche, die westlich, außerhalb der überplanten Fläche, in die von Nord nach Süd verlaufende Kreisstraße, die an die K 165 angebunden ist, mündet. Über die K 165 und die L 3094 ist eine überregionale Anbindung des neuen Wohngebietes sichergestellt.

Der an der Westseite des neuen Baugebietes entlang führende Rad- und Fußweg wird in seinem jetzigen Zustand erhalten, und damit auch weiterhin seine bisherige Funktion als Verbindungsweg zu dem parallel zur Bahnlinie verlaufenden Wirtschaftsweg und zum park-and-ride-Platz erfüllen.

10.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des angrenzenden Wohngebiets ‚Apfelbaumgarten‘ sind dezentral öffentliche Parkplätze angeordnet, die auch von den Besuchern des Plangebiets genutzt werden können.

Darüber hinaus bietet der südwestlich des Plangebietes gelegene park-and-ride-Platz 36 Stellplätze für Pendler.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Wohngebiet ‚Im Apfelbaumgarten‘ ist derzeit über die Buslinie 5515 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, wobei die Haltestelle ‚Weiterstadtt Bahnhof, nordwestlich des Plangebietes an der Kreisstraße, nördlich der Wendeschleife angeordnet ist.

Der gegenüber des park-and-ride-Platzes liegende Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohngebiet. Er ist durch eine Unterführung mit dem Plangebiet verbunden.

11.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

11.1 Energieversorgung

Die Gas- und Stromversorgung kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen in der nördlich liegenden Erschließungsstraße durch die Heag Südhessische Energie AG (HSE) sichergestellt werden.

11.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an die bestehende Wasserleitung in der nördlich liegenden Erschließungsstraße sichergestellt werden.

Da das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, sind der Regenwasseranteil der öffentlichen Verkehrsflächen und das Schmutzwasser in die Kanalisation abzuleiten. Die Abwässer werden in die Kläranlage Weiterstadt Spitalwiese eingeleitet, deren Kapazität von 30.000 EWG im Jahr 2002 um 4.000 EWG erweitert wurde, und daher in der Lage ist, die zusätzlichen Abwässer (ca. 10 zusätzliche WE) aufzunehmen.

11.3 Niederschlagswasser / Grundwassersituation

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser bzw. der Überlauf des in Zisternen gesammelten Dachflächenwassers ist in den angrenzenden Brühlgraben abzuleiten.

Im § 29 (7) Hessischen Wassergesetz (HWG) ist die Einleitung wie folgt geregelt:

„Die Eigentümer der an oberirdische Gewässer angrenzenden Grundstücke und die zur Nutzung dieser Grundstücke Berechtigten (Anlieger) sowie die Eigentümer der an Anliegergrundstücke angrenzenden Grundstücke und die zur Nutzung dieser Grundstücke Berechtigten (Hinterlieger) sind befugt, oberirdische Gewässer ohne Erlaubnis oder Bewilligung für den eigenen Bedarf zu benutzen, wenn dadurch andere nicht beeinträchtigt werden, keine nachteiligen Veränderungen der Eigenschaft des Wassers, keine wesentliche Verminderung der Wasserführung und keine andere Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu erwarten sind. Dies gilt nicht für Anlieger oder Hinterlieger an Bundeswasserstraßen und an sonstigen Gewässern, die der Schifffahrt dienen oder künstlich errichtet sind.“

Demzufolge ist für die Anlieger sowie die an die Anliegergrundstücke angrenzenden Grundstücke (Hinterlieger) die Einleitung des Dachflächenwassers bzw. des Überlaufs der Zisternen in den Brühlgraben erlaubnisfrei, da hierdurch keine der im Gesetz genannten Beeinträchtigungen erfolgt.

Sollte eine zentrale Einleitung des Dachflächenwassers bzw. des Überlaufs der Zisternen angestrebt werden, sind die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen und Erlaubnisse bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Die entsprechenden Zulassungen und Erlaubnisse wurden bereits im Vorfeld von der unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist erforderlich, da das Kanalnetz von Braunshardt, an das das neue Wohngebiet angeschlossen werden soll, nur noch geringe Reserven aufweist.

Grundwassersituation

Das Plangebiet ist nicht Teil eines mit Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes und liegt darüber hinaus nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Da die überplante Fläche jedoch im Einflussbereich des ‚Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried‘ liegt, muss darauf hingewiesen werden, dass die Umsetzung der hier vorliegenden Planung Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben wird.

In der Studie ‚Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Weiterstadt‘ (BGS Umwelt 2005) wird von einem zukünftig durchgängig höheren Grundwasserstandsniveau ausgegangen. Nach der Karte ‚Bemessungsgrundwasserstände‘ liegt die überplante Fläche zwischen den in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Grundwasserhöhengleichen 103,00 und 104,00 m+NN bei einem flächenhaft zu verzeichnenden Flurabstand von 0,5 bis 1,0 m. Diese Darstellung entspricht in etwa dem Grundwasserstand von 1957 und ist als worst-case-Prognose zu verstehen.

Um den Anstieg des Grundwassers bis auf / über Kellerniveau zu verhindern, und damit bestehende Gebäude zukünftig vor Vernässungsschäden zu schützen, hat die Stadt Weiterstadt im Rahmen des ‚Westwaldprojektes‘ eine aus 5 Brunnen bestehende Galerie entlang der Kreisstraße und einen weiteren Brunnen nördlich des ‚Marienhofes‘ (‚Brunnengalerie Nord‘) eingerichtet. Durch diese Maßnahme wird auch für das neue Wohngebiet zukünftig eine auf den natürlichen Grundwasserspiegel bezogene konstante Absenkung von ca. 4–5 m zu erwarten sein.

Die aus dem hydrologischen Gutachten abgeleitete Empfehlungen zur Realisierung baulicher Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als ‚Weiße Wanne‘) wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

11.4 Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden, oder eine Kompostierung erfolgt, im Müllheizkraftwerk des ZAS in Darmstadt entsorgt.

12.0 Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a (3) BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt verbindlich zu regeln. Wie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die nach der Kompensationsverordnung 2005 erstellt wurde, zu entnehmen ist, entsteht durch die Realisierung des Vorhabens ein Ausgleichsdefizit von 40.293 Biotopwertpunkten. Damit werden externe Ersatzmaßnahmen notwendig, deren Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Weiterstadt abgestimmt wird.

13.0 Sonstige Belange

13.1 Artenschutz

Parallel zum Planverfahren wird eine faunistische Untersuchung mit Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die erste Begehung fand im September 2010 statt. Vorab wurde zur Artenschutzprüfung bereits eine Potenzialabschätzung erstellt (Büro für Umweltplanung, s. Anlage), die zum Ergebnis hat, dass für die überplante Fläche derzeit lediglich die Gruppe der Vögel relevant ist.

Vorläufiges Ergebnis der Artenschutzprüfung

Aufgrund der aktuellen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung war für 26 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für acht Vogelarten mit einem in Hessen als *ungünstig-unzureichend* bewerteten Erhaltungszustand erfolgte eine artspezifische, formale Artenschutzprüfung. Vorkommen von Vogelarten mit einem ungünstig-schlechten Erhaltungszustand in Hessen sind nicht bekannt und strukturell auch nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben wird es *bei Berücksichtigung der unten aufgeführten Maßnahmen* in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Arten kommen. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt. Aus den genannten Gründen besteht für keine nachgewiesene oder potenziell vorkommende Art ein Ausnahmefordernis.

Folgende Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit für geschützte Tierarten sind verbindlich im Bebauungsplan verankert:

Abriss des Geräteschuppens

Der Abriss des auf Parzelle 29 befindlichen Geräteschuppens muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Maßnahme darf daher nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar ausgeführt werden.

Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Die Maßnahmen dürfen daher nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar ausgeführt werden.

Installation von Nistgeräten

Als Ersatz für tatsächlich oder potenziell eintretende Baumhöhlenverluste sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Dazu sind zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (Baumläuferhöhle Typ¹ 2B oder 2BN, Halbhöhle Typ 2HW) und drei Nistkästen für Höhlenbrüter (Kleiberhöhle Typ 5KL, Nisthöhle 1B und Nisthöhle 1M) aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist *vortaufend* zu den Eingriffen durchzuführen und muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode (bis Anfang März) abgeschlossen sein. Gilt als CEF-Maßnahme.

Grünordnerische Festsetzungen

Über die grünordnerischen Festsetzungen sollte eine ausgewogene Mischung von Baum- und Heckenpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten mit extensiver Pflege sichergestellt werden.

13.2 Brühlgraben

Die südliche Grenze des Plangeltungsbereichs grenzt an die Gewässerparzelle des Brühlgrabens. Da für alle baulichen Anlagen ein Abstand von 10,0 m zur Böschungsoberkante von Gewässern eingehalten werden muss (§ 14 (1) HWG), wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, durch die funktionale Beeinträchtigungen des Brühlgrabens auszuschließen sind.

Die Unterhaltung des Grabens wird durch die geplante Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

13.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altflächen (Altablagerungen / Altstandorte), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden bekannt.

13.4 Schallimmissionen

Bahntrasse

Durch die erhöhte Lage der südlich vorbeiführenden Bahntrasse kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen für das neue Wohngebiet keine relevante Reduzierung der Schallpegel erreicht werden. Dies wäre nur durch eine direkt an den Bahngleisen errichtete Lärmschutzwand möglich, deren Bau von der Deutschen Bahn AG jedoch abge-

¹ Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind ebenso einsetzbar.

lehnt wird. Aus diesem Grund können zur notwendigen Lärminderung lediglich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde zum angrenzenden Bebauungsplan ‚Östlich der Kreisstraße – Teil I‘ eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt (Büro Dr. Gruschka, Bensheim, 02.08.2007), die auch für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen wird. Folgende Ergebnisse wurden in der schalltechnischen Untersuchung formuliert:

Im Rahmen der Abwägung ist eine Bebauung bis zur 60-dB(A)-Isophone ohne zusätzlichen aktiven Schallschutz (z.B. Lärmschutzwand) möglich.

Als Grundlage für den objektbezogenen passiven Schallschutz dienen die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend Tab. 8 der DIN 4109 /5/.

Der Orientierungswert der DIN 18005/1/ für ‚Allgemeine Wohngebiete‘ von tags 55 dB(A) kann im neuen Wohngebiet nicht eingehalten werden.

Auch im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005/1/ für ‚Allgemeine Wohngebiete‘ von 45 dB(A) überschritten. Da nachts in der Regel jedoch keine Nutzung der Außenwohnbereiche stattfindet, kann sich der Schallschutz im Nachtzeitraum auf den Schutz der Aufenthaltsräume von Wohnungen durch geeignete passive Maßnahmen beschränken.

Aus den genannten Gründen ist im gesamten Plangebiet (von der Bahnlinie bis zu der nicht mehr im Plangebiet liegenden - 50 dB(A)-Linie) in jeder Wohnung wenigstens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schalldämmenden, ggfs. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Dies gilt nur für Wohnungen, deren Schlaf- bzw. Kinderzimmer ausschließlich zur Bahnstrecke hin orientierte Fenster besitzen.

Mit dieser Festsetzung wird die Empfehlung des Schall-Gutachtens in den Bebauungsplan übernommen.

Pappelhof

Bei Ansatz von in Gewerbegebieten typischen Schallemissionen für den östlich gelegenen Pappelhof sollten, laut schalltechnischer Untersuchung, zur Vermeidung eines Immissionskonfliktes innerhalb der in Abb. 3 des Gutachtens dargestellten Richtwertlinie (in der Planzeichnung: L⁺: 60/45-Linie) eine Zone vorgesehen werden, die von Bebauung freigehalten wird. Dieser Bereich liegt außerhalb des neuen Wohngebietes und ist für die Planung daher nicht relevant.

Im Bereich des Pappelhofs sind an bis zu zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres - jedoch nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden - um bis zu 15 dB(A)/qm höhere Emissionspegel zulässig. Da sich der Pappelhof außerhalb des Plangebietes befindet, konnten keine Maßnahmen zur Minderung dieser zeitlich begrenzten zusätzlichen Belastung festgesetzt werden.

13.5 Geruchsmissionen

Im Bereich des Pappelhofs werden weder Schweine, Rinder noch Hühner gehalten, die derzeit zu störenden Geruchsmissionen führen könnten. Östlich des neuen Wohngebietes

tes befindet sich jedoch eine Freifläche für Damwild, von der aber keine störende Geruchsbelästigung zu erwarten ist. Darüber hinaus sind ein Wohngebäude mit Freiflächen, landwirtschaftliche Nebengebäude und offene Stellplätze für Pferdehänger nach Westen orientiert. Ein weiteres Wohngebäude, Pferdeboxen sowie Pferdekoppeln und Reitplätze sind dagegen nach Osten ausgerichtet. Dazwischen ist eine Reithalle angeordnet.

Derzeit treten keine Geruchsbelästigungen durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung auf, die nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Nachbarschaftsverhältnis von Wohnen und Landwirtschaft nicht zumutbar wären.

