



Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Südlich der B 42“**

**2. Entwurf**

Planstand: 16.10.2014

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## **Inhalt**

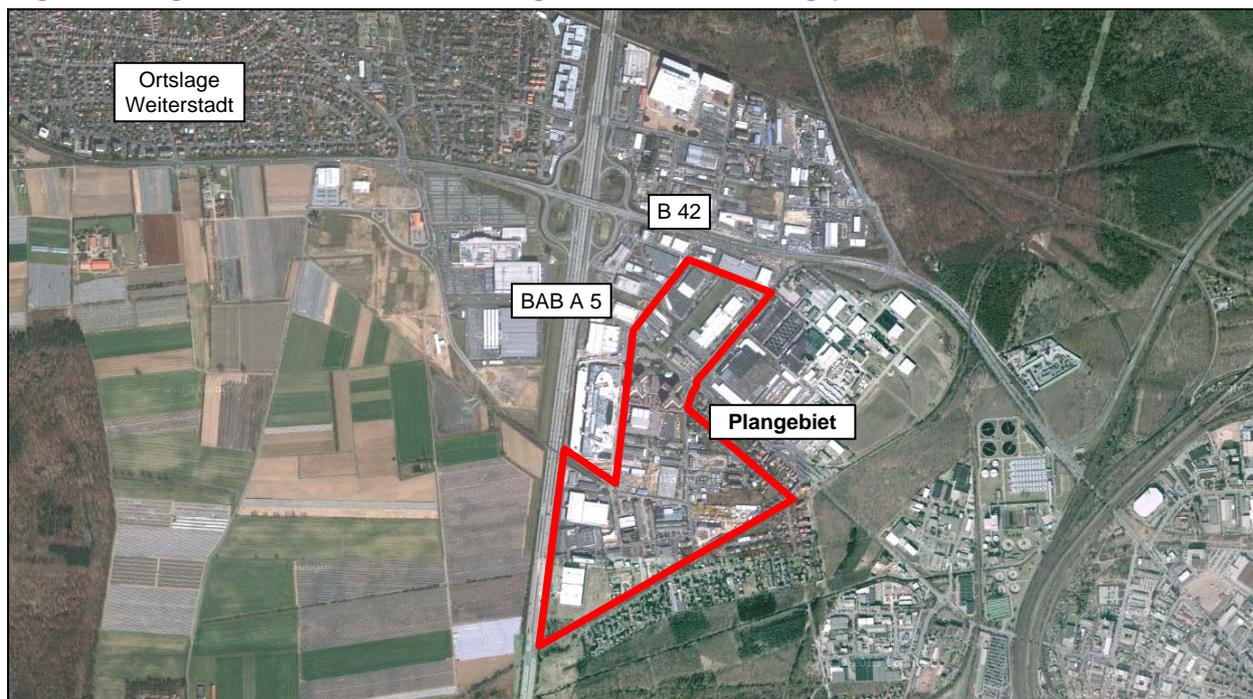
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.1.1	Mischgebiet.....	5
2.1.2	Gewerbegebiet.....	6
2.1.3	Sonstiges Sondergebiet.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
2.2.1	Grundflächenzahl.....	10
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	10
2.2.3	Baumassenzahl .....	11
2.2.4	Zahl der Vollgeschosse .....	11
2.2.5	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	12
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
2.4	Grünflächen.....	12
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>15</b>
6.1	Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen .....	16
6.2	Abwasserbeseitigung .....	16
6.3	Abflussregelung .....	17
6.4	Schutzgebiete .....	17
6.5	Oberirdische Gewässer.....	17
6.6	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried.....	18
<b>7</b>	<b>Altstandorte und Bodenverunreinigungen .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Kampfmittelbelastung .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>21</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Der Stadtteil Riedbahn der Stadt Weiterstadt ist maßgeblich durch die bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen im Bereich östlich der Bundesautobahn A 5 geprägt. Neben dem neu errichteten Einkaufszentrum finden sich hier unter anderem weitere Einzelhandelsbetriebe, Handwerks- und Gewerbebetriebe, Bauunternehmen, Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungen, Büro- und Wohngebäude sowie auch gastronomische Nutzungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Da jedoch insbesondere der Bereich südlich der Bundesstraße B 42 planungsrechtlich überwiegend als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil (unbeplanter Innenbereich) nach § 34 BauGB zu bewerten ist und aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur somit vielfältige Nutzungen, die gegebenenfalls zu städtebaulichen Spannungen führen können, prinzipiell genehmigungsfähig wären, besteht für den Bereich des Plangebietes zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat daher am 19.11.2009 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich gefasst und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt insbesondere zum Zwecke der Regelung der Art der baulichen Nutzung und der Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, von Vergnügungsstätten und Spielhallen sowie auch der Sicherung von Verkehrsflächen im Plangebiet.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: [www.maps.google.de](http://www.maps.google.de) (05.06.13)

