



Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn

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

3. Entwurf

Planstand: 27.11.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

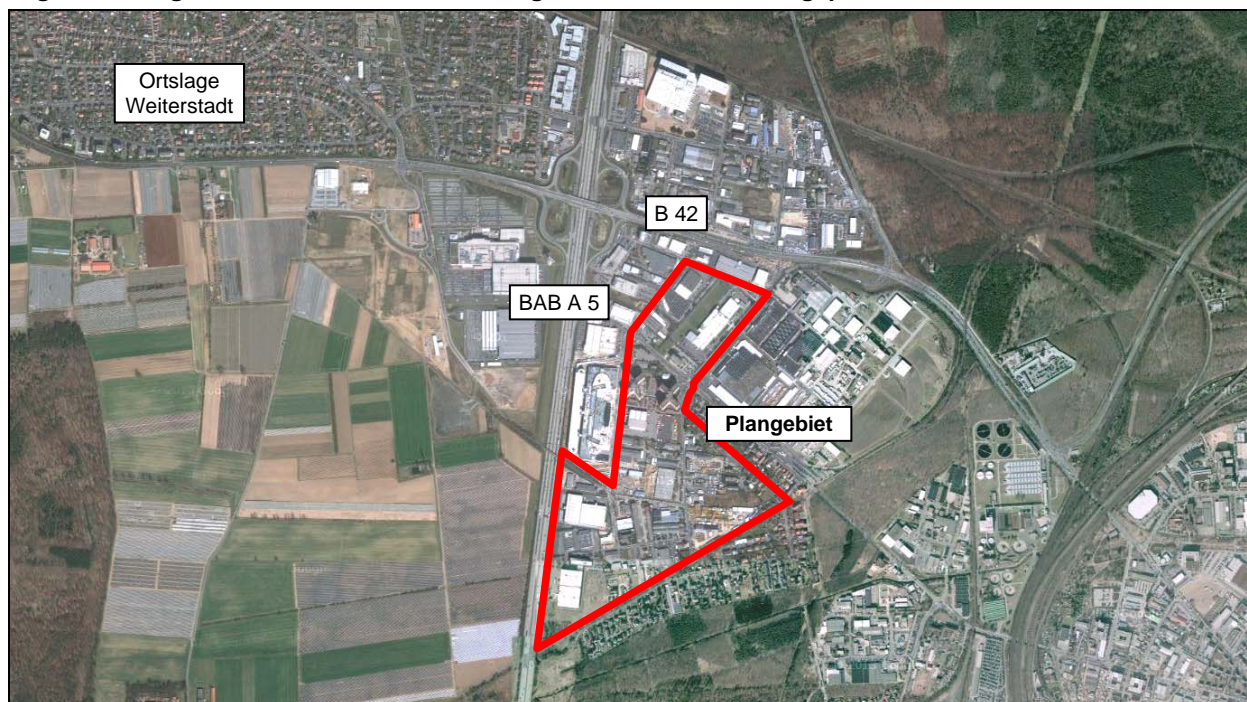
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.1.1	Mischgebiet.....	5
2.1.2	Gewerbegebiet.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.1	Grundflächenzahl.....	11
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	11
2.2.3	Baumassenzahl	12
2.2.4	Zahl der Vollgeschosse	12
2.2.5	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	13
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
6	Immissionsschutz	16
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
7.1	Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	19
7.2	Abwasserbeseitigung	20
7.3	Abflussregelung	21
7.4	Schutzgebiete	21
7.5	Oberirdische Gewässer.....	21
7.6	Grundwasser und Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	21
8	Altstandorte und Bodenverunreinigungen	22
9	Kampfmittelbelastung	23
10	Denkmalschutz	24
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	24
12	Bodenordnung	25
13	Kosten	25
14	Verfahrensstand	26

