



Im Herzen von Rhein-Main

Zeichenerklärung

- - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes
 — · — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“
 - · - · - · - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „1. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“
-  Fläche für Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) hier: Photovoltaikanlage
sowie
Fläche für Abwasserbeseitigung, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
-  Fläche für Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) hier: Photovoltaikanlage
sowie
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind beide jeweils zulässigen Nutzungen gleichzeitig auf der gleichen Fläche zulässig.
- Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“, rechtskräftig seit dem 10.04.2003, gelten im vorliegenden Bebauungsplan fort.

Bebauungsplan

„2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West, Teilbereich I“ Stadt: Weiterstadt Stadtteil: Weiterstadt

Bestehend aus:

Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen
Begründung

vom 09.05.2012
vom 09.05.2012

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

Baugesetzbuch BauGB
Baunutzungsverordnung BauNVO
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG

Hessisches Naturschutzgesetz
Hessische Bauordnung
Planzeichenverordnung PlanzV90

Verfahren

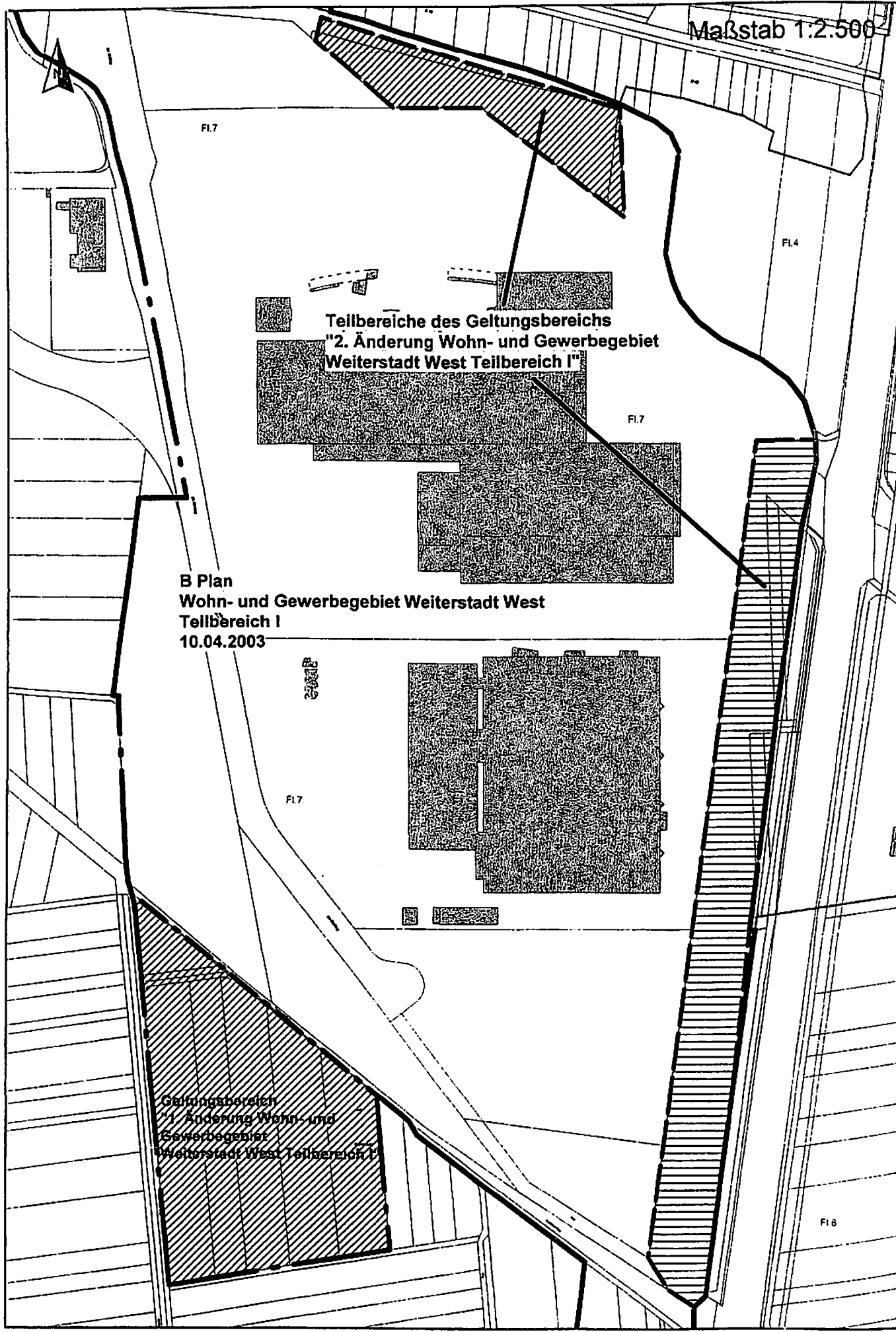
Offenlagebeschluss am:

Offenlage vom:
(§ 3 BauGB) bis:

Satzungsbeschluss am:
(§ 10 BauGB)

Bekannt gemacht am:
(§ 10 BauGB)

.....
Beglaubigt



Teilbereiche des Geltungsbereichs
"2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet
Weiterstadt West Teilbereich I"

B Plan
Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West
Teilbereich I
10.04.2003

Geltungsbereich
"1. Änderung Wohn- und
Gewerbegebiet
Weiterstadt West Teilbereich I"



09.05.2012

STADT WEITERSTADT

ENTWURF ZUM

Bebauungsplan

„2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“

gem. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 2a BauGB

1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Die Plandarstellung des seit dem 10.04.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“ weist für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes erstens „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des BImSchG (§ 9 Abs.3 Nr. 3 BauGB)¹“ und zweitens „Fläche für Abwasserbeseitigung, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)“ aus. Dem überlagert sind noch die Festsetzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)“ sowie die Festsetzung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)“.

