

04.06.2013

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan

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

gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 2a BauGB

Entwurf

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

1.0 Planungsanlass und Planungsziele / Planungsinhalt

Der Eigentümer des in Weiterstadt gelegenen Flurstücks 358/5 der Flur 7 mit einer Größe von 7.785 qm, hat Ende 2012 einen Bauantrag eingereicht, der nicht an die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“, in dessen Geltungsbereich die Parzelle liegt, angepasst ist. Am 29.01.2013 wurden von der Bauaufsicht des Kreises Darmstadt-Dieburg Befreiungen nach § 31 BauGB von bauplanungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes erteilt. Diese betreffen die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche. Um die Planung aus dem Bebauungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans in dem, das genannte Grundstück sowie umgebende Flächen betreffenden Teilbereich erforderlich.

In der Vergangenheit wurden bereits 2 Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Die vorliegende 3. Änderung ist im Zusammenhang mit der aktuellen Parzellierung und dem damit einhergehenden Wegfall der im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Ringerschließung zu sehen. Es sind anstatt eines großen Grundstücks nun mehrere kleine Gewerbegrundstücke vorgesehen, die durch eine neue Stichstraße erschlossen werden sollen.

Der Grundstückseigentümer plant die Errichtung eines Verwaltungs- und eines Lagergebäudes sowie die Herstellung von Stellplätzen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige betriebliche Anlagen ausgeschlossen. Da es sich hier aber um ein betriebszugehöriges Lagergebäude handelt, ist die geplante Nutzung zulässig und eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Nutzung des Grundstücks nicht erforderlich.

Die im Ursprungsbebauungsplan dargestellte, von Südwesten nach Nordosten führende Verkehrsfläche wird in die neue Grundstücksfläche integriert. Zusätzlich wird zur Erschließung des Plangebietes sowie weiterer im Osten und Süden angeordneter Gewerbeflächen eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit festgesetzt. Die Breite der mittlerweile realisierten Straßenverkehrsfläche ‚Im Rödling‘ soll, unter Einbeziehung des bisherigen ‚Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der HEAG‘, bis zur Einmündung der neuen Stichstraße weitergeführt werden. Die Errichtung einer Straßenbahnverbindung soll durch Eingliederung der ‚Freihaltetrasse für die Straßenbahn‘ in eine öffentliche Fläche auch weiterhin ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird die Einbindung dieser Freihaltetrasse in die Straßenverkehrsfläche vorgenommen.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“ zeichnerisch geändert.

Die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden von der Änderung nicht berührt und gelten weiterhin.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Gemarkung Weiterstadt, westlich der BAB A5 und südlich der Grundstücksfläche der ‚Metro‘. Er beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Weiterstadt, Flur 7, Fl.St.Nr. 352/5 tlw., 358/5 und 358/7 tlw.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 10.858 qm.

3.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Änderung des Bebauungsplanes in der jeweils 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)

Für das Bebauungsplanverfahren soll von den Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - Gebrauch gemacht werden.

Im § 13a BauGB wird geregelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies ist nur dann möglich, wenn die darin festgesetzte Grundfläche entweder weniger als 20.000 qm beträgt oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da die o.g. Kriterien erfüllt sind, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB, einen Umweltbericht sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung kann verzichtet werden.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand‘ ausgewiesen. Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

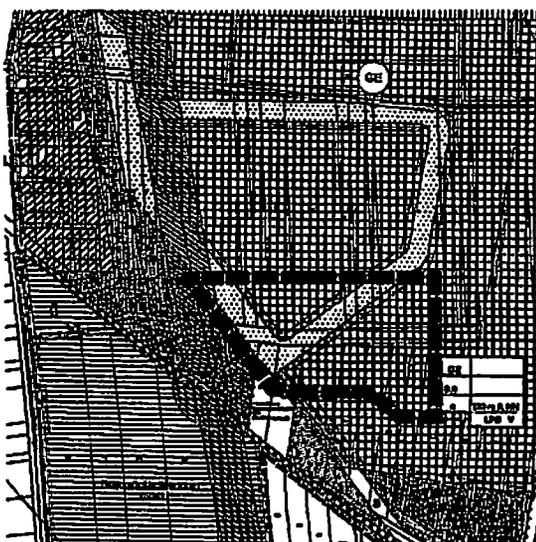
4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt (1. Teilbereichsänderung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, bekannt gemacht am 14.02.2002) stellt das Plangebiet als ‚gewerbliche Baufläche‘ dar. Da der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“ von 2003 setzt einen Teil des Plangebietes als Straßenverkehrsfläche, einen Teil als Gewerbegebiet (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche) fest. Zusätzlich ist im Südwesten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der HEAG festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West – Teilbereich I“ wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes zeichnerisch geändert.



Lage der 3. Änderung

5.0 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt. Sie gelten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter.

6.0 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Straße ‚Im Rödling‘, von der im Südwesten des Plangebietes eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit abzweigt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

7.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur) sowie Abfallentsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) sowie die Abfallentsorgung ist gesichert.

8.0 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die Stadt Weiterstadt und damit auch die überplante Fläche liegt im Einflussbereich des ‚Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried‘. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben.

Das Plangebiet ist als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

9.0 Altlasten

Im Schreiben vom 10.12.2007 des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde bezüglich der schädlichen Bodenveränderungen im Bereich des Wohn- und Gewerbegebietes Weiterstadt West mitgeteilt, dass die Bodensanierung in diesem Abschnitt gemäß dem Sanierungsplan vom 18. Mai 2006 mit den Änderungen vom 25. Oktober 2006 erfolgt ist. Des Weiteren wird mitgeteilt, dass im 2. Bauabschnitt das Sanierungsziel ebenfalls erreicht ist und die Sanierung insgesamt damit abgeschlossen ist.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und /oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

10.0 Planungsstatistik

Geltungsbereich ca.	10.858 qm
Verkehrsfläche	3.073 qm
Private Grundstücksfläche	7.785 qm
davon überbaubare Fläche	4.671 qm
davon nicht überbaubare Fläche	3.114 qm