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 Einkaufszentrum LOOP 5 befinden sich hier 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 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 bereits 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 Einzelhandelsvorhaben, von Vergnügungsstätten und Spielhallen sowie auch zur Sicherung von Verkehrsflächen im Plangebiet.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: 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 gesteuert. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt insbesondere in der Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie in der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung. Die Baugebiete werden dabei im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung in einzelne Teilflächen gegliedert. Hinzu kommen Festsetzungen zur Feinsteuerung zulässiger Nutzungen und baulicher Anlagen innerhalb der Teilbaugebiete.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 47,2 ha und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Robert-Koch-Straße
 Westen: Friedrich-Schäfer-Straße, Gutenbergstraße, Bauverbotszone zur BAB 5
 Süden: Riedstraße, ehemalige 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 befinden 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 teilträumlich als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dargestellt. Aufgrund des Planziels und einer im Wesentlichen bestandsorientierten Überplanung wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und 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

Zunächst wird im östlichen Bereich des Plangebietes in Richtung der angrenzenden Wohnnutzungen Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet ist hier in zwei **Teilbaugebiete** Nr. 1 und 2 unterteilt, um somit das Maß der baulichen Nutzung in beiden Teilbereichen hinreichend steuern zu können. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes wird hier das städtebauliche Ziel verfolgt, im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche 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 und der Riedstraße zu erreichen. Die Ausweisung eines Mischgebietes erfolgt dabei überwiegend bestandsorientiert in Anlehnung an die ausgeübten Nutzungen. Darüber hinaus wird auch der Bereich der beiden bestehenden und weitgehend untergenutzten sog. X-Häuser zwischen der Gutenbergstraße und der Waldstraße, die vormals als Bürohochhäuser Standort der Deutschen Telekom waren, als weiterer Teilbereich Nr. 3 in das Mischgebiet einbezogen. Für diesen Bereich war zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung entsprechender Folgenutzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes anstelle des noch zum 1. Entwurf vorgesehenen Gewerbegebietes ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro, Verwaltung und Beherbergung“ vorgesehen. Das Sondergebiet sollte vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des privaten Bereiches sowie von besonderen Wohnnutzungen dienen.

Von dieser Festsetzung wurde jedoch abgesehen, zumal die angestrebte Nutzungsmischung sachgerecht und eindeutig bestimmbar auch über die Festsetzung als Mischgebiet erreicht werden kann.

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, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan jedoch fest, dass innerhalb des Mischgebietes 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 Versorgungsgebiete 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 ein-

geschränkt 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

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich in Anlehnung an die bestehende Nutzungsstruktur und die ausgeübten Nutzungen großräumig Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO fest, sodass das Plangebiet auch künftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen wird und auch weitestgehend dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe sowie sonstigen gewerbegebietstypischen Nutzungen 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 belastigenden 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, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) Nr. 10 und 11 wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die genannten Arten von Betrieben und Anlagen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass an den im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegenden Immissionsorten im Bereich der angrenzenden Bebauung insbesondere in Richtung sowie nordöstlich der Sandstraße bzw. südlich der Riedstraße die dort maßgeblichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. 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.

Insofern 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. Mithin kann auch dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung getragen werden und der Bebauungsplan schafft, etwa durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne jegliche Nutzungseinschränkungen, aufgrund der bestehenden Gemengelage und dem Aneinander grenzen unterschiedlicher Nutzungsgefüge keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt, der plangegeben im Ergebnis ungelöst bleiben muss. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet zunächst nur dadurch, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes „wesentlich störende Gewerbebetriebe“ unzulässig sind. Im Übrigen gilt grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde zunächst eine textliche Festsetzung zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen, um künftig bauplanungsrechtlich eventuell unzulässig werdenden Nutzungen in gewissem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die über den reinen Bestandsschutz genehmigter Nutzungen und baulicher Anlagen hinausgehen. Diese textliche Festsetzung wurde nunmehr zwar mangels eindeutiger Bestimmtheit gestrichen, aber zugleich eine Ausnahmeregelung in die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet aufgenommen, die im Ergebnis auch die im Verfahren vorgebrachten Anregungen ansässiger Unternehmen und Gewerbetreibender aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen grundsätzlich zu verlassen.

In diesem Zusammenhang ist schließlich in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und dies gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen auch zu bauplanungsrechtlichen Einschränkungen für bestehende Nutzungen führen kann. Jedoch darf nicht verkannt werden, dass die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits jetzt mit entsprechenden Einschränkungen zu rechnen haben, zumal die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen unabhängig vom Bauleitplanverfahren bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung entsprechender Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Insofern ist davon auszugehen, dass ohnehin keine volle Ausschöpfung des in Gewerbegebieten an sich zulässigen Maßes an Lärmemissionen möglich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander zum Teil konfligierender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit auch für ansässige Gewerbetreibende geschaffen.