genordet, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die angestrebte Differenzierung der zulässigen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt insbesondere in der Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO, eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Die Baugebiete werden dabei im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung zudem entsprechend gegliedert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

- Norden: Robert-Koch-Straße  
 Westen: Friedrich-Schäfer-Straße, Gutenbergstraße, Bundesautobahn A 5  
 Süden: Riedstraße, Eisenbahntrasse  
 Osten: Dr.-Otto-Röhm-Straße, Waldstraße, Sandstraße

Der räumliche Geltungsbereich wurde zum Entwurf gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Bereich nördlich der Robert-Koch-Straße, östlich der Friedrich-Schäfer-Straße und östlich der Otto-Röhm-Straße um rd. 1,5 m erweitert, um die planungsrechtliche Grundlagen für die Umsetzung der im anliegenden Rad- und Fußwegekonzept ausgesprochenen Empfehlungen schaffen zu können (siehe Anlage).

**Gewerbliche Nutzungen aus Richtung BAB A 5**



**Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet**



**Wohnnutzungen im Plangebiet**



**Vergnügungsstätten und gastronomische Nutzung**



Quelle: Eigene Aufnahmen (11/2010)

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

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Die Fläche ist im **Regionalplan Südhessen 2010** als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Bestand)* sowie im südlichen Bereich teilräumlich als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dargestellt.

Die 5. Änderung des **Flächennutzungsplanes** der Stadt Weiterstadt für die Stadtteile Weiterstadt und Riedbahn stellt für den Bereich des Plangebietes *Gewerbliche Bauflächen* sowie *Gemischte Bauflächen* dar. Südlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzend stellt der Flächennutzungsplan zudem *Wohnbauflächen* dar. Der Flächennutzungsplan wird gegenwärtig fortgeschrieben, sodass dem Entwicklungsgebot durch Berücksichtigung der vorliegenden Planung bei der künftigen Darstellung der Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan Rechnung getragen werden kann.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

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

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Mischgebiet

Im östlichen Bereich des Plangebietes gelangt in Richtung der angrenzenden Wohnnutzungen ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO zur Ausweisung. Das Mischgebiet ist dabei zweifach gegliedert (Nr. 1 und 2), um somit das Maß der baulichen Nutzung in beiden Teilbereichen hinreichend steuern zu können. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, im Hinblick auf immissionschutzrechtliche Gesichtspunkte eine Abstufung der Nutzungen ausgehend von den bestehenden gewerblichen Nutzungen über das zur Ausweisung gelangende Mischgebiet bis hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich südlich der Riedbahnstraße zu erreichen. Die Ausweisung eines Mischgebietes erfolgt dabei überwiegend bestandsorientiert in Anlehnung an die ausgeübten Nutzungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestehende Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets fallen hingegen unter den baurechtlichen **Bestandsschutz**, der dazu berechtigt, die bauliche Anlage zu erhalten und wie bisher zu nutzen, auch wenn dies nach geltendem Recht nicht mehr zulässig ist (passiver Bestandsschutz). Alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den baulichen Bestand zeitgemäß und funktionsgerecht nutzbar zu erhalten, sind unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes zulässig. Nutzungsänderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen der baulichen Anlagen werden demgegenüber grundsätzlich nicht erfasst.