Die bisher auf den Grundstücken realisierten Nutzungen entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes. Im Zuge der Erschließung des Wohn- und Gewerbegebietes West entstand hier der Lärmschutzwall an der BAB A 5 und das „Regenrückhaltebecken Nord“. Die im Bebauungsplan noch festgesetzten „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)“ wurden vor der Überbauung erfolgreich saniert.

Nun beabsichtigt die Stadt Weiterstadt auf den Fläche des Lärmschutzwalls und des Regenrückhaltebeckens eine Doppelnutzung als gleichzeitigen Standort für Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Weiterstadt, Flur 7, Flurstück Nr. 1/3, 2/4, 25/2, 26/2, 363 (Fläche Lärmschutzwall) sowie Flurstücke Nr. 353 tlw. und 355.

3.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)

4.0 Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die vorliegende „2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“ erfüllt die Kriterien zur Anwendung des § 13 BauGB. D.h. durch die Änderung des Bebauungsplanes

¹ korrekt: § 9 (1) Nr. 24 BauGB

„Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“ durch das vorliegende Verfahren werden:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit kann das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB, einen Umweltbericht sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung wird verzichtet.

5.0 Übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 als ‚Vorranggebiet Siedlung bzw. Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)‘ ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt das Plangebiet als ‚Fläche für Ver- und Entsorgungsanlage hier: Regenrückhaltebecken‘ sowie als ‚Lärmschutzwall‘ überlagert mit der Festsetzung ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft‘ dar.

5.3 Bebauungsplan

Im verbindlichen Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West - Teilbereich I“ vom 10.04.2003 ist das Plangebiet erstens als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des BImSchG (§ 9 Abs.3 Nr. 3 BauGB)“ und zweitens „Fläche für Abwasserbeseitigung, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)“ festgesetzt. Dem überlagert sind noch die Festsetzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)“ sowie die Festsetzung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)“.

6.0 Beschreibung – Lage und Bestand

Das aus zwei Teilflächen bestehende ca. 3,5 ha große Plangebiet befindet sich im bestehenden Gewerbegebietes „Weiterstadt West“ und westlich der Bundesautobahn A5. Darüber hinaus bestehen in direkter Nachbarschaft zur der überplanten Fläche nur Straßenflächen der B 42. Aufgrund der bereits bestehenden siedlungstechnischen Nutzung der Grundstücke als Lärmschutzwall und Regenrückhaltebecken, ist eine Erschließung, die die Einspeisung des produzierten elektrischen Stroms ermöglicht, bereits gesichert.

7.0 Planungskonzept / Planungsinhalte

Die Erweiterung der bisher rechtskräftigen Festsetzung soll eine Doppelnutzung der überplanten Fläche ermöglichen. Dies erfolgt durch die zusätzliche Festsetzung beider Teilflächen als „Fläche für Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) hier : Photovoltaikanlage“. Darüber hinaus wird textlich Folgendes festgesetzt:

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind beide zulässigen Nutzung gleichzeitig auf der gleichen Fläche zulässig.
2. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“, rechtskräftig seit dem 10.04.2003, gelten im vorliegenden Bebauungsplan fort.

Da aufgrund der vorhandenen Nutzung die Fläche bereits sowohl der ursprünglichen landwirtschaftlichen Produktion entzogen ist als auch durch die vollständige Versiegelung die Funktion für Boden, Natur und Landschaft stark eingeschränkt ist, eignet sie sich im besonderen Maß zur Überstellung mit einer Photovoltaikanlage. Insbesondere die Grundsätze der Bauleitplanung aus § 1 a Abs. 2 BauGB können so beachtet werden. Im Gesetzestext heißt es:

„(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Ebenso entspricht die Erweiterung der Ausweisung auf die Möglichkeit, die Fläche des Lärmschutzwalls und des Regenrückhaltebeckens gleichzeitig als Standort für eine Photovoltaikanlage zu nutzen der Forderungen des BauGB aus § 1 Abs. 5, wonach Bauleitpläne dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

8.0 Grünordnerische Belange

Für den Bereich der Bebauungsplanaufstellung kann auf eine Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsfrage (- Bilanzierung) verzichtet werden. Für diesen Bereich besteht bereits ein Baurecht nach § 30 BauGB; Eingriffe sind nicht erst auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu erwarten. Wie oben ausgeführt, findet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West - Teilbereich I“ keine eingriffsrelevante Ausweitung des bestehenden Baurechts statt.

9.0 Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist hier nicht erforderlich da das Planverfahren für den Bebauungsplan „2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West - Teilbereich I“ nach den Vorschriften des § 13 BauGB erfolgt.