Der Bebauungsplan setzt 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 zugelassen werden können.

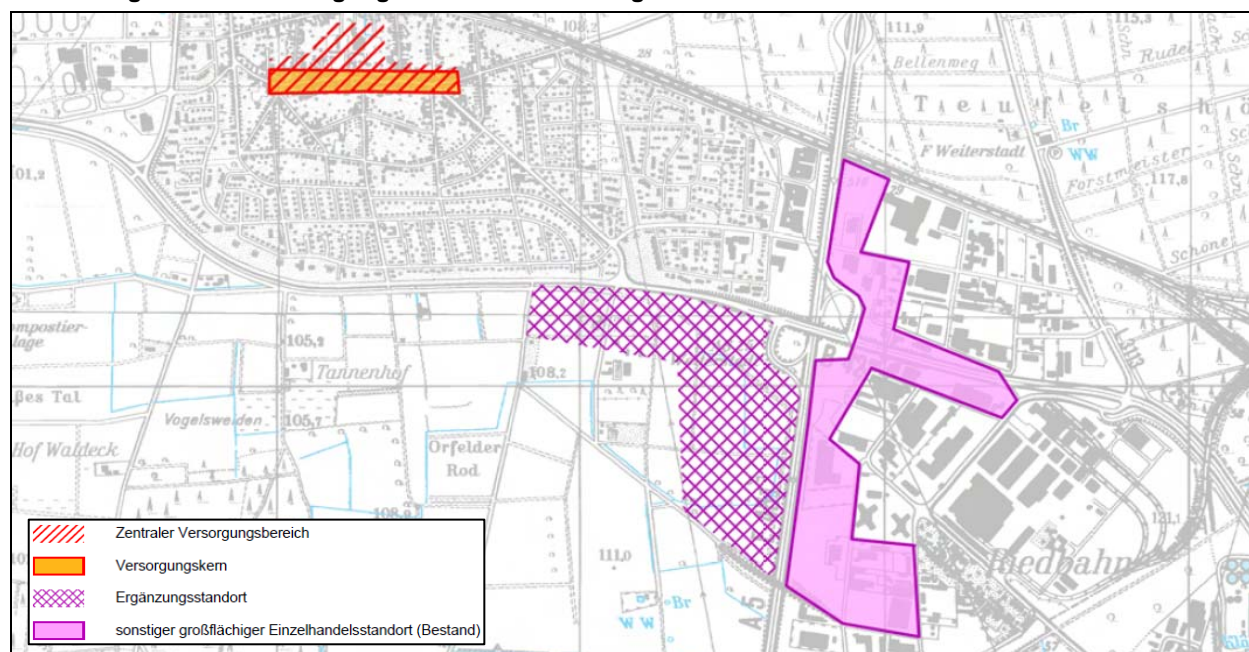
Im Hinblick auf die angestrebte **Steuerung von Einzelhandelsvorhaben** im Plangebiet wurde auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO eine Festsetzung in Anlehnung an die sogenannte „Selbstproduzentenklausel“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Einrichtung von Verkaufsf lächen ist mit Ausnahme des Gewerbegebietes Nr. 5a und 6 demnach nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsf läche 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, da hiermit üblicherweise sowie auch in Bezug auf die konkrete örtliche Situation keine negativen Auswirkungen auf schutzwürdige innerstädtische Versorgungsbereiche mit einer entsprechenden Versorgungsfunktion für die Bevölkerung einhergehen.

Aufgrund der besonderen Situation innerhalb des Plangebietes sowie insbesondere auch vor dem Hintergrund bestehender Baugenehmigungen für Einzelhandelsvorhaben erfolgten am 11.07.2012 und am 18.09.2012 Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, 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. 5a und 6 soll demnach 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 seitens der Oberen Landesplanungsbehörde in Aussicht gestellt, wenn im Bereich des Gewerbegebietes Nr. 5a 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 enthaltenen **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.