Grundsätzlich gilt im Rahmen der Bauleitplanung der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Danach sind dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen bzw. erhebliche Belästigungen auf die Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Im vorliegenden Fall ist durch die herangerückte Wohnbebauung des Gebietes „Im Apfelbaumgarten“ bereits heute eine Veränderung der landwirtschaftlichen Nutzung des Pappelhofes nur dann möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass dadurch keine Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

14.0 Planungsstatistik

Geltungsbereich ca.	3.420 qm
Verkehrsfläche	195 qm
Fuß- und Radweg	268 qm
Nettobauland	2.957 qm
Überbaubare Fläche (2.957 qm mit GRZ 0,4 + 0,2 Überschreitung)	1.774 qm
Nicht überbaubare Fläche	1.183 qm

14.0 Anlagen

- Bestandsplan Zustand / Biotoptypen
- Ausgleichsberechnung nach KV
- Vorläufige Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG – Potentialabschätzung (Büro für Umweltplanung, Rimbach, Dezember 2010)
- Schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanung „Östlich der Kreisstraße“ (Büro Gruschka, Bensheim, 2007)
- Geotechnisches Gutachten zur Erschließung des Neubaugebietes „Östlich der Kreisstraße“ (Institut für Geotechnik, Dr. Zirfas, Limburg, 2007)

B UMWELTBERICHT GEM. § 2a BauGB

INHALT

1.0 Einleitung

1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze

1.2.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne

2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Aktuelle Flächennutzung

2.1.2 Schutzgut Boden

2.1.3 Schutzgut Wasser

2.1.4 Schutzgut Klima und Bioklima

2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

2.1.6 Schutzgut Ortsbild und Erholung

2.1.7 Schutzgut Mensch

2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.4 Empfehlungen im Rahmen der Artenschutzprüfung (Prognose)

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.6 Mögliche Planungsalternativen

3.0 Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes

4.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

5.0 Zusammenfassung

1. Einleitung

Der gesetzlichen Vorgabe der §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zur Erstellung eines Umweltberichtes wird durch die hier vorliegende Beschreibung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes Rechnung getragen. Als Grundlage für die inhaltliche Ausgestaltung wurde die Anlage zu den oben aufgeführten §§ des BauGB berücksichtigt.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Nördlich der Bahnlinie‘ soll die zwischen dem neuen Wohngebiet ‚Im Apfelbaumgarten‘ im Westen und Norden sowie dem Pappelhof im Osten bestehende ‚Baulücke‘ durch die Ausweisung einer weiteren Baufläche geschlossen werden.

Die überplante Fläche ist als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von 0,4 (mit möglicher Überschreitung bis 0,6) sowie den notwendigen Verkehrsflächen festgesetzt. In Angleichung an die angrenzende Bebauung im Westen ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit Dachneigungen zwischen 0 und 40° möglich. Die Bebauung darf maximal zweigeschossig mit einer Traufhöhe bis 7,0 m ausgeführt werden.

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die bestehende Straße im Norden des Plangebiets. Der an der Westseite entlang führende Rad- und Fußweg verbindet das neue Wohngebiet mit dem südwestlich angrenzenden park-and-ride-Platz und dem parallel zur Bahnlinie verlaufenden Wirtschaftsweg. Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, wobei die Standorte frei wählbar sind. Nur innerhalb eines 10,0 m breiten Streifens entlang der südlichen Grenze des Wohngebiets sind zum Schutz des angrenzenden Brühlgrabens weder Gebäude noch Stellplätze zulässig.

Die Grundstücksfreiflächen sind intensiv zu begrünen, wobei mindestens 50% heimische Bäume und Sträucher der verbindlich festgesetzten Pflanzlisten zu verwenden sind. An der südlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken zudem eine 4 m breite Baumhecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kunstdünger und Biozide dürfen auf den Freiflächen nicht verwendet werden. Die zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Das anfallende Dachflächenwasser und der Überlauf von Zisternen wird in den Brühlgraben abgeleitet und dort versickert.

Im Plangebiet ist eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und damit eine Nutzung der Solarenergie möglich.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthält der Umweltbericht eine Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten gesetzlichen Vorgaben nach den betreffenden Schutzgü-

tern abgehandelt. Vorab werden in diesem Zusammenhang noch einige gesetzliche Forderungen aufgeführt, die Schutzgut-übergreifend zu beachten sind.

Baugesetzbuch (BauGB) (2004)

§ 1

(5) Die Bauleitpläne (...) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

(6): Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

7. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...)

§ 1a

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (...) Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (...)

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (...) Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 2

(4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (...)

§ 2a

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)**§ 1**

(1) *Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

(5) *Großräumige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedemutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.*

§ 13

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 14

(1) *Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

§ 15

(1) *(...) Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.*

(2) *Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (...) oder zu ersetzen (...)*

(3) *Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (...)*

(4) *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern (...)*

§ 18

(1) *Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.*

Umweltschadensgesetz (USchadG 2007)

Vorschrift zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden: Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen, von Gewässern und des Bodens.

Boden / Wasser**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG 1998)****§ 4**

(1) *Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.*

(2) *Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.*

(3) *Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Alllast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den Boden und die Alllasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Alllasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. (...)*

§ 7

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstücke oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. (...)

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)**§ 1**

(3) *Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere*

7. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG 2002)

§ 1a

(1) Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete in Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. (...)

(2) Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Hessisches Wassergesetz (HWG 2005)

§ 12

(1) Uferbereiche dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses. Sie sind daher zu schützen und im Sinne der Grundsätze des § 8 zu entwickeln.

(2) Als Uferbereiche gelten die zwischen der Uferlinie nach § 26 und der Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Durch Rechtsverordnung können für einzelne Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte in der Breite hiervon abweichende Uferbereiche festgesetzt werden, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers erforderlich oder ausreichend ist.

§ 37(5): Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. (...)

§ 42 (3): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (...)

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1(3): Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

3. (...) Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

In der vorliegenden Planung sind die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes über die folgenden Festsetzungen verbindlich verankert:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum.
- Für zu befestigende Flächen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.
- Ableitung des Dachflächenwassers und des Überlaufs von Zisternen in den Brühlgraben.
- Begrünung flacher und flach geneigter Dachflächen.
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen.
- Pflanzung einer 4 m breiten Baumhecke an der südlichen Grenze des Wohngebietes.
- Ausschluss von Gebäuden und Stellplätzen auf einem 10 m breiten Streifen nördlich des angrenzenden Brühlgrabens.
- Verbot der Verwendung von Kunstdünger und Bioziden.
- Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915.

Klima / Bioklima / Mensch

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG 2002)

§ 50: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließliche oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48 a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1(3): Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere

durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu..

Mögliche Beeinträchtigungen der bioklimatischen Situation werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum.
- Begrünung flacher und flach geneigter Dachflächen.
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen.
- Pflanzung einer 4 m breiten Baumhecke an der südlichen Grenze des Wohngebietes.

Arten und Biotope

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1 (2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (...)

§ 1(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere

5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten..

§ 19

(1) Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser Lebensräume oder Arten hat. (...)

§ 44

(1) Es ist verboten

- 2 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bzw. 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird (...)

§ 45

(7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden (...) können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- 4 im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit (...) oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- 5 aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert (...)

FFH-Richtlinie der EU

Hauptziel dieser Richtlinie ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern. In Anhang II werden „Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen“ aufgeführt, in Anhang IV „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“.

In der vorliegenden Planung werden die Belange des Biotop- und Artenschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum.
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen.
- Pflanzung einer 4 m breiten Baumhecke an der südlichen Grenze des Wohngebietes.
- Maßnahmen zum Artenschutz.

- Verwendung von mindestens 50% heimischer Gehölzarten bei Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen.
- Begrünung flacher und flach geneigter Dachflächen.
- Verbot der Verwendung von Kunstdünger und Bioziden.

Landschaft und Erholung

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1(4) Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
2. *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

§ 1(6) Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, (...) Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume (...) sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

In der vorliegenden Planung werden die Belange von Landschaftsschutz und Erholung wie folgt berücksichtigt:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum.
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen.
- Pflanzung einer 4 m breiten Baumhecke an der südlichen Grenze des Wohngebietes.
- Begrünung flacher und flach geneigter Dachflächen.

1.2.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne

Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000

In der Bestandskarte des Landschaftsrahmenplans sind für das Plangebiet die Grünlandnutzung und der Gehölzbestand, und in der Entwicklungskarte ist die überplante Fläche als Teil eines ‚Entwicklungsraumes für den Biotopverbund‘ dargestellt.

Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt (2002)

In der Leitbildkarte des Landschaftsplans werden für das Plangebiet, das wegen seiner Lage nördlich des Schlimmergrabens dem Landschaftsraum der ‚Auen‘ zugeordnet ist, folgende Ziele formuliert:

„Die Fließgewässer und ihre Auen zählen innerhalb des Plangebietes zu den Landschaftsräumen, die ihr ursprüngliches Gepräge durch die Einwirkungen des Menschen am nachhaltigsten eingebüßt haben. Die Renaturierung der Bachläufe und ihrer Auen sowie eine Verbesserung der Gewässergüte sind daher vordringliche Aufgaben des Natur- und Landschaftsschutzes im Stadtgebiet von Weiterstadt. Durch diese Maßnahmen sollen die Auen sowohl für die Lebensgemeinschaften als auch für die Erholung der Bevölkerung und das Landschaftsbild wieder an Attraktivität gewinnen. Parallel dazu ist die landwirtschaftliche Nutzung der Auen den spezifischen Standortbedingungen besser anzupassen und großflächig zu extensivieren.“

Zum aktuellen Zustand sind im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt auf Parzelle 29 eine Obstanbaufläche und auf Parzelle 28 eine beweidete Grünlandfläche bzw. ein Feldgehölz eingetragen.

Nach der Entwicklungskarte liegen die überplanten Grundstücke in einer Aue mit stark gestörter Wasserdynamik und intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, die zudem für die ortsnahe landschaftsbezogene Erholung von Bedeutung ist. Für die Obstanbaufläche und die Koppelweide wird die Entwicklung extensiv genutzter Feucht- bzw. Nasswiesen empfohlen. Darüber hinaus soll das Feldgehölz erhalten werden. Die überplante Fläche ist zusätzlich als Teil einer Biotopverbund- bzw. - Maßnahmenfläche gekennzeichnet, die zudem aus Gründen des Auen- und Klimaschutzes freigehalten und mit standorttypischen Strukturelementen angereichert werden soll.

Regionalplan Südhessen

Im derzeit noch rechtskräftigen Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als ‚Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege‘, ‚Regionaler Grünzug‘, ‚Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer – Planung‘ sowie ‚Bereich für die Grundwassersicherung‘ ausgewiesen.

Im Entwurf 2009 des Regionalplans Südhessen ist das Plangebiet als ‚Vorranggebiet regionaler Grünzug‘, ‚Vorhaltegebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz‘ und ‚Vorranggebiet für Landwirtschaft‘ ausgewiesen.

2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das bei ca. 103 m ÜNN in der naturräumlichen Haupteinheit ‚Östliche Untermainebene‘ und darin in der Untereinheit ‚Hegbach-Apfelbach-Grund‘ liegende, ca. 3.420 m² große Plangebiet ist durch weitgehend ebene Reliefverhältnisse gekennzeichnet. Bei der Untermainebene handelt es sich um eine vorwiegend sandige Ebene im Höhenbereich zwischen 88 und 150 m, die den Kern des Rhein-Main-Tieflandes bildet.

Aktuelle Flächennutzung

Während die Parzelle 28, die an den Pappelhof verpachtet ist, als Weidefläche für Damwild genutzt wird, handelt es sich bei dem Grundstück Nr. 29 um eine private Gar-

tenfläche mit unterschiedlichen Nutzungstypen. Im Süden zeigt die Fläche das Gepräge eines Freizeitgartens, an den sich im Norden eine Ackerfläche und eine Weihnachtsbaumkultur anschließen. Östlich und nördlich des Ackers befindet sich ein Extensivrasen. An der südöstlichen Grenze der Parzelle steht ein offener Geräteschuppen.

Schutzgut Boden

Nach der geologischen Karte des Landschaftsplans ist das in der (ehemaligen) Aue des Brühlgrabens gelegene Plangebiet Teil eines alten Bachlaufes. Aus den dort lagernden Substraten (sandige Auensedimente, meist über tonigen Auensedimenten, über Terrassensand und Kies) hat sich auf der gesamten überplanten Fläche ein Auengley, örtlich mit Carbonatanreicherung und der Bodenart lehmiger Sand bis sandig-toniger Lehm (3-13) bzw. toniger Lehm bis lehmiger Ton (5-8) über Sand bis Kies ausgebildet.

Im Rahmen des ‚Geotechnischen Gutachtens zum Projekt Erschließung Neubaugebiet ‚Östlich der Kreisstraße‘ Weiterstadt-Braunshardt (Institut für Geotechnik Dr. Jürgen Zirfas, 2007) wurde das Plangebiet selbst nicht mit untersucht. Zwei der bis auf 4 m Tiefe niedergebrachten Bohrungen liegen jedoch nur ca. 80 m (nord-)westlich bzw. 50 m (nord-)östlich der überplanten Fläche (RKS 1, RKS 4). Als unterste Schicht wurden bei den Untersuchungen Sande des Rheintales erbohrt, die von Flugsandschichten überlagert werden. Als oberste Deckschicht liegt Oberboden bzw. künstliche Auffüllung (nur RKS 1) vor. Die Auffüllung mit lockerer bis mittlerer Lagerungsdichte zeigt das Komplexspektrum eines Feinsandes mit mittelsandigen, schwach schluffigen, schwach humosen Nebenanteilen. Zusätzlich wurden anthropogene Inhaltsstoffe in Form von Schotter- und Ziegelresten festgestellt. Der dunkelgrau bis dunkelbraun gefärbte Oberboden stellt sich als schwach durchwurzelter und schwach humoser Sand mit teilweise schwach schluffigen bis schluffigen, schwach kiesigen Nebenanteilen und überwiegend lockerer Lagerung dar. Unter dem Oberboden lagern enggestufte Mittelsande mit schluffigen und kiesigen Beimengungen bzw. in die Sandmatrix eingelagerten horizontalen Schluffbändern.