### 2.1.2 Gewerbegebiet

Im Plangebiet gelangt in Anlehnung an die bestehende Nutzungsstruktur und die ausgeübten Nutzungen großräumig ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung, sodass das Gebiet auch künftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen wird und auch weitestgehend dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleibt. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Nutzungen in insgesamt 11 Teilbaugebiete (Nr. 1 bis 11) unterteilt, um somit die künftige städtebauliche Entwicklung hinreichend steuern zu können.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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

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

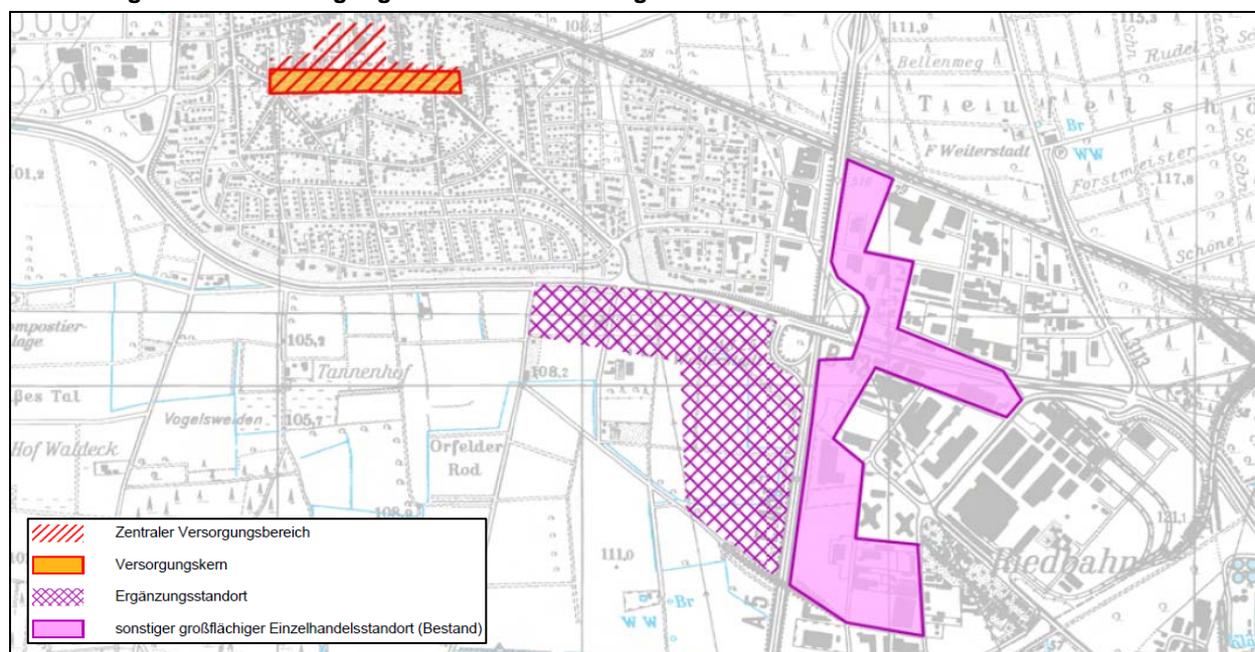
Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO weiterhin fest, dass im Gewerbegebiet Nr. 4 bis 9 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 10 und 11 die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** unzulässig sind. Zur Begründung des Ausschlusses kann auf die Ausführungen unter Punkt 2.1.1 der vorliegenden Begründung verwiesen werden. **Wohnnutzungen** werden im Gewerbegebiet dagegen nicht ausdrücklich ausgeschlossen, sodass entsprechende Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen daher als sog. betriebsgebundenes Wohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO jedenfalls ausnahmsweise zulässig sind.

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

Aufgrund der besonderen Situation innerhalb des Plangebietes sowie insbesondere auch vor dem Hintergrund bestehender Baugenehmigungen für Einzelhandelsvorhaben wurden am 11.07.2012 und am 18.09.2012 Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt durchgeführt, im Rahmen derer zu klären war, ob und inwieweit weitere einzelhandelsbezogene Nutzungen in ausgewählten und räumlich begrenzten Bereichen des Plangebietes auch aus raumordnerischer Sicht zugelassen werden könnten und auf welcher Rechtsgrundlage dies im Bebauungsplan umgesetzt und gesteuert werden kann.

Im Bereich des im Regionalplan als *Sonstiger Einzelhandelsstandort Bestand* dargestellten Gewerbegebietes Nr. 5 und 6 soll zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Die im Regionalplan Südhessen 2010 enthaltene Sortimentsliste wurde entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Feststellung der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung wurde in Aussicht gestellt, wenn im Bereich des Gewerbegebietes Nr. 5 und 6 das Sortiment im Bereich Einzelhandel auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt wird. Zentrenrelevanter Einzelhandel wird jedoch zukünftig auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit nicht zugelassen. Mithin fallen die in den übrigen Teilbaugebieten des Gewerbegebietes bestehenden Einzelhandelsnutzungen unter den baurechtlichen **Bestandsschutz**, der dazu berechtigt, die bauliche Anlage zu erhalten und wie bisher zu nutzen, auch wenn dies nach geltendem Recht nicht mehr zulässig ist (passiver Bestandsschutz). Alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den baulichen Bestand zeitgemäß und funktionsgerecht nutzbar zu erhalten, sind unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes zulässig. Nutzungsänderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen der baulichen Anlagen werden demgegenüber grundsätzlich nicht erfasst.