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 sowie teilweise die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Mischgebiet 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** oder **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. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im Mischgebiet Nr. 3 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch befestigte Hofflächen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,85 überschritten werden darf, sodass im Bereich der beiden sog. X-Häuser auch im Zuge einer Umnutzung der Bürohochhäuser der Stellplatznachweis erbracht werden kann, ohne dass die Begrenzung der maximal zulässigen Überschreitung der Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der geplanten Errichtung weiterer Stellplatzflächen entgegensteht.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 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. Hiervon abweichend wird für das Teilbaugebiet Nr. 3 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 3,3** festgesetzt, die somit über den genannten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung liegt. Der städtebauliche Grund liegt in der bestandsorientierten Überplanung der beiden sog. X-Häuser, die als ehemalige Bürohochhäuser eine hohe städtebauliche Dichte aufweisen, die nicht mehr in den regelmäßigen Begrenzungen zum Maß der baulichen Nutzung abgebildet werden kann. Die Rechtsgrundlage für die Überschreitung der Obergrenzen bildet der § 17 Abs. 2 BauNVO. Demnach gilt, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Zulassungsvoraussetzungen können im vorliegenden Fall erfüllt werden, da im Zuge der Festsetzung nicht nur die beiden bestehenden Hochhäuser erfasst werden können, sondern zugleich auch das bestehende Parkdeck, das im Zuge einer geplanten Umnutzung ertüchtigt und durch weitere Stellplatzflächen ergänzt werden soll, sodass der entsprechende Stellplatznachweis geführt werden kann. Demnach kann mit der Festsetzung ein Beitrag zum Erhalt vorhandener Bausubstanz in einem Umfang, der dazu führt, dass an anderer Stelle auf die Neuausweisung von Flächen verzichtet werden kann sowie auch zur Schaffung von hinreichenden Pkw-Stellplätzen in einem verkehrlich belasteten Bereich geleistet werden. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind insofern nicht zu erwarten, als dass sich die Überschreitung der Grundflächenzahl im Wesentlichen auf den Teil des Plangebietes beschränkt, der bereits gegenwärtig durch entsprechende bauliche Anlagen und Versiegelungen geprägt ist. Schließlich werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Sicherstellung eines Mindestmaßes an Begrünung innerhalb der jeweiligen Baugebiete getroffen.

Für das **Gewerbegebiet** erfolgt überwiegend die Festsetzung einer Baumassenzahl, sodass die Festsetzung einer Geschossflächenzahl insofern nicht erforderlich ist. Für einzelne Teilbaugebiete des Gewerbegebietes wird jedoch eine Geschossflächenzahl differenziert auf ein Maß von **GRZ = 1,8** oder **GRZ = 2,4** festgesetzt, um die städtebauliche Dichte hinreichend steuern zu können.

2.2.3 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 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 m² großes Baugrundstück vollständig, also zu 100 %, überbaut wird, entspräche die Festsetzung einer Baumassenzahl von BMZ = 10,0 (10.000 m³ 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 den Bereich des Mischgebietes Nr. 3 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = XI** festgesetzt.

Für das **Gewerbegebiet** Nr. 2, 5a und 5b sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 10 und 11 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ebenfalls in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand auf ein Maß von **Z = III** 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 $OK_{\text{Geb.}} = 12,0 \text{ m}$ 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 des ansässigen Unternehmens eine maximale Gebäudeoberkante von $OK_{\text{Geb.}} = 19,0 \text{ m}$ 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 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. Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung ist die Fahrbahnoberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straße maßgeblich.

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 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Dies trifft vorliegend insbesondere auch auf die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 11 zu, da hier durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Freihaltezone für eine mögliche Trassenführung des öffentlichen Personennahverkehrs, die das Plangebiet in west-östlicher Richtung durchquert, perspektivisch nicht ausgeschlossen werden soll. Der Bebauungsplan verzichtet für diesen Bereich daher auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen; der Verlauf der Baugrenzen ist entsprechend an die mögliche Trassenführung angepasst. Hingegen wird auf weitergehende Festsetzungen, wie bislang vorgesehenen (Verkehrsbegleitgrün, Freihalteflächen etc.) verzichtet. Die Nutzungsbeschränkungen der jeweiligen Grundstücke, die durch die Festsetzung einer Baufreihaltezone sowie von ergänzendem Verkehrsbegleitgrün entstehen würden, werden nunmehr durch den Verzicht auf beide Festsetzungen zugunsten der Darstellung von (eingeschränktem) Gewerbegebiet aufgehoben. Hingegen wird an dem Verlauf der festgesetzten Baugrenzen weiterhin festgehalten. Somit bleiben hier zwar die Einschränkungen bestehen, die sich aus der Lage der Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben, jedoch bleiben dort gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zulässig. Deren Zulässigkeit wird gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO nicht eingeschränkt.

