Bauleitplanung Stadt Weiterstadt

„2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West –

Teilbereich I“

Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 03.08.2012).

Weiterstadt, den 14.01.2013

Stellungnahmen und Anregungen

Deutsche Telekom Deutschland GmbH 09.07.2012
Regierungspräsidium Darmstadt 23.08.2012
HSE Technik GmbH & Co. KG 24.07.2012
Landkreis Darmstadt-Dieburg, Naturschutz und Landschaftspflege
Untere Naturschutzbehörde 01.08.2012

Stellungnahme ohne Anregungen
Stadtwerke Weiterstadt 29.06.2012
Stadt Griesheim25.06.2012.

Keine Stellungnahme abgegeben haben
Boden- und Beregnungsverband
Ortslandwirt Peter Lipp

Stellungnahmen Privater
Stellungnahmen Privater wurden nicht abgegeben

Anlage 1

Die folgenden Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Weiterstadt beschlossen:

Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

EINGANG
12. JULI 2012
Stadt Weiterstadt

Jennifer Stelzel (J.Stelzel@telekom.de)
06131/149-6096
09.07.2012
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt "Wohn- und Gewerbegebiet"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vom Geltungsbereich der „2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West" sind keine Straßen und Wege betroffen

Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Im Geltungsbereich der „2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West" sind keine Baumpflanzungen vorgesehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

3 Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich

4 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5 Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hausanschlussleitungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Vom Geltungsbereich der „2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West" sind ausweislich der übersandten Pläne keine Telekommunikationslinien betroffen

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Im Geltungsbereich der „2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West" sind keine Erschließungsmaßnahmen vorgesehen

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Durch die „2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West" ist keine Errichtung eines Neubaugebietes vorgesehen

3

Mit freundlichen Grüßen

i. A.
Jörg Glomb

i. A.
Jennifer Stelzel

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

EINGANG
27. AUG. 2012
Stadt Weiterstadt

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155
64320 Weiterstadt

Unser Zeichen: Az. III 31.2-61d 02/01- 77
Ihr Zeichen: 67/2 610-10 Lut
Nachricht vom: 25. Juni 2012
Ihr Ansprechpartner/in: Karin Schwab
Zimmernummer: 4.043
Telefon/ Fax: 06151-126321/125914
E-Mail: karin.schwab@rpda.hessen.de
Datum: 23. August 2012

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West Teilbereich I", Gemarkung Weiterstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

es bestehen landesplanerisch keine Bedenken.

1 Der Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Ich nehme aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** wie folgt Stellung:
Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried sowie im Projektbereich der Grundwasserbewirtschaftung des „Darmstädter Westwaldes / Teilbereich Weiterstadt".
Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

2 Im Einzelnen sind die Vorgaben des ***„Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried"***, mit Datum vom 9.April 1999 gemäß §§ 118 u. 119 HWG festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659", zu beachten.

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet nach Abschn. 2.0 der Begründung u. a. auch die Parzelle Gemarkung Weiterstadt, Flur 7, Flurstück 353.

3 Auf dieser Parzelle befindet sich die Messstelle 527 003 des Landesgrundwasserdienstes Hessen (siehe hierzu auch www.hlug.de > Wasser > Grundwasser > Grundwasserkarten > Grundwasserkarten Hessische Rheinebene - "Hessisches Ried" > Karte der Messstellen). Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass die Messstelle in der Örtlichkeit erhalten bleibt und der Zugang und die Funktion jederzeit gewährleistet ist.

4 In der Aufzählung der *Rechtsgrundlagen* unter Abschn. 3.0 der Begründung fehlt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Hess. Wassergesetz (HWG) in der jeweils aktuellen Fassung.

Bodenschutz

Gemäß § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange

5 des Bodens. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (Februar 2011) ist als eine Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet mehrere Einträge ergeben (siehe Anlagen). Darunter befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit sehr geringem, geringem, mäßigem und hohem Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet sind.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließend orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen.

Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Aufzählung der Rechtsgrundlagen wird ergänzt.

Zu 5: Die Flächen im Geltungsbereich der „2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West" gelten gemäß Sanierungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt Az.: IV/ DA 41.5 – 100l 06.03 (2) HCH Weiterstadt allg. vom 23.05.2002 sowie Änderungsbescheid vom 14.06.2006 und Abschlussmitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.12.2007 als saniert.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine Orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.

6 Aus der Sicht der Dezernate „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz" und „Immissionsschutz" bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

7 **Bergaufsicht**
Eine Stellungnahme hierzu habe ich bis dato nicht erhalten.

8 Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

9 Eine **planungsrechtliche** Prüfung ist nicht erfolgt. Ich möchte nur darauf hinweisen, dass ich ein Verfahren nach dem § 13a BauGB für rechtssicherer halte.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Karin Schwab

Zu 6: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

EINGANG
27. JULI 2012
Der Magistrat
der Stadt Weiterstadt

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

Stadt Weiterstadt
Technische Verwaltung
Riedbahnstr. 6
64331 Weiterstadt

HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilhelm Bosch
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-8163
Telefax 06151 701-8349
Wilhelm.Bosch@hse.ag
Ihr Zeichen: III/2 610-10 La
Ihre Nachricht vom: 21.06.2012
Unser Zeichen: H130/Bo

Datum 24.07.2012

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bplan "2. Änd. Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt-West - Teilbereich I"
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 Südhessischen 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 und Gas.

1 Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

2 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.

3 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.

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 [illegible]
Vorsitzender:
Andreas [illegible] (Vorsitzender)

Reg.-Gericht Darmstadt HRA [illegible]
St.-Nr. 07 329 [illegible]
Bankverbindung:
Volksbank Darmstadt
BLZ 508 900 00, Kto. [illegible]
HELABA Landesbank Hessen-Thüringen
BLZ 500 500 00 Kto. [illegible]

Zu 1: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Im Geltungsbereich sind keine Wegeparzellen, die entwidmet werden sollen vorhanden

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Geltungsbereich sind keine Anpflanzungsmaßnahmen vorgesehen

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

Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden.

Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. 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

ppa. Holger Klein
Leiter Netzservice

i. A. Wilhelm Bosch
Netzservice

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

EINGANG
06. AUG. 2012
Stadt Weiterstadt

Landkreis Darmstadt-Dieburg

Naturschutz und Landschaftspflege
-Untere Naturschutzbehörde-

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207

Sprechzeiten:
Donnerstag 9 - 12 und 14 - 17 Uhr

Telefon
(Durchwahl): (06151) 881220
PC-Fax: (06151) 881420
Telefax: (06151) 881229
E-Mail:

Telefonzentrale: (06151) 8810
Telefax, zentral: (06151) 881-0
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-117/15	Frau Kreher	1. August 2012

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplan „2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West - Teilbereich I"

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 25.06.2012, Az.: III/2 610-10 Lat

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Wasserbehörde

1 Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

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

Untere Naturschutzbehörde

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

...2

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

Dienstgebäude/Hausanschrift:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
(BLZ 508 501 50) 540 096

Sparkasse Dieburg
(BLZ 508 526 51) 33 200 114

Landesbank Hessen-Thüringen
(BLZ 500 500 00) 5093 423 023

Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 60) 115 44-609

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

2 Gegen die Überstellung des versiegelten Regenrückhaltebeckens an der B 42 mit einer Photovoltaikanlage bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Gleichwohl sollte aus Gründen des Artenschutzes eine Kurzbewertung bezüglich möglicher Auswirkungen der Photovoltaikanlage auf Avifauna und ggf. Zauneidechse im krautreichen Böschungsbereich des Rückhaltebeckens erfolgen, um keinen Umweltschaden auszulösen.