Auffällig für die Untermainebene ist das weit gehende Fehlen von Löss. Daher sind die überwiegend sandigen Böden relativ nährstoffarm.

Das Nitratrückhaltevermögen ist nach dem Umweltatlas Hessen gering, das physikochemische Filtervermögen wird als mittel eingestuft.

Die Grundwasserschutzfunktion der Böden, ermittelt aus der Grundwasserempfindlichkeit und dem Filter- / Rückhaltevermögen der Böden, ist nach Aussage des Landschaftsplans sowohl für Schwermetalle wie auch für Nitrat gering.

Das Ertragspotenzial ist nach Aussage des Umweltatlas Hessen im gesamten Plangebiet gering.

Die durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit gekennzeichneten Böden zeigen eine mittlere bis gute Nutzungseignung für Grünland.

Eine Erosionsgefährdung besteht ausschließlich durch Wind.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altflächen (Altablagerungen / Altstandorte), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden bekannt.

Gesamtbewertung Boden

Bei den im Plangebiet lagernden Auenböden handelt es sich um Sande des Rheintales, die von Flugsandschichten und Oberboden sowie teilweise auch Auffüllungen mit anthropogenen Anteilen überlagert werden. Sie zeichnen sich durch eine mittlere Durchlässigkeit, eine geringe Grundwasserschutzfunktion und ein mittleres physikochemisches Filtervermögen aus. Da die überplante Fläche derzeit noch weitgehend unbebaut ist, können die Böden ihre natürlichen Funktionen noch weitgehend erfüllen. Als bestehende Vorbelastungen sind jedoch Bodenverdichtung und Nährstoffeintrag auf Parzelle 28 (Damwild-Weide) sowie mögliche Einträge von Düngemitteln im Bereich der Parzelle 29 (Garten, Acker) zu nennen.

Schutzgut Wasser

Nach Karte 3 des Landschaftsplans liegt der Bereich im (ehemaligen) Auenbereich des ‚Brühlgrabens‘, der südlich an das Plangebiet angrenzt und vor der DB-Trasse blind endet.

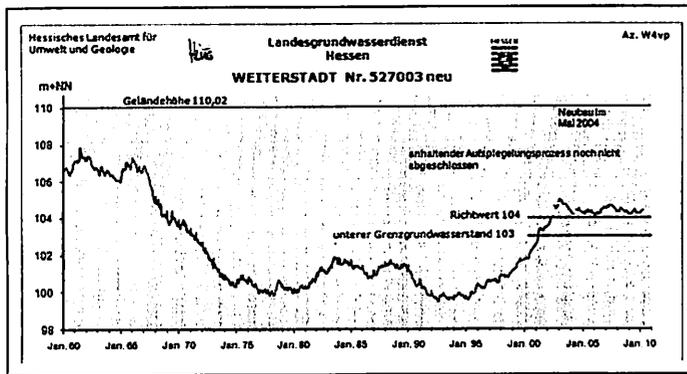
Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Das Plangebiet ist nach dem Umweltatlas Hessen der hydrogeologischen Einheit ‚Quartär des Oberrheingrabens‘ zuzurechnen, die durch Porengrundwasserleiter gekennzeichnet ist. Die Grundwasserergiebigkeit ist dabei groß, die Verschmutzungsempfindlichkeit liegt im mittleren Bereich.

Nach der ‚Studie zur Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet der Stadt Weiterstadt‘ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH [UBS] 1998) zirkuliert das Grundwasser des oberen Grundwasserstockwerks in den sandigen und kiesigen Lockergesteinen, die als gute Grundwasserleiter eingestuft werden. Die Basis wird von tertiären, überwiegend tonigen Sedimenten gebildet. Durch linsenförmige Einlagerungen feinklastischen Materials kann es bereichsweise zur Ausbildung schwebender Grundwasserstockwerke / Stauwasserhorizonte kommen.

Die seit 1952 betriebene Grundwassermessstelle Nr. 527003 Weiterstadt neu befindet sich ca. 1.600 m südöstlich des Plangebiets. Hier wurden vom Landesgrundwasserdienst die folgenden Daten ermittelt:



In der 2005 erstellten ‚Geotechnischen Untersuchung im Bereich des Baugebietes östlich der Kreisstraße in 64331 Weiterstadt-Braunshardt‘ (Hamm & Theusner 2005) wurde die hier überplante Fläche nicht mit untersucht. Bei der Bohrung KRB 1, die ca. 80 m nördlich des Plangebiets niedergebracht wurde, konnte der zusammenhängende freie Grundwasserspiegel in einer Tiefe von 2,3 m u. GOK eingemessen werden.

Im Rahmen des geotechnischen Gutachtens zu den angrenzenden Wohngebieten (Büro IfK 2007, s.o.) wurde die ca. 80 m westlich des Plangebiets gelegene Aufschlussposition RKS 1 zu einer Grundwassermessstelle ausgebaut. Hier wurde ein Grundwasserstand von 3,47 m (99,8 mNN) gemessen.

Zu den aktuellen Grundwasserhöhengleichen / Grundwasserflurabständen sind den Karten des HLUG für das Plangebiet folgende Daten zu entnehmen:

	April 2006	Okt. 2007	Okt. 2008	Okt. 2009
Grundwasserflurabstände	2-3m	3-4 m	3-4 m	3-4 m
Grundwasserhöhengleichen	100,5m+NN	100m+NN	100m+NN	101m+NN
Niedriggrundwasser	99,05m+NN			
hoher Grundwasserstand (April 1957)	0 bis 0,5 m (teilweise vernässt)			
hoher Grundwasserstand (April 1988)	2 bis 3 m			
hoher Grundwasserstand (April 2001)	2 bis 3 m bzw. 101m+NN			

Nachdem die Grundwasserstände im Stadtgebiet von Weiterstadt von Mitte der 1970-er bis zum Ende der 1990-er Jahre durch Wasserentnahmen (Wasserwerk Braunshardt) stetig abgesunken waren, kam es in den Jahren 1999 bis Frühjahr 2003 zu klimatisch bedingten Grundwasserhochständen im Bereich des Hessischen Riedes, die zusätzlich durch eine Verringerung der Fördermengen einiger Wasserwerke bedingt waren.

Nach den Ausführungen der HLUG sind für die Planung von Bauwerken, die in das Grundwasser eintauchen können, die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände zu Grunde zu legen. Zur Begriffsdefinition ist die DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ (Teil 1–10) heranzuziehen; hier wird vom ‚Bemessungsgrundwasserstand‘ gesprochen, der die verschiedenen Lastfälle für Hausabdichtungen (Bodenfeuchte, nichtstauendes Sickerwasser, drückendes Wasser (Grundwasser) in Zusammenhang mit den Bodeneigenschaften abgrenzt. Nach DIN 18195-1 wird dieser Bemessungsgrundwasserstand wie folgt definiert: „Der höchste nach Möglichkeit aus langjähriger Beobachtung ermittelte Grundwasser- / Hochwasserstand“. Der Lastfall ‚aufstauendes Sickerwasser‘ ist bzgl. der Abgrenzung zum Lastfall ‚drückendes Wasser‘ u. a. dadurch definiert, dass der o.g. Bemessungswasserstand mindestens 300 mm unter der Unterkante Kellersohle liegen muss; ist der Abstand kleiner, muss nach dem Lastfall ‚drückendes Wasser‘ gebaut werden. Die Höhen der Grundwasserstände und der Grundwasserhöhengleichen sind auf die Meereshöhe Normal Null [m+NN] bezogen. Es empfiehlt sich daher unbedingt, die Bauwerke schon zu Beginn der Planung auf m+NN einzumessen, denn der Planer ist bei der ihm übertragenen Planung eines Bauvorhabens grundsätzlich verpflichtet, sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. Dabei hat er seine Planung nach geltender Rechtsprechung nach dem höchsten, aufgrund langjähriger Beobachtung bekannten Grundwasserstand auszurichten, mag dieser auch seit Jahren nicht mehr erreicht sein.

In der Studie ‚Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Weiterstadt‘ (BGS Umwelt 2005) wird von einem zukünftig durchgängig höheren Grundwasserstands-niveau ausgegangen. Nach der Karte ‚Bemessungsgrundwasserstände‘ liegt die überplante Fläche zwischen den in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Grundwasserhöhengleichen 103,00 und 104,00 m+NN bei einem flächenhaft zu verzeichnenden Flurabstand von 0,5 bis 1,0 m. Diese Darstellung entspricht in etwa dem Grundwasserstand von 1957 und ist als worst-case-Prognose zu verstehen.

Im Rahmen des ‚Westwaldprojektes‘ hat die Stadt Weiterstadt eine aus 5 Brunnen bestehende Galerie entlang der alten Kreisstraße und einen weiteren Brunnen nördlich des ‚Marienhofes‘ (Brunnengalerie Nord‘) eingerichtet. Durch diese Maßnahme wird im Bereich des Plangebiets zukünftig eine auf den natürlichen Grundwasserspiegel bezogene konstante Absenkung von mehreren Metern möglich sein.

Umfangreichere Daten zur Grundwasserbeschaffenheit sind für die oben genannte Messstelle nicht bekannt. Im Umweltatlas Hessen werden die folgenden Werte genannt:

	Wert	Bewertung
Gesamthärte: gemittelte Werte 1990-1996	> 12-18° dH	relativ weich
pH-Wert: gemittelte Werte 1990-1996	> 7	leicht basisch
Nitrat: gemittelte Werte 1990-1996	0-5 mg/l	gering

Versickerung von Niederschlagswasser

Nach der ‚Studie zur Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet der Stadt Weiterstadt (Büro Bullermann und Schneble 1998) ist auf der überplanten Fläche eine er-

laubnisfreie Versickerung über Fläche, Mulde, Rigole und Schacht möglich (Flurabstand zum Grundwasserhochstand von 1983 größer 4 Meter).

Nach den Untersuchungen von Hamm & Theusner (2005) weisen die ermittelten Wasserdurchlässigkeiten der Bodenschichten im angrenzenden Wohngebiet ab ca. 1,1 m u. GOK eine gute Eignung des Untergrundes für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern aus. Bei Berücksichtigung des hohen (natürlichen) Grundwasserstandes ist eine Versickerung indes nur möglich, wenn die Grundwasserstände dauerhaft künstlich abgesenkt werden.

Vom Büro IfK wurden in 2007 zusätzlich Feldversuche zur Wasserdurchlässigkeit der Böden durchgeführt. Einer der untersuchten Standorte liegt nur ca. 50 m (nord-)östlich der überplanten Fläche. Nach diesem Gutachten sind die im Versickerungsbereich anstehenden Sande als schwach bis stark durchlässig einzustufen. Zur aktuellen Versickerungssituation wird ausgeführt, dass der größte Anteil des anfallenden Niederschlags am Projektstandort von den Pflanzen an der Oberfläche aufgefangen (Oberflächenretention) und von dort aus verdunstet bzw. über Rinnen, Wege und Mulden abgeleitet wird (Oberflächenabfluss). Bei Starkregen und nach längeren Trockenperioden wird der Niederschlag zunächst größtenteils oberirdisch abgeleitet, da zur Versickerung zunächst ein Auffüllen des mit Luft gefüllten Bodens notwendig ist. Nach den ermittelten Durchlässigkeitsbeurteilungen und wegen der in der Sandschicht entwickelten horizontalen Schluffbänder wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Projektgebiet nur bedingt für möglich gehalten. Da die Standortbedingungen sich sehr heterogen darstellen, wird vom IfK die Erstellung detaillierter Einzelgutachten für projektierte Bauvorhaben empfohlen.

Gesamtbewertung Wasser

Das Plangebiet liegt in der (ehemaligen) Aue des Brühlgrabens, der südlich an das Plangebiet angrenzt und vor der DB-Trasse blind endet. Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Auf der überplanten Flächen ist die Grundwasserneubildung auf den Böden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit bisher noch nicht durch Bebauung oder Versiegelung eingeschränkt, und auch hinsichtlich der Grundwasserbeschaffenheit bestehen zur Zeit offenbar keine bedenklichen Vorbelastungen. Die im Hessischen Ried häufig schwankenden Grundwasserflurabstände liegen im Plangebiet meist zwischen 2 und 4 m, können in niederschlagsreichen Jahren aber auch nur 0,5 bis 1,0 m betragen.

Aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeurteilung, in der Sandschicht entwickelter horizontaler Schluffbänder und einem potenziell hohen Grundwasserstand wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Projektgebiet nur bedingt für möglich gehalten. Da die Standortbedingungen sich sehr heterogen darstellen, wird die Erstellung detaillierter Einzelgutachten für projektierte Bauvorhaben empfohlen.

Schutzgut Klima und Bioklima

Regionale Einordnung

Innerhalb des Klimaraumes Südwest-Deutschlands ist das Stadtgebiet von Weiterstadt dem Klimabereich des Rhein-Main-Gebietes zuzurechnen, der im Vergleich zu den übr-

gen Teilen Hessens als ‚warm bis sehr warm‘ einzustufen ist. Auch nach der ‚Wuchsklimagliederung von Hessen‘ liegt die Stadt Weiterstadt in einem Gebiet, das sich als wintermild, sommerwarm und mäßig humid kennzeichnen lässt.