Die Stadt Weiterstadt sieht die in diesem Bereich derzeit unter anderem bestehenden Lagerflächen für Kranteile, Baumaschinen und Container oder für sonstige mit dem Baubetrieb der ansässigen Bauunternehmung im Zusammenhang stehende Materialien als grundsätzlich zulässige Nebenanlagen an. Dies wird insbesondere damit gerechtfertigt, dass es sich hier um bestandgeschützte Interessen des Grundstückseigentümers und um die Notwendigkeit handelt, diesen Bestand unter Berücksichtigung der berührten Interessen des Grundstückseigentümers und der in die Planung eingestellten öffentlichen Belange zur Freihaltung einer möglichen Trassenführung wie vorgesehenen zu überplanen.

3 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**. 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 Straßensystem, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die vielfältige Nutzungsstruktur im gewerblichen Bereich begründen daher die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen. Demnach sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form zudem aufeinander abzustimmen.

4 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 Röhms-Straße geprüft (siehe **Anlage** Rad- und Fußwegekonzept). Mithin entspricht es dem städtebaulichen Ziel der Stadt Weiterstadt auch im Bereich eines nicht primär für den Radverkehr geeigneten Gebietes hierfür geeignete Rahmenbedingungen planerisch anzustreben. Dies erfolgt vorliegend durch die teilräumliche Verbreiterung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, um somit künftig Verbesserungen im Verkehrsnetz vornehmen zu können und seitens der Stadt jedenfalls grundsätzlich auf die hierfür erforderlichen Flächen zugreifen zu können.

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 ehemaligen 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 beigefügten 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. Darüber hinaus wird auf den zwischenzeitlich beschlossenen **Verkehrsentwicklungsplan (VEP)** Weiterstadt verwiesen, im Rahmen dessen auch verschiedene Möglichkeiten, Konzepte und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse aufgezeigt werden. Zudem erfolgte bereits eine Verkehrsmengenanalyse, die 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 aufweisen¹. Auch vor diesem Hintergrund werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes einzelne verkehr-intensive Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen oder entsprechend gesteuert sowie die bestehenden Verkehrsflächen gesichert und in Teilbereichen zur Ertüchtigung geringfügig erweitert. Insofern wird es für zulässig erachtet, im Hinblick auf einen entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweis und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen auf den Inhalt und die Empfehlungen des künftigen Verkehrsentwicklungsplanes zu verweisen, zumal die äußere Erschließung bereits vorhanden ist und durch den Bebauungsplan überwiegend die bereits bestehenden Nutzungen bauplanungsrechtlich im Bestand gesichert werden sollen. Hingegen werden über den Bestand hinausgehend keine verkehrintensiven Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die nicht bereits zulässig wären. Plangegeben kommt es zu keiner wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich nicht erstmalig einen ungelösten Konflikt schafft, der auch auf der Planungsebene zu lösen wäre.

Im Bereich südlich der Sandstraße befindet sich innerhalb des Mischgebietes Nr. 2 das Flurstück 133/1, das nicht über eine gesicherte Erschließung über ausgewiesene Straßenverkehrsflächen verfügt, sodass der Bebauungsplan hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zu belastende Fläche zugunsten des hinterliegenden Flurstücks darstellt.