#### Darstellung zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger Einzelhandelsstandorte in Weiterstadt



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Hierbei wird nicht verkannt, dass eine solche Feindifferenzierung der Nutzungsarten durch Unterscheidung in Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Bebauungsplänen regelmäßig durch das Ziel des Erhalts oder der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen unter Berücksichtigung der Belange der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung städtebaulich gerechtfertigt sein muss. Ausgeschlossene Sortimente dürfen demnach nicht nur aus vorliegenden Sortimentslisten übernommen werden, sondern müssen grundsätzlich auch in der jeweiligen Gemeinde oder in Nachbargemeinden tatsächlich zentrenrelevant sein. Gleichwohl wird vorliegend eine Festsetzung zur teilräumlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der im Regionalplan Südhessen 2010 enthaltene **Sortimentsliste** getroffen, um das diesbezügliche Planziel des Bebauungsplanes im Kontext der übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben sachgerecht erreichen zu können. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Beitrag zur Begrenzung einer weiteren ungesteuerten Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben und mithin zur Sicherung von Flächenreserven für gewerbliche Nutzer geschaffen werden, sodass letztlich auch auf die Neuausweisung von Gewerbegebieten im baulichen Außenbereich verzichtet werden kann.

Im Stadtgebiet Weiterstadt werden die in der Sortimentsliste des Regionalplanes Südhessen 2010 aufgeführten grund- und nahversorgungsrelevanten Güter des täglichen Bedarfs im Bereich der entsprechenden Versorgungszentren auch in zentraler bzw. integrierter Lage angeboten, sodass eine Bezugnahme städtebaulich gerechtfertigt ist, zumal die bestehenden Standorte mit ihrer jeweiligen Grund- und Nahversorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung gesichert werden sollen. Im Hinblick auf die nach der Sortimentsliste des Regionalplanes Südhessen 2010 ebenfalls als zentrenrelevant einzustufenden Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf kann festgehalten werden, dass nicht alle der aufgeführten Sortimente bereits tatsächlich im Stadtgebiet Weiterstadt angeboten werden. Jedoch wird eine mit der Festsetzung verbundene künftige Lenkung entsprechender Anbieter auf die dafür auch seitens der Regionalplanung vorgesehenen Versorgungsbereiche nicht nur im Stadtgebiet Weiterstadt, sondern insbesondere auch im Stadtgebiet des benachbarten Oberzentrums Darmstadt für zulässig erachtet. Der zentrale Versorgungsbereich in Darmstadt umfasst in seiner räumlichen Ausdehnung annähernd den gesamten Innenstadtbereich und zugleich die maßgeblichen in der Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf. Im Übrigen entspricht es auch hier der städtebaulichen Zielsetzung eine perspektivische Lenkung weiterer Anbieter mit nicht bereits entsprechend vorhandenen zentrenrelevanten Sortimenten vorzunehmen, um somit einen Beitrag zum Erhalt und zur Entwicklung der planerisch festgelegten und faktisch bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in Weiterstadt und der durch eine weitere ungesteuerte Entwicklung beeinträchtigten Umgebung mit ihrer entsprechenden Zentrenstruktur und ihrem Einzugsbereich zu leisten. Eine solche Beeinträchtigung ist im Zuge eines begrenzten Angebotes an nicht zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des regionalplanerisch festgelegten *Sonstigen Einzelhandelsstandortes Bestand* hingegen nicht zu erwarten.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbebetriebes (GEE) hat schließlich ebenfalls zur Folge, dass bestehende Nutzungen unter den baurechtlichen **Bestandsschutz** fallen würden (passiver Bestandsschutz, s.o.). Der Bebauungsplan setzt daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 10 und 11 fest, dass

1. Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen der vorhandenen Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind,
2. Erweiterungen und Änderungen dieser Anlagen nur ausnahmsweise und unter der Voraussetzung zulässig sind, dass sich die von der erweiterten oder geänderten Anlage ausgehenden Emissionen mehr als nur geringfügig vermindern,
3. Nutzungsänderungen nur unter der Voraussetzung zulässig sind, dass die Nachfolgenutzung nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnte.