Klimadaten

Die für die Plangebiete relevanten Klimadaten sind nach den Angaben des ‚Umweltatlas Hessen‘ bzw. des Landschaftsplanes in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Mittlere Tagesmitteltemperatur im Jahr (1901-2000)	9,1-10,0°C
Mittlere Tagesmitteltemperatur im Januar (1971-2000)	1,1-2,0°C
Mittlere Tagesmitteltemperatur im August (1971-2000)	>19,1°C
Zahl der Eistage	20
Zahl der Frosttage	60-80
Zahl der Nebeltage	50
Zahl der Sommertage	40-50
Bioklima: Tage mit Kältereiz (1971-2000)	10,1-15
Bioklima: Tage mit Wärmebelastung (1971-2001)	27,6- >30
Mittlere Niederschlagshöhe im Jahr (1901-2000)	601-700 mm
Mittlere Niederschlagshöhe im Januar (1971-2000)	41-50 mm
Mittlere Niederschlagshöhe im August (1971-2000)	51-60 mm
Niederschlag in der Vegetationsperiode	bis 500-550 mm
Globalstrahlung: Mittlere Jahressumme (1981-2000)	1.050-1.075 kWh/m ²
Globalstrahlung: Mittlere Tagessummen Januar (1981-2000)	0,66-0,90 kWh/m ²
Globalstrahlung: Mittlere Tagessumme August (1981-2000)	4,41-4,65 kWh/m ²
Mittlere Sonnenscheindauer im Jahr (1951-2000)	1.601-1.650 h
Mittlere Sonnenscheindauer im Januar (1971-2000)	41-50 h
Mittlere Sonnenscheindauer im August (1971-2000)	221-230 h
Mittlere Wasserbilanz Jahr (1971-2000)	1-100 mm
Mittlere Wasserbilanz Januar (1971-2000)	21-30 mm
Mittlere Wasserbilanz August (1971-2000)	-39 - -30 mm
Mittlere Windgeschwindigkeit (1981-1990)	2,6-2,8 m/s

Luftströmungen

Die Aue des Brühlgrabens grenzt im Norden an einen windexponierten Landschaftsraum mit geringem Gehölzbestand. Nachts ist hier eine mäßig bis schwach ausgeprägte bodennahe Luftströmung mit südwestlicher Richtung zu verzeichnen, die durch die in erhöhter Lage verlaufende DB-Trasse gestaut und damit für den nördlichen Teil von Weiterstadt nicht in vollem Maße wirksam wird. Gleichzeitig wird die überplante Fläche durch die östlich angrenzenden Gebäude des Pappelhofes abgeschirmt, und der umfangreiche Gehölzbestand wirkt zusätzlich als Ventilationshindernis.

Klimafunktionen

In der Klimafunktionskarte von Hessen ist der überplante Offenlandbereich als potenziell aktive Ventilationsfläche ausgewiesen. Es handelt sich dabei typischerweise um Flächen der Niederungen, die einen geringen Rauheitswiderstand gegenüber einer Überströmung aufweisen.

Klimatoptypen

Die überplante Fläche ist ausschließlich durch Klimatoptypen des Offenlandes gekennzeichnet. Damit ist das Plangebiet Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes mit großer Bedeutung für die Durchlüftung der Landschaft, wobei der bisherige Gehölzbestand jedoch einen relativ großen Strömungswiderstand aufweist. Insgesamt überwiegt der Klimatoptyp ‚Grünland / junge Brachen‘, der sich vom Klima der Ackerflächen durch eine höhere Frischluftbildungsrate infolge ganzjähriger Vegetationsbedeckung unterscheidet. Die tägliche Aufheizung ist hier daher geringer, die nächtliche Abkühlung aber stärker als beim Ackerklima. Durch hohe Frischluftbildung und ein relativ ausgeglichenes Wärmeverhalten ist das Klima der Gärten gekennzeichnet, das sich vor allem in den von Gehölzen geprägten Bereichen ausbildet.

Bioklimatische Belastung

Laut Landschaftsrahmenplan gehört in Südhessen v.a. die Untermainebene zu den bioklimatischen Belastungsbereichen. Diese „sind aufgrund ihrer Becken- bzw. Tallage von Natur aus durch häufige Wärmebelastung im Sommer in Verbindung mit hoher Luftfeuchtigkeit und geringer Luftbewegung (Schwüle) und im Winter durch vermehrte Inversionswetterlagen mit Nebel und lufthygienischer Belastung (Smog) gekennzeichnet.“

Auf der Karte ‚Bioklimatische Bewertung‘ des Hessischen Ministerium für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten wird das Klima des Plangebietes als ‚intensiv bioklimatisch belastend‘ eingestuft.

Gesamtbewertung Klima und Bioklima

Die überplante Fläche liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven bioklimatischen Belastungen ausgesetzt ist. In der Aue des Brühlgrabens, die als Teil eines Kalt- und Frischluftgebietes zu werten ist, kommt es nachts zu einer mäßig bis schwach ausgeprägten Luftströmung mit südwestlicher Richtung. Diese hat jedoch nur eine relativ geringe Bedeutung für die Durchlüftung des Stadtteils Weiterstadt, da die erhöhte verlaufende DB-Trasse als Ventilationshindernis wirksam ist. Gleichzeitig wird die überplante Fläche durch die östlich angrenzenden Gebäude des Pappelhofes abgeschirmt, und der umfangreiche Gehölzbestand wirkt zusätzlich als Ventilationshindernis.

Schutzgut Arten und Biotope

Auf den flächig ausgebreiteten Auengleyböden ist als potenzielle natürliche Vegetation ein Eichen-Hainbuchenwald feuchter Prägung zu erwarten.

Die derzeitige Nutzung des in der (ehemaligen) Aue des Brühlgrabens gelegenen Plangebietes ist aus dem in der Anlage beigefügten Plan ‚Zustand‘ ersichtlich. Während die Parzelle 28, die an den Pappelhof verpachtet ist, als Weidefläche für Damwild genutzt wird, handelt es sich bei dem Grundstück Nr. 29 um eine private Gartenfläche mit unter-

schiedlichen Nutzungstypen. Im Süden zeigt die Fläche das Gepräge eines Freizeitgartens, an den sich im Norden eine Ackerfläche und eine Weihnachtsbaumkultur anschließen. Östlich und nördlich des Ackers befindet sich ein Extensivrasen. An der südöstlichen Grenze der Parzelle steht ein offener Geräteschuppen. Der Gehölzbestand von Parzelle 29 besteht vorwiegend aus halb- und niederstämmigen Obstbäumen sowie aus jüngeren und mittelalten Nussbäumen. Darüber hinaus sind hier drei Koniferen mittleren Alters, ein größerer Haselstrauch, eine jüngere Rosskastanie, zwei junge Eichen (Stiel-Eiche, Rot-Eiche) sowie ein sehr alter Hochstamm-Birnbaum zu verzeichnen. Auf dem südwestlichen Teil von Grundstück Nr. 28 steht eine Reihe alter Hybrid-Pappeln, deren Kronen teilweise gestutzt sind. Im Nordosten befindet sich ein jüngerer Ahorn.

Das Plangebiet ist in Karte 7 des Landschaftsplans als Teil eines Auengebietes gekennzeichnet. Wertvolle Biotopflächen oder Nachweise seltener und / oder gefährdeter Pflanzen- und Tierarten sind dort nicht eingetragen.

Parallel zum Planverfahren wird eine faunistische Untersuchung mit Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die erste Begehung fand im September 2010 statt. Vorab wurde zur Artenschutzprüfung bereits eine Potenzialabschätzung erstellt (Büro für Umweltplanung, s. Anlage), die zum Ergebnis hat, dass für die überplante Fläche derzeit lediglich die Gruppe der Vögel relevant ist. Die Situation stellt sich für die Avifauna derzeit wie folgt dar:

Brutvorkommen von Greifvögeln und Eulen sind im Plangebiet und dessen Umgebung auszuschließen. Die nachgewiesenen Arten Mehli- und Rauchschnalbe sowie der potenziell vorkommende Mauersegler sind auf der überplanten Fläche lediglich als Nahrungsgäste einzustufen, die den Luftraum über dem Gelände nutzen. Als synanthrope Art findet der Haussperling im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen (Gebäude). Günstige Bedingungen finden dagegen gehölzgebundene Arten wie Feldsperling, Girlitz, Stieglitz und Türkentaube, die in Hessen einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand aufweisen. Besiedler gehölzreicher Habitatkomplexe und Offenlandarten sind nicht zu erwarten, da keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind. Darüber hinaus hat das Plangebiet wegen seiner geringen Größe und seiner strukturellen Ausstattung keine Bedeutung als Rast- und / oder Überwinterungsbiotop.

NATURA 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes sind die folgenden NATURA 2000-Gebiete zu verzeichnen:

- FFH-Gebietsvorschlag ‚Rotbühl‘ (6017-303): ca. 3,4 km,
- VR ‚Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau‘ (6017-401): ca. 3,5 km, darin enthalten
- FFH-Gebietsvorschlag ‚Wald bei Groß-Gerau‘ (6016-304): ca. 5,0 km.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass zwischen dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Plangebiet und den oben genannten Wald- bzw. Sandrasenflächen bedeutsame Austausch- und Wechselbeziehungen bestehen, da die in Rede stehenden Lebensraumtypen zu unterschiedlich sind. Darüber hinaus sind die Entfernungen relativ groß und geeignete Verbundstrukturen fehlen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft weitgehend.

Gesamtbewertung Arten und Biotope

Die überplante Fläche ist als Teil der (ehemaligen) Aue des Brühlgrabens als potenzieller Sonderstandort zu werten. Da die Flächen derzeit intensiv als Weideflächen bzw. Gartenland genutzt werden, und das Wasserregime nicht mehr den ursprünglichen Bedingungen entspricht, kommt ihnen aktuell jedoch nur eine relativ geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zu. Als artenschutzrechtlich bedeutsame Tierarten wurden für das Plangebiet Besiedler gehölzreicher Habitatkomplexe erkannt. Eine Bedeutung als Rast- und / oder Überwinterungsbiotop kommt der überplanten Fläche nicht zu. Schutzgebiete nach Landes- und EU-Recht sowie geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Nach Karte 6 des Landschaftsplans ist der überplante Bereich Teil eines Auengebietes mit defizitärer Ausstattung und relativ geringer Attraktivität für die Erholung. Zwischen dem neuen Wohngebiet im Westen und Norden bzw. dem Pappelhof im Osten gelegen, stellt sich die überplante Fläche im Gegensatz zu den nördlich angrenzenden Offenlandbereichen jedoch relativ strukturreich dar. Insgesamt haben die beiden eingezäunten Grundstücke aber auch wegen ihrer geringen Größe praktisch keine Bedeutung für die ortsnahe landschaftsgebundene Erholung.

Nach der Topographischen Freizeitkarte sind im Umfeld des Plangebietes keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verzeichnen.

Schutzgut Mensch

Lärm

Da die überplante Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft der viel befahrenen Bahntrasse Darmstadt-Groß-Gerau und des neuen Park-and-ride-Platzes sowie nur ca. 220 m von der im Westen verlaufenden L 3094 entfernt liegt, sind im Plangebiet erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm zu verzeichnen.

Nach dem Schallimmissionsplan Weiterstadt liegt der Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm nachts bei 40 bis 45 dB(A). Für die angrenzenden Bebauungspläne Östlich der Kreisstraße Teil I und Teil II wurde vom Büro Dr. Gruschka 2007 eine ‚Schalltechnische Untersuchung‘ vorgelegt (s. Anlage). Darin wird u.a. ausgeführt, dass die Beurteilungspegel durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch den südwestlich angrenzend Park-and-ride-Platz tags und nachts bei 60 dB(A) im Süden bzw. bei 55 dB(A) im Norden der überplanten Fläche liegen.

Für die Lärmemissionen, die vom östlich gelegenen Pappelhof ausgehen, wurden vom Gutachter die für Gewerbegebiete typischen Schallemissionen von 60 dB(A)/m² (tags) bzw. 45 dB(A)/m² (nachts) zugrunde gelegt. Dabei sind an bis zu zehn Tagen oder Nächten des Kalenderjahres, jedoch nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, um bis zu 15 dB(A)/m² höhere Emissionspegel zulässig.

Durch den Betrieb des Rhein-Main-Flughafens Frankfurt ist das Plangebiet zusätzlich durch Lärm belastet, der durch den Luftverkehr verursacht wird. Im aktuellen Zustand liegen die äquivalenten Dauerschallpegel tags bei 46 dB(A) (Ost- und Westbetriebsrichtung)

ung) sowie nachts bei 44 dB(A) (Westbetriebsrichtung) bzw. 42 dB(A) (Ostbetriebsrichtung).