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 verzichtet für diesen Bereich daher auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen; der Verlauf der Baugrenzen ist entsprechend an die mögliche Trassenführung angepasst. Hingegen wird auf weitergehende Festsetzungen, wie bislang vorgesehenen (Verkehrsbegleitgrün, Freihalteflächen etc.) verzichtet. Die Nutzungsbeschränkungen der jeweiligen Grundstücke, die durch die Festsetzung einer Baufreihaltezone sowie von ergänzendem Verkehrsbegleitgrün entstehen würden, werden nunmehr durch den Verzicht auf beide Festsetzungen zugunsten der Darstellung von (eingeschränktem) Gewerbegebiet aufgehoben. Hingegen wird an dem Verlauf der festgesetzten Baugrenzen weiterhin festgehalten. Somit bleiben hier nur die Einschränkungen bestehen, die sich aus der Lage der Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben.

¹ Verkehrsentwicklungsplan Weiterstadt, Planungsbüro von Mörner und Jünger, Darmstadt

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen demnach Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (siehe *Kapitel 2.3*).

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt, ist 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.

Hinsichtlich der in Planung befindlichen **Neubaustrecke der Deutschen Bahn AG** wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südwesten bis auf den Verlauf der Bauverbotszone von 40 m entlang dem Fahrbahnrand der Bundesautobahn BAB 5 zurückgenommen und auf die Festsetzung einer Fläche für Bahnanlagen (geplant) in diesem Bereich verzichtet, sodass die Planung der NBS Rhein/Main-Rhein/Neckar im Ergebnis nicht mehr tangiert wird. Darüber hinaus wurde der räumliche Geltungsbereich auch im Bereich der Hochtanner Brücke südlich des Einkaufszentrums, für den im Bebauungsplan bislang ein Fußweg sowie Verkehrsbegleitgrün festgesetzt war, zurückgenommen, da hier einerseits kein zwingendes Planerfordernis besteht und andererseits somit auch eine mögliche Konfliktsituation mit künftigen Fachplanungen reduziert werden kann. Ergänzend wird auf das Fachplanungsprivileg des § 38 BauGB verwiesen und vor dem Hintergrund dieser Regelung auf eine weitere Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches im Südwesten verzichtet.

5 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.

6 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 im Bebauungsplan vorgesehenen 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. Insofern kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung perspektivisch ein Beitrag zur städtebaulichen Ordnung geleistet werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass im Einzelfall Gemengelagen bestehen, deren immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht abschließend geklärt und festgelegt werden. Mit der **Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes** 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. Mithin schafft der Bebauungsplan, etwa durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne jegliche Nutzungseinschränkungen, aufgrund der bestehenden Gemengelage und dem Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungsgefüge keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt, der plangegeben im Ergebnis ungelöst bleiben muss. Eine Emissionskontingentierung basierend auf einer schalltechnischen Untersuchung des gesamten Plangebietes kommt letztlich nicht Betracht, zumal hier zwar regelmäßig Einzelfalllösungen möglich sind und die konkrete örtliche Situation abgebildet werden kann, aber aufgrund der großräumigen Bestandsüberplanung zahlreicher Grundstückseigentümer und Gewerbebetriebe die Erfolgsaussichten einer sachgerechten Lösung minimal erscheinen müssen. Hinzu kommt erschwerend, dass für die Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes aller Voraussicht nach eine erforderliche Kontingentierung gutachtlich ermittelt werden würde, die sinngemäß den bislang vorgesehenen Einschränkungen entsprechen würde oder gar mit weiteren Einschränkungen verbunden wäre. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet zunächst nur dadurch, dass „wesentlich störende Gewerbebetriebe“ unzulässig sind. Im Übrigen gilt grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde jedoch zunächst eine textliche Festsetzung zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen, um künftig bauplanungsrechtlich eventuell unzulässig werdenden Nutzungen in gewissem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die über den reinen Bestandsschutz genehmigter Nutzungen und baulicher Anlagen hinausgehen. Diese textliche Festsetzung wurde zwar mangels eindeutiger Bestimmtheit gestrichen, aber zugleich eine Ausnahmeregelung in die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet aufgenommen, die im Ergebnis auch die im Verfahren vorgebrachten Anregungen ansässiger Unternehmen und Gewerbetreibender aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen zu grundsätzlich verlassen. Im Übrigen gilt der baurechtliche Bestandsschutz.