Mit der Festsetzung zum sog. erweiterten Bestandsschutz wird den in diesem Bereich ansässigen Unternehmen über den passiven Bestandsschutz hinausgehend eine entsprechende Entwicklungsperspektive eingeräumt, während zugleich die verfolgte städtebauliche Konzeption eines gestaffelten und gestuften Übergangs der Nutzungen auch für diesen Bereich grundsätzlich beibehalten werden kann.

### 2.1.3 Sonstiges Sondergebiet

Für den Bereich der bestehenden und weitgehend untergenutzten Hochhäuser zwischen der Gutenbergstraße und der Waldstraße wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung entsprechender Folgenutzungen ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung und Beherbergung“ festgesetzt. Das Sondergebiet soll vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des privaten Bereiches sowie von besonderen Wohnnutzungen dienen.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung und Beherbergung“ sind zulässig:

- in den Erdgeschossen maximal vier der Versorgung des Sondergebietes dienende Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m<sup>2</sup>,
- bis einschließlich des fünften Obergeschosses Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen,
- ab dem sechsten Obergeschoss Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie temporäre oder zeitlich befristete Wohnnutzungen einschließlich Wohnungen für Studierende

jeweils einschließlich zugehöriger Nebenanlagen, Stellplatz- und Lagerflächen sowie sonstiger betriebstechnischer Anlagen.

Mit der Festsetzung kann die hier künftig angestrebte Nutzungsvielfalt geschossweise ausdifferenziert und hinreichend konkret festgelegt werden. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der angestrebten besonderen Nutzungsmischung innerhalb der beiden Hochhäuser, die insofern als atypischer Sonderfall sachgerecht nicht im Wege der Festsetzung eines klassischen Baugebietes als Angebotsplanung bauplanungsrechtlich abgesichert kann. Die Festsetzung unterlag daher auch bereits der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und umfasst einen abschließenden Katalog zulässiger Nutzungen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden differenziert für die jeweiligen Teilbaugebiete die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl oder die Baumassenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Mischgebiet Nr. 1 und 2 wird in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Für das Gewerbegebiet Nr. 1 bis 11 wird die Grundflächenzahl differenziert für die jeweiligen Teilbaugebiete auf ein Maß von **GRZ = 0,6** beziehungsweise **GRZ = 0,8** festgesetzt.

Auch hierbei erfolgt einerseits eine Orientierung an den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, während zugleich das städtebauliche Ziel verfolgt wird, in Teilbereichen nur eine in ihrer Dichte reduzierte Bebauung bauplanungsrechtlich zuzulassen.

### 2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Mischgebiet Nr. 1 und 2 wird in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einheitlich eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** festgesetzt. Für Teilbaugebiete des Gewerbegebietes, für das Sondergebiet sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 10 und 11 wird die Geschossflächenzahl jeweils differenziert auf ein Maß von **GRZ = 1,2** bis **GRZ = 2,4** festgesetzt. Für die übrigen Teilbaugebiete des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Baumassenzahl, sodass die Festsetzung einer Geschossflächenzahl insofern nicht erforderlich ist.

### 2.2.3 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel  $m^3$  Baumasse je  $m^2$  Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für große Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht grundsätzlich das Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und Baumassenzahl:

*Unter der Annahme, dass ein 1.000  $m^2$  großes Baugrundstück vollständig, also zu 100 %, überbaut wird, entspräche die Festsetzung einer Baumassenzahl von  $BMZ = 10,0$  (10.000  $m^3$  Baumasse) einer zulässigen Bauhöhe von 10 m. Würden, wie die Festsetzung der Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,8$  es maximal gestattet, 80 % der Fläche des Baugrundstückes bebaut, könnte eine Bauhöhe von 12,5 m realisiert werden. Bei geringeren Versiegelungsgraden wären hingegen entsprechend höhere Gebäude zulässig.*

Der Bebauungsplan setzt für Teilbaugebiete des Gewerbegebietes eine Baumassenzahl von einheitlich **BMZ = 8,0** fest, sodass insbesondere auch die bestehenden größeren Gewerbebauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung auch künftig hinreichend gesteuert werden kann.