Lufthygienische Belastung

Die Stadt Weiterstadt liegt in einem lufthygienisch sehr hoch belasteten Ballungsraum. Gemäß Darstellung im Umweltatlas Hessen ist die Belastung, ermittelt durch die Flechtenkartierung 1990-93, als ‚sehr hoch‘ einzustufen. In der genannten Quelle werden zudem folgende Daten zur Luftqualität genannt:

Parameter	Wert	Bewertung
Schwefeldioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2005	>3-4 µg/m ³	relativ gering
Stickstoffdioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2005	>56-60 µg/m ³	hoch
Stickstoffdioxid aus Kfz-Verkehr 2000	>0-3 t/(km ² x a)	gering
Stickstoffdioxid aus Gebäudeheizung 2000 (Stadtgebiet)	>1,2-2,4 t/(km ² x a)	hoch
Ozon-Konzentration: Jahresmittelwert 2005	>35-40 µg/m ³	relativ gering
Ozon-Konzentration: Tagesmittelwert 09. August 2003	>90-120 µg/m ³	mittel
Feinstaub: Jahresmittelwert 2005 der PM10-Konzentrationen	>28-33 µg/m ³	relativ hoch
Benzol aus Kfz-Verkehr 2000	>0-0,1 t/(km ² x a)	gering

Da auf dem Pappelhof derzeit weder Schweine, Rinder oder Hühner gehalten werden, kommt es im aktuellen Zustand nicht zu störenden Geruchsemissionen, und auch von der östlich an das Plangebiet angrenzenden Freifläche für Damwild sind keine Geruchsbelästigungen zu erwarten. Etwaige Geruchsemissionen durch die Pferdehaltung werden durch eine Reithalle weitgehend abgeschirmt.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch

Die überplante Fläche ist durch Verkehrslärm (DB-Trasse, benachbarter Park-and-ride-Platz, Flugverkehr) erheblich vorbelastet. Geruchsemissionen aus der Tierhaltung sind im Gegensatz dazu nicht zu verzeichnen. Die Luftqualität des in einem lufthygienisch sehr hoch belasteten Ballungsraum gelegenen Plangebiets zeigt zudem erhebliche Defizite, vor allem hinsichtlich der Schwefeldioxid- und Feinstaub-Konzentrationen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine schützenswerten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Genauere Aussagen zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ohne detaillierte Untersuchungen nicht möglich. In diesem Rahmen können daher nur einige offensichtliche und / oder wahrscheinliche Wechselwirkungen aufgeführt werden.

Schutzgut Boden

Im gesamten Plangebiet sind noch funktionsfähige Böden mit natürlichem Versickerungspotenzial und intakter Grundwasserneubildung zu verzeichnen.

Auch die natürlichen Klimafunktionen sind durch das Vorherrschen offener, z.T. dicht begrünter Bodenoberflächen bisher nicht eingeschränkt.

Zu Beeinträchtigungen des Biotop- und Artenpotenzials kommt es im Plangebiet vor allem durch die intensiven Formen der Bodennutzung, durch die Flächen mit auentypischen Biotopfunktionen derzeit nicht mehr vorhanden sind.

Die Defizite der Landschaft als Erholungsraum sind u.a. in der intensiven Bodennutzung begründet.

Schutzgut Wasser

Da die Versickerung von Niederschlagswasser bisher noch vollflächig möglich ist, können die unverbauten Böden ihre natürlichen Funktionen noch ungehindert erfüllen.

Durch die bisher noch bestehenden Möglichkeiten zur Versickerung der Niederschläge kommt nicht zu Einschränkungen der Klimafunktionen durch eine verminderte Verdunstungsrate.

Der vorwiegend intakte Wasserhaushalt ist eine wesentliche Voraussetzung zur Ausbildung auentypischer Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Klima

Die klimatischen Verhältnisse sind für die Ausbildung unterschiedlicher Bodentypen ein ganz wesentlicher Faktor.

Der Wasserhaushalt wird in erheblichem Maße von den klimatischen Parametern ‚Niederschlagsmenge‘ und ‚Verdunstungsrate‘ geprägt. Diese Wechselbeziehungen sind im Plangebiet noch intakt.

Die Parameter Temperatur, Niederschlag und relative Luftfeuchte sind ganz wesentliche Faktoren für die Ausbildung unterschiedlicher Biototypen und Lebensgemeinschaften. Da die klimatischen Verhältnisse im vorliegenden Fall noch weitgehend intakt sind, ist eine Ansiedlung naturreaumtypischer Lebensgemeinschaften potenziell möglich.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Vorhandensein einer Bodenvegetation und -fauna wirkt sich ganz wesentlich auf Struktur, Biologie und Chemie natürlich gewachsener Böden aus. Darüber hinaus sind die Verdunstung und damit der Wasserhaushalt u.a. vom Wasserbedarf der hier siedelnden Pflanzengemeinschaften abhängig. Diese Wechselbeziehungen sind wegen der vorwiegend intensiven Bodennutzung im Plangebiet derzeit teilweise unterbunden.

Auch die klimatischen Bedingungen werden in erheblichem Maß vom Vorhandensein oder Fehlen einer Bodenvegetation beeinflusst. Im vorliegenden Fall bildet sich durch das Vorherrschen von Nutzflächen mit ganzjähriger Vegetation ein typisches Grün- bzw. Gartenlandklima aus.

Das Landschaftsbild und die Eignung von Flächen für die Erholungsnutzung werden ebenfalls wesentlich durch Vegetationsstrukturen bestimmt. Im vorliegenden Fall wirkt sich die umfangreiche Durchgrünung von Teilen des Plangebiets positiv auf das Landschaftsbild aus.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird mit den folgenden Nutzungsänderungen einhergehen (Fläche in m²):

Flächennutzung	Bestand	Planung	Differenz
Dachflächen, nicht begrünt	73	0	-73
Dachflächen, mit Versickerung	0	1.182	1.182
Dachflächen, begrünt	0	295	295
Versiegelte Flächen	146	195	49
Wassergebunde Decke	213	565	352
private Grünflächen	616	1.012	396
Ackerfläche	375	0	-375
Flächen mit Gras- und Krautvegetation	1.690	0	-1.690
Weihnachtsbaumkultur	307	0	-307
Gehölzpflanzung	0	171	171

Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die Realisierung der Planung werden ca. 1.453 m² natürlich gewachsener Böden für eine Bebauung in Anspruch genommen und damit dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Durch die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden, und den Überlauf der Zisternen in den Brühlgraben abzuleiten, wird das Vorhaben keine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts zur Folge haben. Die beabsichtigte intensive Begrünung der entstehenden Freiflächen und der Ausschluss des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden werden sich zudem positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt auswirken. Darüber hinaus wird es durch die geplante Umnutzung nicht mehr zur Belastungen des Bodens durch die bisherige Tierhaltung kommen. Aus den genannten Gründen wird nur für das Bodenpotenzial ein Kompensationsdefizit verbleiben, das auch an anderer Stelle nicht adäquat ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Klima

Durch die geplante Errichtung vorwiegend unbegrünter Baukörper werden klimatische Ungunstflächen in einer Größenordnung von ca. 1.182 m² entstehen. Diese werden sich in den Sommermonaten im Vergleich zur benachbarten freien Landschaft tagsüber stärker aufheizen und in den Nachtstunden nur mit Verzögerung und in geringerem Maße abkühlen. Da die neu überbaute Fläche jedoch nur einen relativ geringen Umfang aufweist, und die entstehenden Freiflächen intensiv zu begrünen sind, ist insgesamt nicht von einer relevanten Änderung des lokalen Temperaturgefüges auszugehen.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation wird es zu einer geringfügigen Vermehrung der Luftschadstoffe durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr und die Beheizung der Gebäude kommen.

Schutzgut Arten und Biotope

Den im Plangebiet siedelnden Lebensgemeinschaften werden durch das geplante Vorhaben ca. 3.400 m² bisher unverbauter Freifläche der Kulturlandschaft entzogen. Weiterhin werden durch die geplante Umnutzung *Habitatveränderungen* verursacht, da auf den nicht überbaubaren Flächen im Umfeld der zukünftigen Gebäude ausschließlich anthropogen geprägte Lebensräume (v.a. Hausgärten) entstehen, die für weniger spezialisierte Tierarten zwar nach wie vor nutzbar sind, und gleichzeitig anderen – bisher nicht vorkommenden Arten – neuen Lebensraum bieten. Insgesamt wird es durch das Vorhaben damit jedoch zu einer qualitativen Veränderung des Artenspektrums kommen, das nach Abschluss der Maßnahme vermehrt durch synanthrope Besiedler geprägt sein wird. Dabei ist jedoch zu beachten, dass vor allem die Weidefläche derzeit intensiv genutzt wird, und damit auf Teilbereichen bereits aktuell nur eine relativ geringe Attraktivität als Lebensraum für anspruchsvollere Arten besteht. Gleichzeitig liegt die überplante Fläche durch die neuen Wohngebiete im Norden und Westen sowie durch den Pappelhof im Osten und die DB-Trasse im Süden quasi ‚verinselt‘, wodurch zur umgebenden freien Landschaft nur noch eingeschränkte Austauschbeziehungen möglich sind.

Auf die Tier-Lebensgemeinschaften werden während der Erschließung und Bebauung des Gebietes massive störökologische Faktoren wie Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen und ungewohnte visuelle Reize durch den Baustellenverkehr einwirken. Diese treten insgesamt zwar zeitlich begrenzt auf, können sich jedoch auch akkumulierend verstärken. Nach Beendigung der Erschließungs- und Bauarbeiten werden störökologische Belastungen durch die zukünftigen Nutzer auftreten. Dabei handelt es sich vor allem um visuelle Reize durch Bewegungen im Bereich der Freiflächen, Fahrzeugverkehr sowie Lärm- und Lichteinwirkung. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass solche Beeinträchtigungen auch im aktuellen Zustand schon von den Randbereichen auf die überplante Fläche einwirken.

Die beschriebenen Eingriffswirkungen können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans minimiert und teilweise auch kompensiert werden. Da von der notwendigen Beseitigung bestehender Gehölzstrukturen streng geschützte Vogelarten betroffen sein können, wurde der Entwicklung dieser Biotoptypen bei der Planung besondere Beachtung geschenkt.

Insgesamt wird es durch die Umsetzung der Planung zu einer Vermehrung von Lebensräumen ohne Biotopfunktion kommen (ca. 1.510 m²), während Flächen mit geringer (682 m²) und mittlerer (999 m²) Bedeutung um die in Klammern aufgeführten Werte reduziert werden. Gleichzeitig ist durch die Festsetzung der Baumhecke am Südrand des Plangebiets ein relativ hochwertiger Biotoptyp zu entwickeln, der mit nur 171 m² jedoch keine nennenswerte Ausdehnung haben wird. Insgesamt ist der Eingriff in das Arten- und Biotoppotenzial nicht als erheblich einzustufen.

Vorläufiges Ergebnis der Artenschutzprüfung

Aufgrund der aktuellen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung war für 26 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für acht Vogelarten mit einem in Hessen als *ungünstig-unzureichend* bewerteten Erhaltungszustand erfolgte eine artspezifische, formale Artenschutzprüfung. Vorkommen von Vogelarten mit einem

ungünstig-schlechten Erhaltungszustand in Hessen sind nicht bekannt und strukturell auch nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben wird es *bei Berücksichtigung der unten aufgeführten Maßnahmen* in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Arten kommen. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt. Aus den genannten Gründen besteht für keine nachgewiesene oder potenziell vorkommende Art ein Ausnahmeerfordernis.

Folgende Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit für geschützte Tierarten sind verbindlich im Bebauungsplan verankert:

Abriss des Geräteschuppens

Der Abriss des auf Parzelle 29 befindlichen Geräteschuppens muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Maßnahme darf daher nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar ausgeführt werden.

Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Die Maßnahmen dürfen daher nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar ausgeführt werden.

Installation von Nistgeräten

Als Ersatz für tatsächlich oder potenziell eintretende Baumhöhlenverluste sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Dazu sind zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (Baumläuferhöhle Typ¹ 2B oder 2BN, Halbhöhle Typ 2HW) und drei Nistkästen für Höhlenbrüter (Kleiberhöhle Typ 5KL, Nisthöhle 1B und Nisthöhle 1M) aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist *vorlaufend* zu den Eingriffen durchzuführen und muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode (bis Anfang März) abgeschlossen sein. Gilt als CEF-Maßnahme.

Grünordnerische Festsetzungen

Über die grünordnerischen Festsetzungen sollte eine ausgewogene Mischung von Baum- und Heckenpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten mit extensiver Pflege sichergestellt werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Realisierung der Planung wird mit einer vollständigen Umgestaltung der bisherigen Kulturlandschaft auf einer Fläche von etwa 3.400 m² einhergehen, wodurch der überplante Gemarkungsteil nach Abschluss der Maßnahme den typischen Charakter einer Wohnsiedlung annehmen wird. Die am Südrand des Plangebiets anzupflanzende Baumhecke wird sich dabei positiv auf die Wahrnehmung von Süden her auswirken.

Für die ortsnahe Erholung der Bevölkerung von Braunshardt und Weiterstadt wird das Plangebiet zukünftig keine Eignung mehr aufweisen. Der Verlust der bisher unverbauten Kulturlandschaft mit geringer Bedeutung für die ortsnahe Erholung ist nicht als erheblich einzustufen.

¹ Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind ebenso einsetzbar.