Der Lärmschutzwall an der A 5, der als zweiter Standort zur Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgesehen ist, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan u.a. als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und wurde in der Vergangenheit entsprechend bilanziert. Textliche Festsetzungen regeln eine Begrünung des Walls (I. 7.4 Bepflanzung und Pflege des Lärmschutzwalls an der BAB A 5).

Gegen die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Lärmschutzwall bestehen unter folgenden Voraussetzungen keine grundsätzlichen Bedenken:

3
- Sofern die Maßnahmefläche ersatzlos wegfällt - wie es offensichtlich vorgesehen ist - ist ein adäquater Ausgleich an anderer Stelle zu leisten.

4
- Es muss eine artenschutzrechtliche Einschätzung (Avifauna, Zauneidechse) erfolgen, um ausschließen zu können, dass besonders und/oder streng geschützte Tierarten, die in dem Bereich vorkommen können, durch das Vorhaben in ihrem Bestand gefährdet werden.

Wirtschaft, Standortentwicklung
Brand- und Katastrophenschutz
Ländlicher Raum
5 **DA-DI Werk -Umweltmanagement-**
DA-DI Werk -Gebäudemanagement-
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulservice
Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Zu 2: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Das Fazit der artenschutzrechtlichen Bewertung wird als Anlage 2 der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt.

Zu 3: Die Maßnahmenfläche fällt nicht ersatzlos weg. Gemäß Punkt 2 der textlichen Festsetzungen gelten alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I" rechtskräftig seit dem 10.04.2003 im vorliegenden Bebauungsplan fort. Bereits bisher rechtskräftigen Bebauungsplan hat die flächenmäßig umfangreichere „Maßnahmenfläche" die „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" überlagert. Die letzter Festsetzung wird nun lediglich funktional um die „Fläche für Versorgung, hier: Photovoltaik" ergänzt.

Der von den Festsetzungen und Bilanzierungen des Ursprungsplans abweichenden tatsächlichen Herstellung des Lärmschutzwalles wurde im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren „1. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I" nach Rücksprache mit der UNB des Landkreises Darmstadt Dieburg durch Magistratsbeschluss vom 10.05.2011 zugestimmt. Die Abbuchung des verbleibenden Defizits von 316.307 BWP (hierunter 151.026 BWP aufgrund der fehlenden Bäume auf dem Lärmschutzwall) vom Ökopunktekonto der Stadt Weiterstadt wurde beim Kreis beantragt.

Zu 4: Das Fazit der artenschutzrechtlichen Bewertung wird als Anlage 3 der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt.

Zu 5: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen wurden.

Fazit der Faunistischen Bewertung

Die gepflasterte Beckenfläche ist als Habitat weitestgehend uninteressant und das Bauvorhaben führt zu keiner faunistisch bedeutungsvollen Veränderung der Sohlenfläche.

Die Böschungsbereiche, insbesondere die stark besonnten Böschungen im Norden des Beckens, könnten für Heuschrecken, Reptilien und Vogelarten des Offenlandes als Habitat interessant sein. Dies ist allerdings die Worst-Case-Annahme, da jahreszeitlich bedingt keine faunistischen Untersuchungen möglich waren.

Der bauliche Eingriff in die Böschungen beschränkt sich auf punktuelles Einrammen der Stützpfosten. Die Flächen bleiben somit unversiegelt erhalten, werden aber durch die Paneele verschattet. Die Verschattung reduziert die Qualität der Flächen als Habitat.

In der Umgebung gibt es allerdings zahlreiche weitere stark besonnte Böschungsflächen, die als Ausweichhabitat genutzt werden können.

Der Zeitraum der Baumaßnahme sollte allerdings so gewählt werden, dass die Brut- und Setzzeit nicht berührt wird. Falls dies nicht möglich ist, ist eine Baufeldprüfung vorzunehmen. Bei positivem Befund sind die Bauarbeiten lokal und terminlich darauf abzustimmen. Für Reptilien sind Maßnahmen zur Habitatverbesserungen aufgeführt, die im Zuge der Baumaßnahme umzusetzen sind.