In diesem Zusammenhang ist schließlich in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene **Gemengelage** handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und dies gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen auch zu bauplanungsrechtlichen Einschränkungen für bestehende Nutzungen führen kann. Jedoch darf nicht verkannt werden, dass die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits jetzt mit entsprechenden Einschränkungen zu rechnen haben, zumal die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen unabhängig vom Bauleitplanverfahren bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung entsprechender Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

Insofern ist davon auszugehen, dass ohnehin keine volle Ausschöpfung des in Gewerbegebieten an sich zulässigen Maßes an Lärmemissionen möglich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander zum Teil konfligierender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und Planungs- und Rechtssicherheit nicht nur für die Stadt Weiterstadt, sondern auch für ansässige Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer geschaffen. Der Bebauungsplan folgt somit hinsichtlich des Gewerbelärms und dem bisherigen ungeplanten Nebeneinander verschiedener Nutzungen dem bauleitplanerischen Verbesserungsgebot im Rahmen der formulierten Planziele, indem der Bereich des Plangebietes mit den Instrumenten des Städtebaurechtes geordnet wird und insofern auch immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere durch Gewerbelärm planerisch reduziert werden können. Auch die durch **Verkehrslärm** resultierenden Immissionseinträge in das Plangebiet entstehen nicht erstmals im Zuge der vorliegenden Planung, sondern stellen eine seit langer Zeit vorhandene Vorbelastung dar. Da der Bebauungsplan im Ergebnis jedoch keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die nicht bereits zugelassen werden könnten, wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der Umfang der Verkehrslärmeinträge plangegeben nicht wesentlich geändert. Eine abschließende planerische Konfliktbewältigung oder gar eine Pflicht zur Lärmsanierung kann demnach nicht abgeleitet werden, zumal mit den Möglichkeiten des passiven Schallschutzes Verkehrslärmimmissionen im Einzelfall grundsätzlich sachgerecht bewältigt werden können, ohne dass es hierfür gleichfalls pauschalierende Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf.

Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher der Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, dass aufgrund von Verkehrslärmimmissionen 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, wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume oder Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung, zu treffen sind. 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. Hierbei handelt es sich bewusst um einen Hinweis und nicht um eine entsprechende Festsetzung etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf Basis ermittelter Lärmpegelbereiche. Mithin bedarf es auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauantragstellung eines schalltechnischen Nachweises basierend auf konkreten Vorhaben und im Einzelfall konkret festzulegenden Maßnahmen. Diese Vorgehensweise wird vorliegend für zulässig erachtet, zumal es sich bei dem Plangebiet um eine bestehende Gemengelage handelt und gemäß den Planzielen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes insofern nicht für alle Einzelfälle abschließende Regelungen und Vorgaben getroffen werden können, sondern mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung vielmehr perspektivisch städtebauliche Konflikte reduziert werden können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgesichert werden kann.

7 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:

7.1 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 der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG wird in der Stellungnahme vom 11.02.2015 darauf hingewiesen, dass die **Trinkwasserversorgung** des Plangebietes durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert ist und die Löschwasserversorgung des Plangebietes abhängig von der zukünftigen Nutzung ist und nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr erfolgt.

Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Brand- und Katastrophenschutz, wird in den Stellungnahmen vom 10.11.2011 und 20.02.2015 darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine **Löschwasserversorgung** von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens zwei Bar Fließdruck erforderlich ist. 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 eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

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.

7.2 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen auf gewerblich genutzten Grundstücken sowie auf Grundstücken mit schädlicher Bodenverunreinigung, auf Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) grundsätzlich erlaubnispflichtig ist. Bei Grundstücken mit schädlicher Bodenverunreinigung, auf Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG sind weitere Recherchen und Untersuchungen erforderlich, um festzustellen, ob eine Versickerung aus Gründen des Grundwasserschutzes überhaupt möglich und somit erlaubnisfähig ist. Der durchsickerte Boden darf nicht vorbelastet sein. Es darf sich durch die Versickerung keine nachteilige Veränderung des Sicker- oder des Grundwassers ergeben. Die Ergebnisse der durchgeführten Recherchen und Untersuchungen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages für die Versickerung darzulegen. Weiterhin ist der Nachweis zu erbringen, dass der Untergrund aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen für die Versickerung geeignet ist und die Versickerung schadlos erfolgt. Hierbei ist die Nutzung der an die Versickerung angeschlossenen Flächen zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung der Schadlosgkeit der Versickerung, der Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Sickerstrecke bei der Versickerung langfristig gewährleistet sein muss.