5.0 Zusammenfassung

Planungsinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Nördlich der Bahnlinie‘ soll durch die Ausweisung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ mit einer GRZ von 0,4 sowie den notwendigen Verkehrsflächen eine bestehende ‚Baulücke‘ geschlossen werden. In Angleichung an die angrenzende Bebauung im Westen ist die Errichtung von maximal zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern möglich. Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die bestehende Straße im Norden des Plangebiets. Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Innerhalb eines 10,0 m breiten Streifens entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes sind zum Schutz des angrenzenden Brühlgrabens weder Gebäude noch Stellplätze zulässig. Die Grundstücksfreiflächen sind intensiv zu begrünen, wobei mindestens 50% heimische Bäume und Sträucher zu verwenden sind. An der südlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken zudem eine 4 m breite Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen ist in den Brühlgraben abzuleiten. Im Plangebiet ist eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und damit eine Nutzung der Solarenergie möglich.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Aktuelle Flächennutzung

Während die Parzelle 28, die an den Pappelhof verpachtet ist, als Weidefläche für Damwild genutzt wird, handelt es sich bei dem Grundstück Nr. 29 um eine private Gartenfläche mit unterschiedlichen Nutzungstypen. Im Süden zeigt die Fläche das Gepräge eines Freizeitgartens, an den sich im Norden eine Ackerfläche und eine Weihnachtsbaumkultur anschließen. Östlich und nördlich des Ackers befindet sich ein Extensivrasen. An der südöstlichen Grenze der Parzelle steht ein offener Geräteschuppen.

Schutzgut Boden

Bei den im Plangebiet lagernden Auenböden handelt es sich um Sande des Rheintales, die von Flugsandschichten und Oberboden sowie teilweise auch Auffüllungen mit anthropogenen Anteilen überlagert werden. Sie zeichnen sich durch eine mittlere Durchlässigkeit, eine geringe Grundwasserschutzfunktion und ein mittleres physikochemisches Filtervermögen aus. Da die überplante Fläche derzeit noch weitgehend unbebaut ist, können die Böden ihre natürlichen Funktionen noch weitgehend erfüllen. Als bestehende Vorbelastungen sind jedoch Bodenverdichtung und Nährstoffeintrag auf Parzelle 28 (Damwild-Weide) sowie mögliche Einträge von Düngemitteln im Bereich der Parzelle 29 (Garten, Acker) zu nennen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der (ehemaligen) Aue des Brühlgrabens, der südlich an das Plangebiet angrenzt und vor der DB-Trasse blind endet. Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Auf der überplanten Flächen ist die Grundwasserneubildung auf den Böden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit bisher noch nicht durch Bebauung oder Versiegelung eingeschränkt, und auch hinsichtlich der Grundwasserbeschaffenheit bestehen zur Zeit offenbar keine bedenklichen Vorbelastungen. Die im Hessischen Ried häufig schwankenden Grundwasserflurabstände liegen im Plangebiet meist zwischen 2 und 4 m, können in niederschlagsreichen Jahren aber auch nur 0,5 bis 1,0 m betragen.

Aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte, in der Sandschicht entwickelter horizontaler Schluffbänder und einem potenziell hohen Grundwasserstand wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Projektgebiet nur bedingt für möglich gehalten. Da die Standortbedingungen sich sehr heterogen darstellen, wird die Erstellung detaillierter Einzelgutachten für projektierte Bauvorhaben empfohlen.

Schutzgut Klima und Bioklima

Die überplante Fläche liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven bioklimatischen Belastungen ausgesetzt ist. In der Aue des Brühlgrabens, die als Teil eines Kalt- und Frischluftgebietes zu werten ist, kommt es nachts zu einer mäßig bis schwach ausgeprägten Luftströmung mit südwestlicher Richtung. Diese hat jedoch nur eine relativ geringe Bedeutung für die Durchlüftung des Stadtteils Weiterstadt, da die erhöhte verlaufende DB-Trasse als Ventilationshindernis wirksam ist. Gleichzeitig wird die überplante Fläche durch die östlich angrenzenden Gebäude des Pappelhofes abgeschirmt, und der umfangreiche Gehölzbestand wirkt zusätzlich als Ventilationshindernis.

Schutzgut Arten und Biotope

Die überplante Fläche ist als Teil der (ehemaligen) Aue des Brühlgrabens als potenzieller Sonderstandort zu werten. Da die Flächen derzeit intensiv als Weideflächen bzw. Gartenland genutzt werden, und das Wasserregime nicht mehr den ursprünglichen Bedingungen entspricht, kommt ihnen aktuell jedoch nur eine relativ geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zu. Als artenschutzrechtlich bedeutsame Tierarten wurden für das Plangebiet Besiedler gehölzreicher Habitatkomplexe erkannt. Eine Bedeutung als Rast- und / oder Überwinterungsbiotop kommt der überplanten Fläche nicht zu. Schutzgebiete nach Landes- und EU-Recht sowie geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Nach Karte 6 des Landschaftsplans ist der überplante Bereich Teil eines Auengebietes mit defizitärer Ausstattung und relativ geringer Attraktivität für die Erholung. Zwischen dem neuen Wohngebiet im Westen und Norden bzw. dem Pappelhof im Osten gelegen, stellt sich die überplante Fläche im Gegensatz zu den nördlich angrenzenden Offenlandbereichen jedoch relativ strukturreich dar. Insgesamt haben die beiden eingezäunten Grundstücke aber auch wegen ihrer geringen Größe praktisch keine Bedeutung für die ortsnahe landschaftsgebundene Erholung.

Nach der Topographischen Freizeitkarte sind im Umfeld des Plangebietes keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu verzeichnen.

Schutzgut Mensch

Die überplante Fläche ist durch Verkehrslärm (DB-Trasse, benachbarter Park-and-ride-Platz, Flugverkehr) erheblich vorbelastet. Geruchsemissionen aus der Tierhaltung sind im Gegensatz dazu nicht zu verzeichnen. Die Luftqualität des in einem lufthygienisch sehr hoch belasteten Ballungsraum gelegenen Plangebiets zeigt zudem erhebliche Defizite, vor allem hinsichtlich der Schwefeldioxid- und Feinstaub-Konzentrationen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die Realisierung der Planung werden ca. 1.453 m² natürlich gewachsener Böden für eine Bebauung in Anspruch genommen und damit dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Durch die Verpflichtung, das anfallende Dachflächenwasser und den Übertauf von Zisternen in den Brühlgraben abzuleiten, wird das Vorhaben keine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts zur Folge haben. Die beabsichtigte intensive Begrünung der entstehenden Freiflächen und der Ausschluss des Einsatzes von Kunstdünger und Bioziden werden sich zudem positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt auswirken. Darüber hinaus wird es durch die geplante Umnutzung nicht mehr zur Belastungen des Bodens durch die bisherige Tierhaltung kommen. Aus den genannten Gründen wird nur für das Bodenpotenzial ein Kompensationsdefizit verbleiben, das auch an anderer Stelle nicht adäquat ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Klima

Durch die geplante Errichtung vorwiegend unbegrünter Baukörper werden klimatische Ungunstflächen in einer Größenordnung von ca. 1.182 m² entstehen. Diese werden sich in den Sommermonaten im Vergleich zur benachbarten freien Landschaft tagsüber stärker aufheizen und in den Nachtstunden nur mit Verzögerung und in geringerem Maße abkühlen. Da die neu überbaute Fläche jedoch nur einen relativ geringen Umfang aufweist, und die entstehenden Freiflächen intensiv zu begrünen sind, ist insgesamt nicht von einer relevanten Änderung des lokalen Temperaturgefüges auszugehen.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation wird es zu einer geringfügigen Vermehrung der Luftschadstoffe durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr und die Beheizung der Gebäude kommen.

Schutzgut Arten und Biotope

Den im Plangebiet siedelnden Lebensgemeinschaften werden durch das geplante Vorhaben ca. 3.400 m² bisher unverbauter Freifläche der Kulturlandschaft entzogen. Weiterhin werden durch die geplante Umnutzung *Habitatveränderungen* verursacht, da auf den nicht überbaubaren Flächen im Umfeld der zukünftigen Gebäude ausschließlich anthropogen geprägte Lebensräume (v.a. Hausgärten) entstehen, die für weniger spezialisierte Tierarten zwar nach wie vor nutzbar sind, und gleichzeitig anderen – bisher nicht vorkommenden Arten – neuen Lebensraum bieten. Insgesamt wird es durch das Vorhaben damit jedoch zu einer qualitativen Veränderung des Artenspektrums kommen, das nach Abschluss der Maßnahme vermehrt durch synanthrope Besiedler geprägt sein

wird. Dabei ist jedoch zu beachten, dass vor allem die Weidefläche derzeit intensiv genutzt wird, und damit auf Teilbereichen bereits aktuell nur eine relativ geringe Attraktivität als Lebensraum für anspruchsvollere Arten besteht. Gleichzeitig liegt die überplante Fläche durch die neuen Wohngebiete im Norden und Westen sowie durch den Pappelhof im Osten und die DB-Trasse im Süden quasi ‚verinselt‘, wodurch zur umgebenden freien Landschaft nur noch eingeschränkte Austauschbeziehungen möglich sind.

Auf die Tier-Lebensgemeinschaften werden während der Erschließung und Bebauung des Gebietes massive störoökologische Faktoren wie Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen und ungewohnte visuelle Reize durch den Baustellenverkehr einwirken. Diese treten insgesamt zwar zeitlich begrenzt auf, können sich jedoch auch akkumulierend verstärken. Nach Beendigung der Erschließungs- und Bauarbeiten werden störoökologische Belastungen durch die zukünftigen Nutzer auftreten. Dabei handelt es sich vor allem um visuelle Reize durch Bewegungen im Bereich der Freiflächen, Fahrzeugverkehr sowie Lärm- und Lichteinwirkung. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass solche Beeinträchtigungen auch im aktuellen Zustand schon von den Randbereichen auf die überplante Fläche einwirken.

Die beschriebenen Eingriffswirkungen können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans minimiert und teilweise auch kompensiert werden. Da von der notwendigen Beseitigung bestehender Gehölzstrukturen streng geschützte Vogelarten betroffen sein können, wurde der Entwicklung dieser Biotoptypen bei der Planung besondere Beachtung geschenkt.

Insgesamt wird es durch die Umsetzung der Planung zu einer Vermehrung von Lebensräumen ohne Biotopfunktion kommen (ca. 1.510 m²), während Flächen mit geringer (682 m²) und mittlerer (999 m²) Bedeutung um die in Klammern aufgeführten Werte reduziert werden. Gleichzeitig ist durch die Festsetzung der Baumhecke am Südrand des Plangebiets ein relativ hochwertiger Biotoptyp zu entwickeln, der mit nur 171 m² jedoch keine nennenswerte Ausdehnung haben wird. Insgesamt ist der Eingriff in das Arten- und Biotopotenzial nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Realisierung der Planung wird mit einer vollständigen Umgestaltung der bisherigen Kulturlandschaft auf einer Fläche von etwa 3.400 m² einhergehen, wodurch der überplante Gemarkungsteil nach Abschluss der Maßnahme den typischen Charakter einer Wohnsiedlung annehmen wird. Die am Südrand des Plangebiets anzupflanzende Baumhecke wird sich dabei positiv auf die Wahrnehmung von Süden her auswirken.

Für die ortsnahe Erholung der Bevölkerung von Braunshardt und Weiterstadt wird das Plangebiet zukünftig keine Eignung mehr aufweisen. Der Verlust der bisher unverbauten Kulturlandschaft mit geringer Bedeutung für die ortsnahe Erholung ist nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Mensch

Neben dem Verlust einer un bebauten Freifläche mit geringer Bedeutung für die Erholung sowie geringfügigen klimatischen und lufthygienischen Veränderungen werden der

Landwirtschaft bei Realisierung der Planung ca. 0,34 ha Nutzfläche mit vorwiegender Standorteignung für Grünland entzogen.

Lärm - Schienenverkehr

Durch seine Lage in der Nachbarschaft einer viel befahrenen Bahntrasse werden die Bewohner der neuen Siedlungsfläche erheblichen Lärmemissionen durch den Schienenverkehr ausgesetzt sein. Im Schallgutachten des Büro Dr. Gruschka wird hierzu ausgeführt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) auf einem ca. 80 m breiten Streifen entlang der Bahnstrecke und damit fast bis zur nordöstlichen Grenze der überplante Fläche nicht eingehalten werden kann. Im Rahmen der Abwägung sei eine Bebauung bis zur 60 dB(A)-Isophone aber ohne zusätzlichen aktiven Schallschutz (z.B. eine Lärmschutzwand) möglich. Darüber hinaus wird festgestellt, dass im Nachtzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) auf der gesamten Fläche überschritten wird. Da nachts in der Regel keine Nutzung der Außenwohnbereiche stattfindet, könne der Schallschutz sich im Nachtzeitraum jedoch auf den Schutz der Aufenthaltsräume von Wohnungen durch geeignete passive Maßnahmen beschränken.

Da die Errichtung einer Lärmschutzwand direkt an den Bahngleisen von der Deutschen Bahn AG abgelehnt wird, kann durch *aktive* Schallschutzmaßnahmen für das neue Wohngebiet keine relevante Reduzierung der Lärmemissionen erreicht werden. Aus diesem Grund konnten zur notwendigen Minderung der Schallbelastung lediglich *passive* Maßnahmen festgesetzt werden. Dazu ist in Wohnungen, deren Schlaf- bzw. Kinderzimmer ausschließlich zur Bahnstrecke hin orientierte Fenster aufweisen, mindestens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit einer schalldämmenden, ggfs. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Insgesamt muss festgestellt werden, dass der Schutz der zukünftigen Bewohner vor schädlichen Lärmimmissionen durch die Begrenzung des Schallschutzes auf passive Maßnahmen eine merkliche Beeinträchtigung der Wohnqualität darstellt. Besonders betroffen sind dabei die Außenwohnbereiche, deren Nutzung v.a. in warmen Sommer Nächten stark eingeschränkt ist. Gleichzeitig wird es den im neuen Wohngebiet lebenden Menschen nicht möglich sein, in zur Bahn hin orientierten Räumen bei geöffneten Fenstern zu schlafen.