### 2.2.4 Zahl der Vollgeschosse

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

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Für das Mischgebiet Nr. 1 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = II** begrenzt, während innerhalb des Mischgebietes Nr. 2 künftig eine dreigeschossige Bebauung planungsrechtlich zulässig sein soll, sodass der Bebauungsplan hier die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** festsetzt.

Für das Gewerbegebiet Nr. 2 und 5, für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 10 und 11 sowie für das Sondergebiet wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand dagegen differenziert für die jeweiligen Teilbaugebiete auf ein Maß von **Z = III** bis **Z = X** festgesetzt. Für die übrigen Teilbaugebiete des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Baumassenzahl, sodass die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse insofern nicht erforderlich ist. Auch im Gewerbegebiet Nr. 4 wird von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen, zumal in diesem Übergangsbereich hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht.

### 2.2.5 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

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

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet Nr. 1 und Nr. 6 bis 9 die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 12,0 m** fest, sodass für die Teilbaugebiete innerhalb derer eine Baumassenzahl festgesetzt wird, die Höhenentwicklung planungsrechtlich hinreichend gesteuert werden kann. Für das Gewerbegebiet Nr. 3 wird hingegen gemäß den vorliegenden Planungen der Firma WARNER CHILCOTT DEUTSCHLAND GMBH eine maximale Gebäudeoberkante von **OK<sub>Geb.</sub> = 19,0 m** festgesetzt, die in diesem Teilbereich städtebaulich verträglich umgesetzt werden kann. Auch für das Gewerbegebiet Nr. 4 wird eine vergleichsweise höhere maximale Gebäudeoberkante festgesetzt, da es sich hier um einen Übergangsbereich zwischen den bestehenden Hochhäusern im Süden und des Rathauses im Norden handelt, innerhalb dessen ebenfalls noch höhere Gebäude städtebaulich verträglich zugelassen werden können. Für das Mischgebiet Nr. 1 und 2 wird keine Gebäudeoberkante festgelegt, da die künftige Höhenentwicklung bereits durch die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse städtebaulich verträglich gesteuert werden kann und somit für den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Auch im Sondergebiet wird von entsprechenden Festsetzungen zur Höhenentwicklung abgesehen.

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

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden flächenhaft Baugrenzen festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Hingewiesen wird jedoch auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### 2.4 Grünflächen

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

### 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Riedbahn, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sowie die Bundesautobahn A 5 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist verkehrlich insgesamt gut angebunden und zugleich auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr entsprechend erreichbar. Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt vier Haltepunkte der Buslinien 5506 (Darmstadt–Groß-Gerau) und 5513 (Darmstadt Hbf.–Weiterstadt) der Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation. Zudem bestehen etwa im Bereich der Gutenbergstraße teilweise eigenständig geführte Radwege beziehungsweise Radfahrstreifen sowie im übrigen Plangebiet auch Gehwege mit Benutzungsmöglichkeit für Fahrradfahrer. Im Rahmen des bisherigen Aufstellungsverfahrens wurden jedoch die Möglichkeiten der Errichtung eines straßenbegleitenden Fuß- und Radweges im Bereich der Waldstraße, der Friedrich-Schaefer-Straße, der Robert-Koch-Straße sowie der Dr.-Otto Röhm-Straße geprüft (siehe **Anlage 2** – Rad- und Fußwegekonzept für den Bereich des Bebauungsplanes Südlich der B 42).

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

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr in der Kapazität nicht mehr wesentlich erweiterbar ist. Gegenwärtig befindet sich der **Verkehrsentwicklungsplan (VEP)** Weiterstadt in der Aufstellung, im Rahmen dessen insbesondere verschiedene Möglichkeiten, Konzepte und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse aufgezeigt werden sollen. Zudem erfolgte bereits eine Verkehrsmengenanalyse, die bereits das neu errichtete Einkaufszentrum und den hiermit verbundenen Mehrverkehr berücksichtigt. So ist festzuhalten, dass hinsichtlich des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens auf der B 42 nördlich des Plangebietes Werte von bis zu 50.500 Kfz/24h erreicht werden, während hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auch die Dr.-Otto-Röhm-Straße rd. 18.000, die Friedrich-Schäfer-Straße rd. 13.300, die Riedbahnstraße rd. 9.700 und die Gutenbergstraße rd. 6.750 Kfz/24h innerhalb des Plangebietes aufweisen<sup>1</sup>. Auch vor diesem Hintergrund werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes einzelne verkehrssensitive Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen oder entsprechend gesteuert sowie die bestehenden Verkehrsflächen gesichert und in Teilbereichen zur Ertüchtigung geringfügig erweitert.