7.3 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.

7.4 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).

7.5 Oberirdische Gewässer

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

7.6 Grundwasser und 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.

Für den Planbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen. Außerdem ist, um Vernässungsschäden zu vermeiden, der Mindestabstand zwischen Versickerungsanlagen und Gebäuden einzuhalten.

Falls aufgrund der Lage des Plangebietes im Hessischen Ried und der daraus resultierenden Grundwasserschwankungen im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass gemäß § 46 Abs. 1 Nr. 1 WHG das Zutage fördern und Entnehmen von Grundwasser in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu besorgen sind. Nach § 29 Abs. 1 HWG wird die Erlaubnisfreiheit auf eine jährliche Entnahmemenge von jeweils bis zu 3.600 m³ eingeschränkt. Die beabsichtigte Grundwassererschließung ist nach § 29 Abs. 2 HWG der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Wird die oben genannte Entnahmemenge überschritten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist ebenfalls erlaubnispflichtig.

8 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. Unter den für das Plangebiet bestehenden Einträgen befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUK mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden. Zur Abwägung einer möglichen Gefahr sind bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. gegebenenfalls anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUK 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. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass dem Regierungspräsidium Darmstadt über den vom Kreis bereitgestellten Auskünften gegebenenfalls noch weitere Informationen vorliegen. Nähere Informationen über Altflächen im Plangebiet liegen z.B. vor über:

432.023.040-000.074 – Ehemaliges Betriebsgelände der Fa. Auro GmbH

Es wurden bei Untersuchungen im Jahr 1998 lokal begrenzte oberflächennahe (0,5 m) Bodenverunreinigungen gefunden, die nicht grundwasserrelevant waren. Grund zur Annahme eines Altlastenverdachts bestand nicht.

432.023.040-000.130 – Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück Gutenbergstraße 15 in Weiterstadt

Anlass des Verfahrens war die Untersuchung einer Halde, in der Arsen und PAK nachgewiesen worden sind. Untersucht wurde eine nichtrepräsentative Mischprobe. Es wurde nicht davon ausgegangen, dass der Boden unterhalb der Halle verunreinigt war. Der Verdacht auf eine aufgehoben.

432.023.040-000.072 – Waldstraße 6-10

Im Zuge von Bauarbeiten ist eine historische Recherche für das Gebiet der zu bauenden Lagerhalle durchgeführt worden. Für diesen Bereich ist der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen worden.

432.023.040-000.129 – Dieselölschaden auf dem Betriebsgelände Procter & Gamble

Aufgrund von Tropfverlusten aus einem Stromaggregat ist Dieselöl auf dem Werksgelände der Fa. Procter & Gamble Pharmaceuticals in den oberflächennahen Untergrund eingedrungen. Im Oktober 1998 wurden die kontaminierten Böden bis in eine Tiefe von maximal 1,4 m ausgekoffert. Insgesamt wurden 21,56 t belasteter Boden ausgekoffert. Die Altfläche wird als saniert betrachtet.

Auch in den oben genannten Fällen ist es aufgrund der Nutzung der Grundstücke möglich, dass weitere Verunreinigungen in den Böden vorhanden sind. Auch in diesen Fällen (jeweils Branchenklasse 4 und 5) kann erst nach Durchführung und Auswertung einer Einzelfallbewertung darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist generell 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.

9 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich in Teilbereichen innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 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; hierauf wird entsprechend hingewiesen.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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).

11 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 (Open Grid Europe GmbH) nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.

Gemäß Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen der Open Grid Europe GmbH 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.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 20.02.2015 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von **Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

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

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

1. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 19.01.2015 – 20.02.2015, Bekanntmachung: 08.01.2015

1. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 13.01.2015, Frist: 20.02.2015

2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: __.__.____, Bekanntmachung: __.__.____

2. 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 wurde im Aufstellungsverfahren 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: 27.11.2015
- Rad- und Fußwegekonzept im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Südlich der B 42“, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 07/2011