Lärm - Flugverkehr

Im Ausbaufall 2020 des Rhein-Main-Flughafens wird sich die Lärmsituation durch den Flugverkehr nicht wesentlich verändern. Die äquivalenten Dauerschallpegel werden für beide Betriebsrichtungen tags bei 48 dB(A) und nachts bei 43 dB(A) liegen.

Lärm - Pappelhof

Für die vom östlich gelegenen Pappelhof ausgehenden Lärmemissionen wurden vom Gutachter die für Gewerbegebiete typischen Werte von 60 dB(A)/m² (tags) bzw. 45 dB(A)/m² (nachts) zugrunde gelegt. Zur Vermeidung eines Immissionskonfliktes wird empfohlen, innerhalb der im Gutachten dargestellten Richtwertlinie eine Zone vorzusehen, die von Bebauung freigehalten wird. Da dieser Bereich außerhalb des neuen Wohngebietes liegt, ist er für die Planung nicht relevant.

Zusätzlich sind im Bereich des Pappelhofs an bis zu zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres - jedoch nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden - um bis zu 15 dB(A)/qm höhere Emissionspegel zulässig. Da sich der Pappelhof außerhalb des Plangebiets befindet, konnten keine Maßnahmen zur Minderung dieser zeitlich begrenzten zusätzlichen Belastung festgesetzt werden.

Geruchemissionen

Im Bereich des Pappelhofs werden derzeit weder Schweine, Rinder oder Hühner gehalten, durch die es zu störenden Geruchsmissionen kommen könnte. Östlich angrenzend an das neue Wohngebiet befindet sich eine Freifläche für Damwild, von der jedoch keine störende Geruchsbelastung zu erwarten ist. Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die Pferdehaltung werden durch eine Reithalle abgeschirmt. Auch zukünftig wird auf der neu überplanten Fläche nicht mit störenden Geruchsmissionen aus der Tierhaltung zu rechnen sein, da Veränderungen der aktuellen Nutzung auf dem Pappelhof bereits heute nur zulässig sind, wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen der direkt angrenzenden Wohnbebauung ‚Im Apfelbaumgarten‘ zu erwarten sind.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens wird es zu Eingriffen in sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen. Dabei sind die Schutzgüter Boden und Mensch besonders betroffen, da die zu erwartenden Auswirkungen nicht angemessen kompensiert und der Schutz der zukünftigen Bewohner vor Lärmemissionen in den Außenwohnbereichen und den schutzbedürftigen Wohnräumen durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht optimal sichergestellt werden können. Insgesamt wird es durch die Planung jedoch voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen verbindlich verankert:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum.
- Für zu befestigende Flächen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.
- Ableitung des Dachflächenwassers und des Überlaufs von Zisternen in den Brühlgraben.
- Begrünung flacher und flach geneigter Dachflächen.
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen.
- Verwendung von mindestens 50% heimischer Gehölzarten bei Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen.
- Pflanzung einer 4 m breiten Baumhecke an der südlichen Grenze des Wohngebietes.
- Maßnahmen zum Artenschutz.

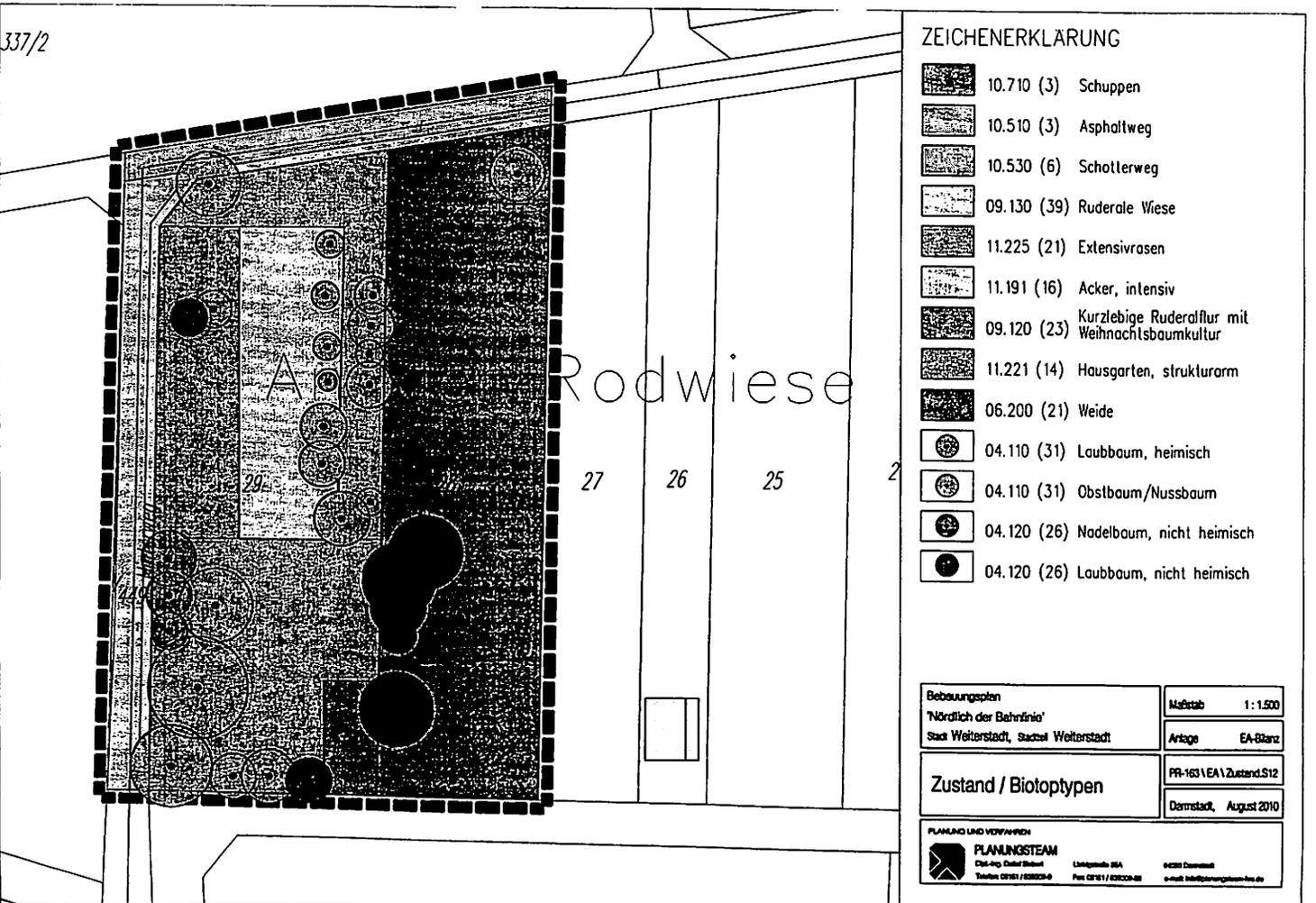
- Ausschluss von Gebäuden und Stellplätzen auf einem 10 m breiten Streifen nördlich des angrenzenden Brühlgrabens.
- Verbot der Verwendung von Kunstdünger und Bioziden.
- Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915.

Mögliche Planungsalternativen

Für die Stadt Weiterstadt ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen durch den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereich nur noch auf wenigen Flächen möglich. Der überplante Bereich stellt daher, zusammen mit den neuen Siedlungsflächen im Westen und Norden, für das Stadtgebiet den Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnbauflächen dar. Gleichwohl hätte die Möglichkeit bestanden, auf die geplante Bebauung zu verzichten, da sie nicht mit den Darstellungen des Regionalplans und des FNP bzw. den Empfehlungen des Landschaftsplans übereinstimmt. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Lage der Fläche im Bereich einer (ehemaligen) Aue, aus deren Funktionen und Entwicklungspotenzialen sich eine gewisse Schutzbedürftigkeit ableiten lässt. Angesichts der geringen Flächengröße der geplanten Umnutzung und des Umstandes, dass der südlich an das Plangebiet angrenzende Brühlgrabens offenbar nicht (mehr) als ständig wasserführendes, durchgehendes Fließgewässer anzusprechen ist, kann die hier vorliegende Planung auch bei Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Naturschutzes noch akzeptiert werden, zumal der Planbereich durch die angrenzenden Nutzungen bereits in eine Inselanlage geraten ist.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung wird es voraussichtlich nicht zu erheblichen Auswirkungen kommen. Trotzdem sollten Umsetzung und Erfolg der im Bebauungsplan festzusetzenden Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen ca. 3-5 Jahre nach Umsetzung der Planung überprüft werden.



Blatt Nr. 1												
Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)												
Bebauungsplan 'Nördlich der Bahnlinie', Weiterstadt												
Fläche Plangebiet 3.420 qm												
13.12.2010												
Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Bitte gliedern in:			Übertrag von Blatt:									
1. Bestand												
2. Zustand nach Ausgleich												
Eigene Blätter für: Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen												
F	10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	73		0		219		0		-219
L	10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit Versickerung	6	0		1.182		0		7.092		7.092
Ä	10.720	Dachfläche, begrünt	19	0		295		0		5.605		7.092
C	10.510	versiegelte Fläche	3	146		195		438		585		147
H	10.530	wassergebundene Decke	6	213		565		1.278		3.390		2.112
E	11.221	Hausgarten strukturararm	14	616		1.012		8.624		14.168		5.544
N	9.130	Ruderaler Wiese	39	111		0		4.329		0		-4.329
B	11.225	Extensivrasen	21	312		0		6.552		0		-6.552
I	11.191	Acker intensiv	16	375		0		6.000		0		-6.000
L	9.120	kurzlebige Ruderalflur mit Weihnachtsbaumkultur	23	307		0		7.061		0		-7.061
A	6.200	Weide	21	1.267		0		26.607		0		-26.607
N	2.400	Heckenpflanzung	27	0		171		0		4.617		4.617
Z	Summe Flächen			3.420		3.420		61.108		35.457		-24.164
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____												
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____)												
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)												
Summe												0
			Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO				x Kostenindex		0,35 EUR		0 EUR	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben											EURO Abgabe	

Blatt Nr. 2												
Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)												
Bebauungsplan 'Nördlich der Bahnlinie', Weiterstadt												
Fläche Plangebiet 3.420 qm												
13.12.2010												
Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Bitte gliedern in:			Übertrag von Blatt:									
1. Bestand												
2. Zustand nach Ausgleich												
Eigene Blätter für: Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen												
F	4.110	Laubbaum heimisch	31	65		61		2.015		1.891		-124
L	4.110	Obstbaum/Nussbaum	31	410		121		12.710		3.751		-8.959
Ä	4.120	Nadelbaum nicht heimisch	26	110		0		2.860		0		-2.860
C	4.120	Laubbaum nicht heimisch	26	181		20		4.706		520		-4.186
H	Summe Flächen und Objekte							83.399		41.619		-40.293
E												
N												
B												
I												
L												
A												
N												
Z												
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____												
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____)												
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)												
Summe												-40.293
			Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO				x Kostenindex		0,35 EUR		-14.103 EUR	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben											EURO Abgabe	

13.12.2010

STADT WEITERSTADT

3. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“

Teil A: Begründung gem. § 5 (5) BauGB
 Teil B: Umweltbericht gem. § 2a BauGB
 Teil C: Planwerk gem. § 5 (5) BauGB



Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Rechtswirksame FNP-Teilpläne der Stadt Weiterstadt	4
1.3	Aufbau der 3. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung des FNP mit LP.....	5
2.0	Plangeltungsbereich	5
3.0	Übergeordnete Planung.....	5
4.0	Lage und Bestand	5
5.0	Planungsinhalt und -ziele	6
5.1	Darstellungen.....	6
5.1.1	Wohnbaufläche Planung.....	6
5.1.2	Verkehr	6
5.1.3	Lärmschutz.....	7
5.1.4	Fließgewässer.....	7
5.1.5	Energieversorgung.....	7
5.1.6	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	7
5.1.7.	Abfallentsorgung.....	7
5.2	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	8
5.2.1	Wasserschutzgebiete.....	8
5.2.2	Denkmalschutz.....	8
5.3.	Kennzeichnungen	8
6.0	Quellenverzeichnis.....	8



A BEGRÜNDUNG

1.0 Vorbemerkungen

Die vorliegende Begründung (Teil A) mit Umweltbericht (Teil B) bezieht sich ausschließlich auf die Planungsinhalte, die das Gebiet der „3. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung des FNP mit LP“ betreffen.

Alle darüber hinaus gehenden Informationen zu weiteren Planungsinhalten sowie zur Entwicklung der Stadt sind dem rechtskräftigen FNP mit Landschaftsplan (LP) und seinen rechtskräftigen Änderungen zu entnehmen.

Die FNP-Änderung wurde erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für eine Arrondierung der bereits im Stadtteil Braunshardt bestehenden Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Hiermit ist die Voraussetzung gegeben, den im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu erstellenden Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“ aus der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung zu entwickeln.

Der rechtskräftige FNP enthält im Plangebiet folgende Darstellungen: „Ackerland - Bestand“, „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen gemäß Landschaftsplan) - Planung“, „Einzelbäume - Bestand“, „Auenschutzbereich-Bestand“, „Klimaschutzbereich-Bestand“, sowie „Elektrizitätsleitung (verkabelt)“ und „Radweg-Planung“.