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

<sup>1</sup> Verkehrsentwicklungsplan Weiterstadt, Planungsbüro von Mörner und Jünger, Darmstadt, 3. Beiratssitzung am 08.06.2010

Im Bereich südlich der Sandstraße befindet sich innerhalb des Mischgebietes Nr. 2 das Flurstück 133/1, welches nicht über eine gesicherte Erschließung über ausgewiesene Verkehrsflächen verfügt, sodass der Bebauungsplan hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ebenfalls eine Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Das Plangebiet wird in west-östlicher Richtung zudem von einer Freihaltezone für eine mögliche Trassenführung des öffentlichen Personennahverkehrs durchquert, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes perspektivisch nicht ausgeschlossen werden soll. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, fest.

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

### Rad- und Fußweg südlich des Einkaufszentrums



Quelle: Eigene Aufnahmen (11/2010)

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (vormals Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt), ist derzeit im Auftrag des Straßenbaulastträgers der **Ausbau der Bundesautobahn A 5** mit zukünftig fünf Fahrstreifen und Seitenstreifen auf der Fahrbahn Richtung Norden als Vorbereitung zum Planfeststellungsverfahren zusammen mit der gleichzeitig in Planung befindlichen Neubaustrecke „Rhein/Main–Rhein/Neckar“ der Deutschen Bahn AG geplant. Beide Vorhaben werden innerhalb der 40-m-Baufreihaltezone realisiert. Der Bebauungsplan berücksichtigt im Zuge der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen die Baufreihaltezone in Richtung der Bundesautobahn und bereitet ebenfalls keine Bebauung vor, die der Realisierung des geplanten fünfspurigen Ausbaus der A 5 einschließlich der Errichtung des geplanten Seitenstreifens entgegensteht.

Für die Flächen der in Planung befindlichen Neubaustrecke der Deutschen Bahn AG werden im Bebauungsplan Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung **Bahnanlagen (geplante Neubaustrecke)** ausgewiesen, sodass keine Konfliktsituationen zwischen den Planungen der DB ProjektBau GmbH zur Neubaustrecke gemäß den vorliegenden Planfeststellungsunterlagen und dem künftigen Bauplanungsrecht entstehen werden. Der räumliche Geltungsbereich bleibt hingegen unverändert, sodass für den Bereich des Plangebietes insgesamt eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen formuliert werden können. Dies gilt auch für den Bereich des bestehenden Fußweges und der Hochtanner Brücke südlich des Einkaufszentrums, der zwar ebenfalls in die DB-Neubauplanungen einbezogen ist, für den aber dennoch bestandsorientiert entsprechende Festsetzungen getroffen werden sollen, zumal gemäß § 38 BauGB ohnehin das Fachplanungsprivileg gilt.

#### 4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

#### 5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zu Mischgebiet vorsieht.

Aufgrund von Verkehrslärmimmissionen bedingt durch die räumliche Nähe des Plangebietes zur Bundesautobahn A 5 sind für den Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989), wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume oder Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung, zu treffen. Im Rahmen der Bauantragstellung ist daher der entsprechende Nachweis zu führen, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, angegebenen erforderlichen Luftschalldämm-Maße (erf. R'w) eingehalten oder überschritten werden.

#### 6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wie folgt behandelt:

## 6.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

### Bedarfsermittlung und Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die bestehenden Netze. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Planungen oder Maßnahmen vorbereitet, die nicht über das bestehende Netz versorgt werden können. Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Brand- und Katastrophenschutz, wird in der Stellungnahme vom 10.11.2011 darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Löschwasserversorgung von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens zwei Bar Fließdruck erforderlich ist.

### Sicherstellung der Wasserqualität

Die Wasserqualität wird durch die Stadt Weiterstadt sichergestellt.

### Versickerung und Entsiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Diesbezüglich kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

### Betriebliche Anlagen

Der Bereich des Plangebietes ist in der bestehenden SMUSI-Berechnung enthalten. Die Entsorgung ist durch die bestehenden Kanalanlagen gesichert. Die Leistungsfähigkeit der betrieblichen Anlagen kann sichergestellt werden.

## 6.2 Abwasserbeseitigung

### Abwassermenge und -fracht sowie Anschlussmöglichkeit und Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Netze. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Planungen oder Maßnahmen vorbereitet, die nicht über das bestehende Netz entsorgt werden können.

### Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen der Verbrauch von Trinkwasser und somit auch die Abwassermenge verringert werden.

Diesbezüglich kann zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

**§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

**§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

## **6.3 Abflussregelung**

### **Vorflutverhältnisse**

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Netze. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann vorbehaltlich der Bodeneignung und der Nutzung grundsätzlich vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

### **Dezentraler Hochwasserschutz**

Durch eine Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser kann die Abwassermenge reduziert und in diesem Sinne auch ein Beitrag zum dezentralen Hochwasserschutz geleistet werden.

### **Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen und Überschwemmungsgebiete**

Erkenntnisse für Hochwasserschutzmaßnahmen liegen zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht vor. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, sodass eine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange nicht zu erwarten ist.

## **6.4 Schutzgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes sowie nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes i.S.d. § 46 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG).

## **6.5 Oberirdische Gewässer**

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

## 6.6 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

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 Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

## 7 Altstandorte und Bodenverunreinigungen

Die Stadt Weiterstadt hat im Jahr 2010 eine Flächenvalidierung aus Mitteln der Altlastenfinanzierungsrichtlinie des Landes Hessen zu ihren Altflächen durchführen lassen. Aus dieser Validierung sind von der Stadt Weiterstadt für den Bereich des Plangebietes insgesamt 47 Altstandorte gemeldet bzw. validiert worden. Abhängig von der Art und Lage der bisherigen sowie der zukünftigen Nutzung des jeweiligen Altstandortes sind umwelttechnische Untersuchungen notwendig, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser zu erkunden. Auf die **Altflächendatei** des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird entsprechend verwiesen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. **Schädliche Bodenverunreinigungen** im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 8 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich in Teilbereichen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Kampfmittelräumdienst, vorliegenden Verdachtspunkte wurden symbolhaft in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

## 9 Denkmalschutz

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

## 10 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der HSE Technik GmbH & Co. KG (HSE) wird in der Stellungnahme vom 27.10.2011 darauf hingewiesen, dass das Unternehmen Netzbetreiber der Sparten **Strom, Gas und Wasser** ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG befinden. 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 der HSE abzusprechen.

Falls im Rahmen von Baumaßnahmen **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 Versorgungsleitungen der HSE 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 der Betriebsmittel sind deshalb vorher mit der HSE abzustimmen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen der Bau zusätzlicher **Transformatorstationen** erforderlich werden kann. Die **Gasversorgung** des Planungsbereiches ist hingegen durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert.

Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Brand- und Katastrophenschutz, wird in der Stellungnahme vom 10.11.2011 darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine **Löschwasserversorgung** von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens zwei Bar Fließdruck erforderlich ist. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz 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.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens zwei 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 andere geeignete Maßnahmen (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.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird von zwei **Ferngasleitungen** (DN 250) durchquert, deren Verlauf teilweise einschließlich der entsprechenden Schutzstreifenbreite von 8,0 m sowie einem Geh- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Versorgungsträgers (PLEdoc GmbH) nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.

Gemäß Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen der E.ON Ruhrgas AG sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer, sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, nicht zulässig. Darüber hinaus sind nur mit der besonderen Zustimmung die Freilegung der Leitung, Sprengungen in Leitungsnähe oder Niveauänderung im Schutzstreifen statthaft. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen wird außerdem darum gebeten, den Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Versorgungsträger im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss dabei sichtbar und begehbar bleiben.

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist der zuständige Versorgungsträger in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch den Versorgungsträger in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

## **11 Bodenordnung**

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

## **12 Kosten**

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

## **Teil B**

### **13 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Südlich der B 42“ aufgenommen worden. Gegenstand ist die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen.

#### **Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die vielfältige Nutzungsstruktur insbesondere auch im gewerblichen Bereich begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen. Werbeanlagen sind zudem nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

## **Teil C**

### **14 Verfahrensstand**

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 06.10.2011 – 07.11.2011, Bekanntmachung: 29.09.2011

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 07.10.2011, Frist: 11.11.2011

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Hinweis: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Die 2011 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird im vorliegenden Aufstellungsverfahren nunmehr als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB berücksichtigt.

---

#### **/Anlagen**

- Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 10/2014
- Rad- und Fußwegekonzept im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Südlich der B 42“, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 07/2011