Bearbeitung durch:
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Anette Jung
Stadt Weiterstadt,
Technische Verwaltung,
Fachdienst Hochbau-Planung-Umwelt

Weiterstadt, den 11.01.2013

7. Fazit

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für neun Vogelarten sowie für Zauneidechse und Schlingnatter eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die beiden Reptilienarten sowie für eine Vogelart mit einem in Hessen *ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand* bzw. für zwei Vogelarten mit einem in Hessen *ungünstig-schlechten Erhaltungszustand* erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

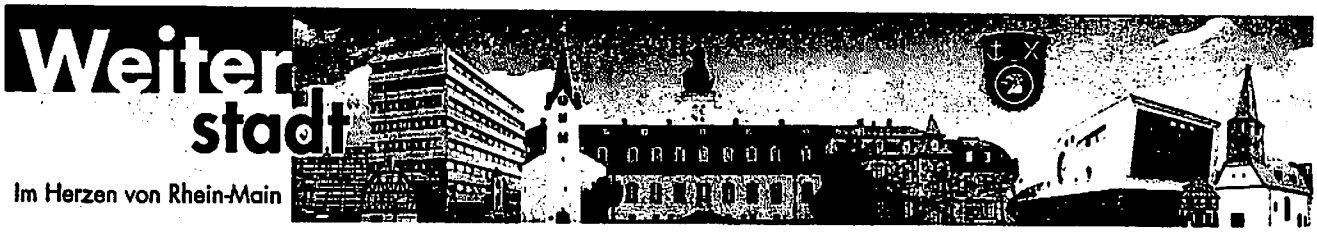
Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigen, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für diese Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Einem Bau der geplanten Fotovoltaikanlage auf der Krone des autobahnbegleitenden Lärmschutzwalles kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Artenschutzbeitrag erstellt:

Büro für Umweltplanung
Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Rimbach, den 19. Dezember 2012

Dr. Jürgen Winkler



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:

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind beide jeweils zulässigen Nutzungen 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.

Bebauungsplan

„2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West, Teilbereich I"

Stadt: Weiterstadt

Stadtteil: Weiterstadt

Bestehend aus:

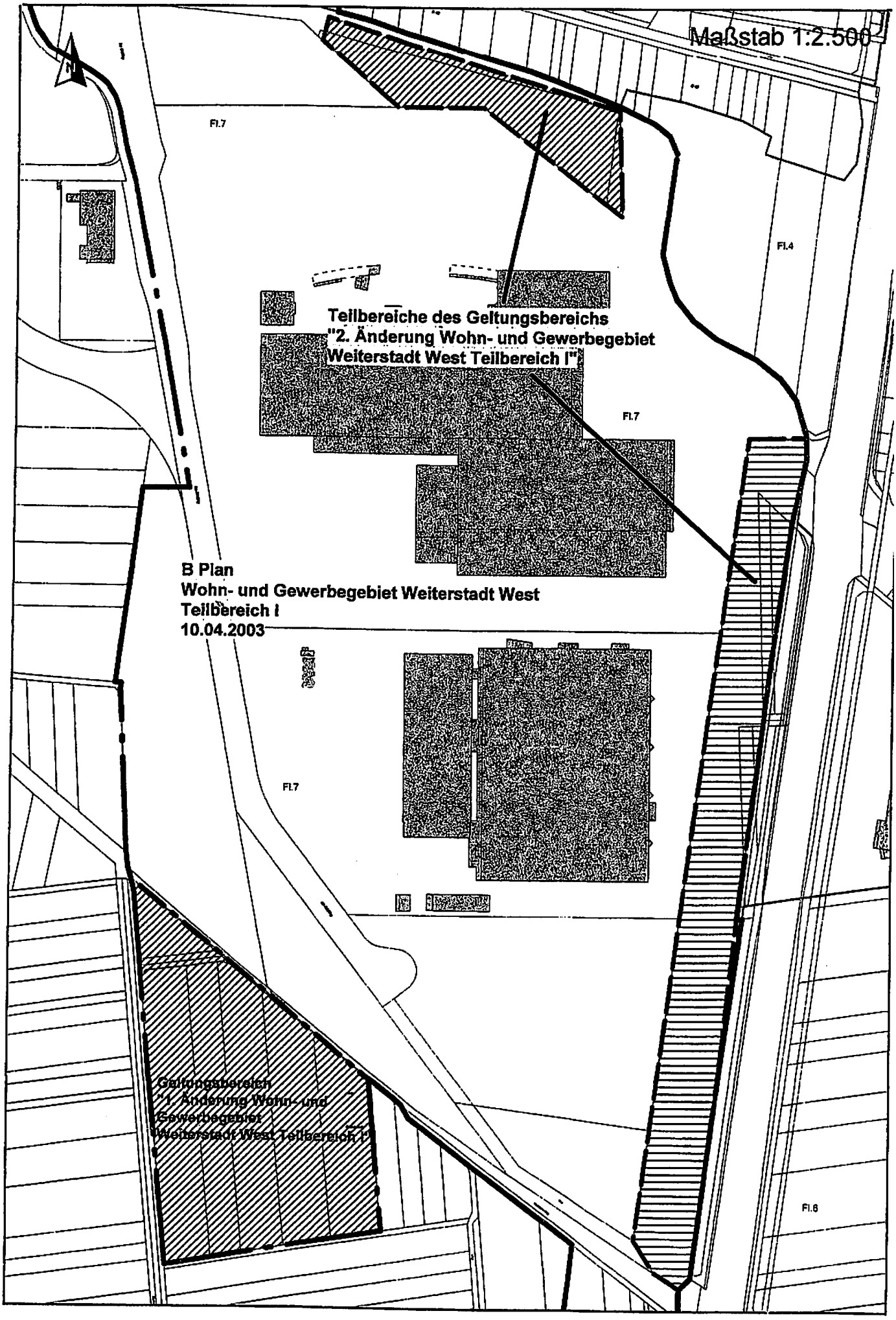
Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen	vom 09.05.2012
Begründung	vom 09.05.2012

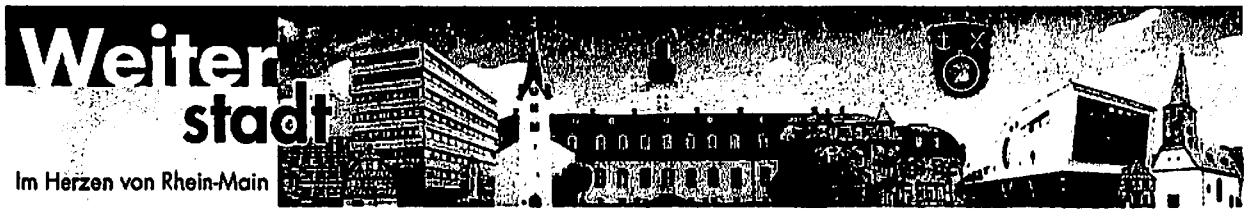
Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

Baugesetzbuch BauGB	Hessisches Naturschutzgesetz
Baunutzungsverordnung BauNVO	Hessische Bauordnung
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	Planzeichenverordnung PlanzV90

Verfahren

Offenlagebeschluss	am:	31.05.2012
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom:	02.07.2012
	bis:	03.08.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am:	
Bekannt gemacht (§ 10 BauGB)	am:	..... Beglaubigt


Maßstab 1:2.500
Fl.7
Fl.4
Teilbereiche des Geltungsbereichs
"2. Änderung Wohn- und Gewerbegebiet
Weiterstadt West Teilbereich I"
Fl.7
B Plan
Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West
Teilbereich I
10.04.2003
Fl.7
Geltungsbereich
"1. Änderung Wohn- und
Gewerbegebiet
Weiterstadt West Teilbereich I"
Fl.6



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.