Nachrichtliche Übernahmen sind im rechtskräftigen Planwerk für diesen Bereich nicht vorhanden.

Einzige Kennzeichnung, die jedoch für das gesamte Plangebiet gilt, ist „vernässungsgefährdeter Bereich“.

Ein Hinweis gemäß Landschaftsplan ist „Biotopverbundfläche-Planung“, der das gesamte Plangebiet umfasst.

Die Flurstücke 28 und 29 werden in „Wohnbaufläche-Planung“ geändert, die vorhandene Verkehrsfläche bleibt erhalten.

1.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der vorliegenden Planung in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung berücksichtigt:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Hessische Bauordnung (HBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Hessische Gemeindeordnung (HGO)
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
Hessisches Wassergesetz (HWG)

1.2 Rechtswirksame FNP-Tellpläne der Stadt Weiterstadt

Der FNP der Stadt Weiterstadt, der aus vier Teilplänen und einem Übersichtsplan besteht, ist seit dem 3. Oktober 1981 rechtswirksam. Zur Stadt Weiterstadt gehören die Stadtteile Weiterstadt, Riedbahn, Braunshardt, Gräfenhausen und Schneppenhausen.

Es gibt folgende FNP-Änderungen:

- Die „1. FNP-Änderung“ umfasst das Umfeld der U-Haftanstalt südlich der B42 und westlich des Griesheimer Weges; genehmigt am 17.12.1982.
- Die „2. FNP-Änderung“ bezieht sich auf den gesamten Bereich des Stadtteils Braunshardt; genehmigt am 06.08.1985. Sie ist flächenmäßig identisch mit dem „Teilplan 3“ des rechtswirksamen FNP. Die „1. Teilbereichsänderung zur 2. FNP-Änderung“ wurde am 02.12.1988 genehmigt, die „2. Teilbereichsänderung zur 2. FNP-Änderung“ am 10.09.1993 und die „3. Teilbereichsänderung zur 2. FNP-Änderung“ am 15.06.2001.
- Die „3. und 4. FNP-Änderung“ erstreckt sich jeweils über die Gebiete der Stadtteile Gräfenhausen und Schneppenhausen des rechtswirksamen FNP; genehmigt am 25.02.1992. Die „3. FNP-Änderung“ ist flächenmäßig identisch mit dem „Teilplan 1“ und die „4. FNP-Änderung“ ist flächenmäßig identisch mit dem „Teilplan 4“ des rechtswirksamen FNP. Die „1. Teilbereichsänderung zur 3. FNP-Änderung“ (Gräfenhausen) wurde am 15.11.96 genehmigt, die „2. und 3. Teilbereichsänderung zur 3. FNP-Änderung“ wurden am 27.05.98 genehmigt.
- Die „5. FNP-Änderung“ umfasst das gesamte Gebiet der Stadtteile Weiterstadt und Riedbahn; genehmigt am 17.08.2000. Sie ist flächenmäßig identisch mit dem „Teilplan 2“ des rechtswirksamen FNP. Die „1. Teilbereichsänderung zur 5. FNP-Änderung“ wurde am 23.1.2002 genehmigt. Die 2. Teilbereichsänderung zur 5. FNP-Änderung wurde am 12.04.2007 rechtskräftig.
- Die „6. FNP-Änderung“, die sich zur Zeit in Aufstellung befindet, bezieht sich auf den gesamten Bereich des Stadtteils Schneppenhausen. Sie ist flächenmäßig identisch mit dem „Teilplan 4“ des rechtswirksamen FNP.
- Die „7. Änderung des Flächennutzungsplans“ umfasst das Gebiet des Stadtteils Braunshardt. Sie ist flächenmäßig identisch mit der „2. FNP-Änderung“. Die „7. Änderung des Flächennutzungsplans“ besteht aus einem Plan im Maßstab 1:5.000 und der Begründung sowie Umweltbericht. Sie wurde am 29. Mai 2008 genehmigt.

Die hier vorliegende „3. Teilbereichsänderung zur 5. FNP-Änderung“ umfasst ein kleines Gebiet angrenzend an die rechtskräftigen Bebauungspläne „Östlich der Kreisstraße – Teil I“ und „Östlich der Kreisstraße – Teil II“, im Stadtteil Braunshardt.

1.3 Aufbau der 3. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung des FNP mit LP

Die vorliegende FNP-Änderung besteht aus einem Planteil (Teil C) im Maßstab 1:3500 und der dazugehörigen Begründung (Teil A) mit Umweltbericht (Teil B).

Zur Zeit der Bearbeitung der FNP-Änderung wurde parallel der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“ erarbeitet. Dieser enthält alle auch für die FNP-Ebene relevanten Inhalte. Daher wurde auf eine Neufassung des Umweltberichtes auf dieser Planungsebene verzichtet. Die beiliegende Fassung des Umweltberichtes ist entsprechend mit der des Bebauungsplanes identisch.

2.0 Plangebungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 3.420 qm große Fläche der Flur 17 mit den Parzellen Nr. 28, 29 sowie Teilflächen des Hinterwegs der Gemarkung Weiterstadt.

3.0 Übergeordnete Planung

Im derzeit noch rechtskräftigen Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege“, „Regionaler Grünzug“, „Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer-Planung“ und „Bereich für die Grundwassersicherung“ ausgewiesen.

Im Regionalplan Südhessen (Entwurf 2009) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet regionaler Grünzug“, „Vorhaltegebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Gemäß Regionalplan Südhessen 2000 Pkt. 3.5-2 dürfen „Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege“ in geringem Umfang (< 5 ha) im Rahmen der sonstigen Bestimmungen des Plans für Aufforstungen sowie - am Rande der Ortslagen - für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden.

Da sich die Fläche für die Siedlungsentwicklung im parallel zu entwickelnden B-Plan mit ca. 3.420 qm unterhalb der 5,0 ha-Grenze befindet, ist somit eine Siedlungserweiterung grundsätzlich möglich. Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan nicht erforderlich ist.

4.0 Lage und Bestand

Das ca. 3.420 qm große, topographisch ebene Plangebiet liegt in der Flur 17 der Gemarkung Weiterstadt, nördlich der DB-Trasse bzw. des Bahnhofs am nördlichen Rand der Ortslage des Stadtteils Weiterstadt, direkt an die Gemarkung Braunshardt angrenzend. Es umfasst die Grundstücke Nr. 28 und 29 sowie Teilflächen des Hinterwegs.

Im Norden und Westen grenzt die zu beplanende Fläche an die Plangebungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Östlich der Kreisstraße – Teil I“ und „Östlich der Kreisstraße – Teil II“ im Stadtteil Braunshardt an. Östlich des Plangebietes befindet sich der „Pappelhof“, südlich angrenzend der Brühlgraben.

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

5.0 Planungsinhalt und -ziele

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung „Wohnbaufläche-Planung“, „Verkehrsstraße-Bestand“, „Radweg - Planung“, „Elektrizitätsleitung (verkabelt)“ sowie die Kennzeichnung „vermässungsgefährdeter Bereich“.

Durch die Realisierung der Planung wird es voraussichtlich nicht zu erheblichen Auswirkungen kommen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Bebauungsplanebene geregelt.

5.1 Darstellungen

5.1.1 Wohnbaufläche Planung

In der vorliegenden FNP Änderung ist ein knapp 0,3 ha großer Bereich nördlich der Bahnlinie im Osten der bereits bebauten Ortslage als „Wohnbaufläche-Planung“ statt bisher als „Ackerland-Bestand“ dargestellt.

Bei einer Dichte von 40 - 45 WE/ha wären hier lt. Regionalplan 12-13,5 zusätzliche WE möglich.

Zusammenfassende Bewertung dieser Umwidmung gemäß beiliegendem Umweltbericht Teil B, unter Berücksichtigung der relevanten Fachpläne „Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000“ und „Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt (2002)“ (vgl. genaue Aussagen im Umweltbericht Teil B):

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens wird es zu Eingriffen in sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen. Dabei sind die Schutzgüter Boden und Mensch besonders betroffen, da die zu erwartenden Auswirkungen nicht angemessen kompensiert und der Schutz der zukünftigen Bewohner vor Lärmemissionen in den Außenwohnbereichen und den schutzbedürftigen Wohnräumen durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht optimal sichergestellt werden können. Insgesamt wird es durch die Planung jedoch voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen:

5.1.2 Verkehr

In den angrenzenden Bebauungsplänen „Östlich der Kreisstraße – Teil I“ und „Östlich der Kreisstraße – Teil II“ sind die erforderlichen Voraussetzung für die Erschließung der neuen Wohnbauflächen für den Individualverkehr geregelt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden des Plangebietes liegende Erschließungsstraße, die weiter westlich in die von Nord nach Süd verlaufende Kreisstraße mündet. Diese wiederum ist an die K 165 angebunden. Über die K 165 und die L 3094 ist die überregionale Anbindung möglich.

Der vorhandene Wirtschaftsweg wird in seiner Funktion nicht eingeschränkt.

Das Wohngebiet ‚Im Apfelbaumgarten‘ ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Der gegenüber des Park-and-ride-Platzes liegende Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohngebiet. Er ist durch eine Unterführung mit dem Plangebiet verbunden.

5.1.3 Lärmschutz

Der Nähe zur DB-Trasse und zum Pappelhof soll durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden. Dabei werden die Empfehlungen des zu den Bebauungsplänen ‚Östlich der Kreisstraße‘ erarbeiteten Lärmschutzgutachtens beachtet.

5.1.4 Fließgewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer. Da das Plangebiet aber im Süden vom Brühlgraben begrenzt wird, muss die geplante Bebauung hier einen Abstand von mind. 10 m zur Böschungsoberkante des Grabens einhalten.

5.1.5 Energieversorgung

Die Gas- und Stromversorgung kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen in der im Norden des Plangebietes liegenden Erschließungsstraße durch die Heag Süd-hessische Energie AG (HSE) sichergestellt werden.

Eine Elektrizitätsleitung (verkabelt) ist im Plan dargestellt.

5.1.6 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an die bestehende Wasserleitung in der im Norden des Plangebietes liegenden Erschließungsstraße sichergestellt werden.

Da das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, ist der Regenwasseranteil der öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Schmutzwasser in die Kanalisation abzuleiten. Die Abwässer werden in die Kläranlage Weiterstadt Spitalwiese eingeleitet, deren Kapazität von 30.000 EWG im Jahr 2002 um 4.000 EWG erweitert wurde und damit in der Lage ist, die zusätzlich entstehenden Abwässer aufzunehmen.

5.1.7 Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, im Müllheizkraftwerk der ZAS in Darmstadt entsorgt.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

5.2.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines mit Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes und liegt darüber hinaus nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben.

5.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale nach dem Denkmalschutzgesetz. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

5.3 Kennzeichnungen

Da im gesamten Stadtgebiet von Weiterstadt mit höheren Grundwasserständen zu rechnen ist, sollen bei den Gebäuden zum Schutz vor Vernässung bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als ‚weiße Wanne‘ u.ä.) getroffen werden, um eine entsprechende Abdichtung der Kellergeschosse sicherzustellen. Das gesamte Plangebiet ist daher als ‚vernässungsgefährdeter Bereich‘ gekennzeichnet.

6.0 Quellenverzeichnis

Planungsteam HRS (2008): Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“, Weiterstadt, in Bearbeitung;

Planungsteam HRS (1999): Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt, Stadtteile Weiterstadt und Riedbahn

Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.) (2000): Regionalplan Südhessen (RPS) 2000.

Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.) (2009): Regionalplan Südhessen (RPS) 2009 (Entwurf).

NIEDERSCHRIFT

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zum Bauleitplanverfahren „Nördlich der Bahnlinie“ in Weiterstadt

am 11.04.2011, 18.00 Uhr, im Rathaus, Zimmer Nr. 316

Die Bekanntmachung für diese Bürgerbeteiligung erfolgte am Donnerstag, den 31. 03. 2011 im Wochenkurier

Anwesende:

Stadt: Herr Latocha, Fachdienstleiter
Hochbau, Planung, Umwelt

Bürger: s. Anwesenheitsliste

Beginn der Bürgerbeteiligung: 18.00 Uhr

Herr Latocha begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass fristgerecht durch Bekanntmachung im "Wochenkurier" am 31.03.2011 zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB eingeladen wurde.

Da nur die Antragsteller des Bauleitplanverfahrens anwesend sind, wird auf eine Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und eine Erörterung verzichtet.

Die Bürgerbeteiligung wurde um 18.15Uhr beendet.



-Georg Latocha -
Fachdienstleiter
Hochbau, Planung, Umwelt
Anlage: Anwesenheitsliste

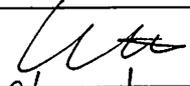
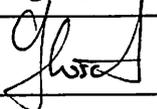
Anwesenheitsliste

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für das Bauleitplanverfahren „Nördlich der Bahnlinie (Stadtteil Weiterstadt)“.

am 11.04.2011, 18.00 Uhr im Rathaus Zimmer Nr. 316

Beginn: 18⁰⁰.....

Ende: 18¹⁵.....

Name	Anschrift und E-Mail	Unterschrift
Georg Latocha	FBTH	
Hirsch, Daniela	Griesheimer Str. 7 64331 Weiterstadt	
Hirsch, Katja	Heinrichstr. 28 64331 Weiterstadt	

Anlage 6