

Stadt Weiterstadt



Begründung
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
„25. Änderung Im Laukesgarten“

Planstand: 23.05.2016

Entwurf

Bearbeiter
Architekt Dipl.-Ing. (FH) Carsten Eckert

Inhalt

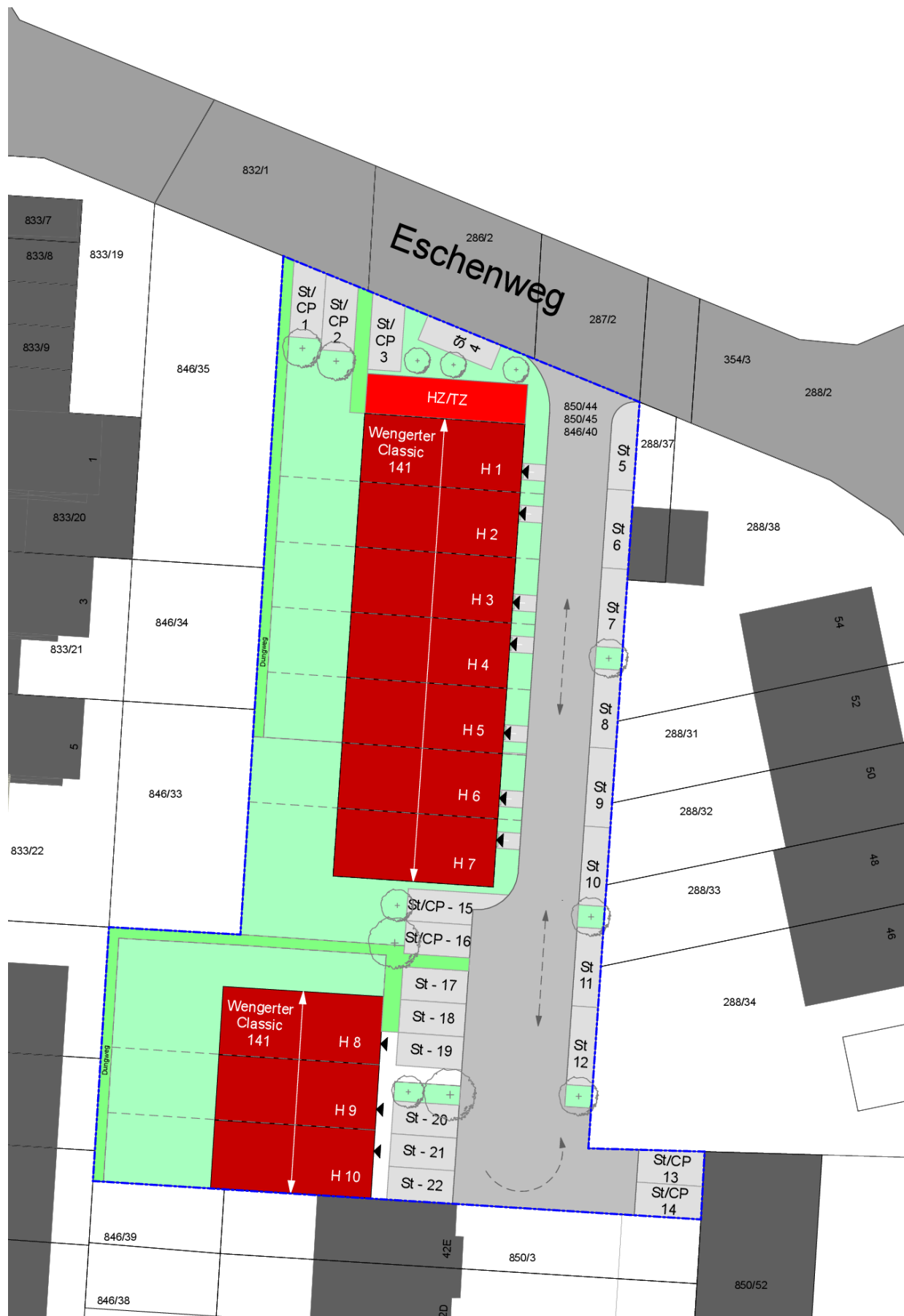
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Übergeordnete Planungen	7
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	10
2.5	Verkehrsflächen	10
2.6	Grünordnerische Festsetzungen	10
2.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11
3	Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes	12
4	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	14
5	Umweltbericht/Umweltprüfung	15
6	Naturschutzrechtliche Eingriffskompensation	15
7	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	16
8	Sonstige Infrastruktur	16
9	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	16
10	Immissionsschutz.....	17
11	Denkmalschutz	17
12	Bodenordnung	17

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Weiterstadt als Mittelzentrum in der Region Südhessen stellt sich als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort dar. Insbesondere die Kernstadt von Weiterstadt ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ein begehrter Wohnstandort, sodass hier eine konstante Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Die in den vergangenen Jahren entwickelten Baugebiete sind in ihren Potenzialen im Wesentlichen erschöpft, Bauplatzreserven sind insofern kaum mehr vorhanden. Ein 2. Bauabschnitt im Apfelbaumgarten ist zwar geplant, jedoch ist mit einer Umsetzung in den nächsten ein bis zwei Jahren nicht zu rechnen. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung versucht die Stadt Weiterstadt insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung neue Wohnbauflächen zu schaffen. Dies stellt im Übrigen auch eine Forderung des Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) dar, demgemäß die Wiedernutzbarmachung von Flächen vor der Neuausweisung im Außenbereich zu stehen hat. Hierbei hat die Stadt Weiterstadt bereits in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen erfolgreich Bauleitplanungen betrieben. Im Bereich des Eschenwegs im Randgebiet der Kernstadt von Weiterstadt bietet sich nun neuerlich die Möglichkeit, eine entsprechende Nachfolgenutzung zu ermöglichen. Derzeit gehört der Standort Eschenweg 7 einem Dienstleistungsbetrieb (Automobile Softwarelösungen, procar informatik AG) welcher an diesem Standort jedoch nicht mehr ansässig ist. Aus betriebsstrategischen Gründen ist dieser Dienstleister bereits an einen anderen Standort gewechselt. Ein Bauträger ist mit der Anfrage an die Stadt Weiterstadt herangetreten, den Altstandort einer Nachfolgenutzung mit Reihenhäusern gemäß dem nachfolgend wiedergegebenen Lageplanentwurf zuzuführen (siehe Seite 4). Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung vor, welche der bereits vorhandenen Bebauung an diesem Standort folgt. Geplant sind 2 Reihenhäuser, die über den Eschenweg aus erschlossen werden. Im Übrigen wird die Straße als Privatstraße geplant und geht in das Gemeinschaftseigentum der künftigen Anlieger über.

Lageplan – Neuvorhaben Altstandort procar informatik AG, Eschenweg 7 (Flurstücke 846/40, 850/44, 850/45)



Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind: Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,21 ha, sodass die zulässige Grundfläche der Versiegelung von 2,0 ha deutlich unterschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB). Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4).

Der Stadt Weiterstadt wurde durch den Bauträger der entsprechende Antrag auf Prüfung unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich unmittelbar westlich, östlich, und südlich bereits Wohnbebauung an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Im Laukesgarten“ anschließt, übergeben.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in einer zentralen Standortlage der Stadt Weiterstadt im Übergangsbereich des am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt großräumig vorhandenen Gewerbegebietes zu dem sich westlich, östlich und südlich an den Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung anschließenden Wohngebietes. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließen sich demgemäß die folgenden Nutzungen an:

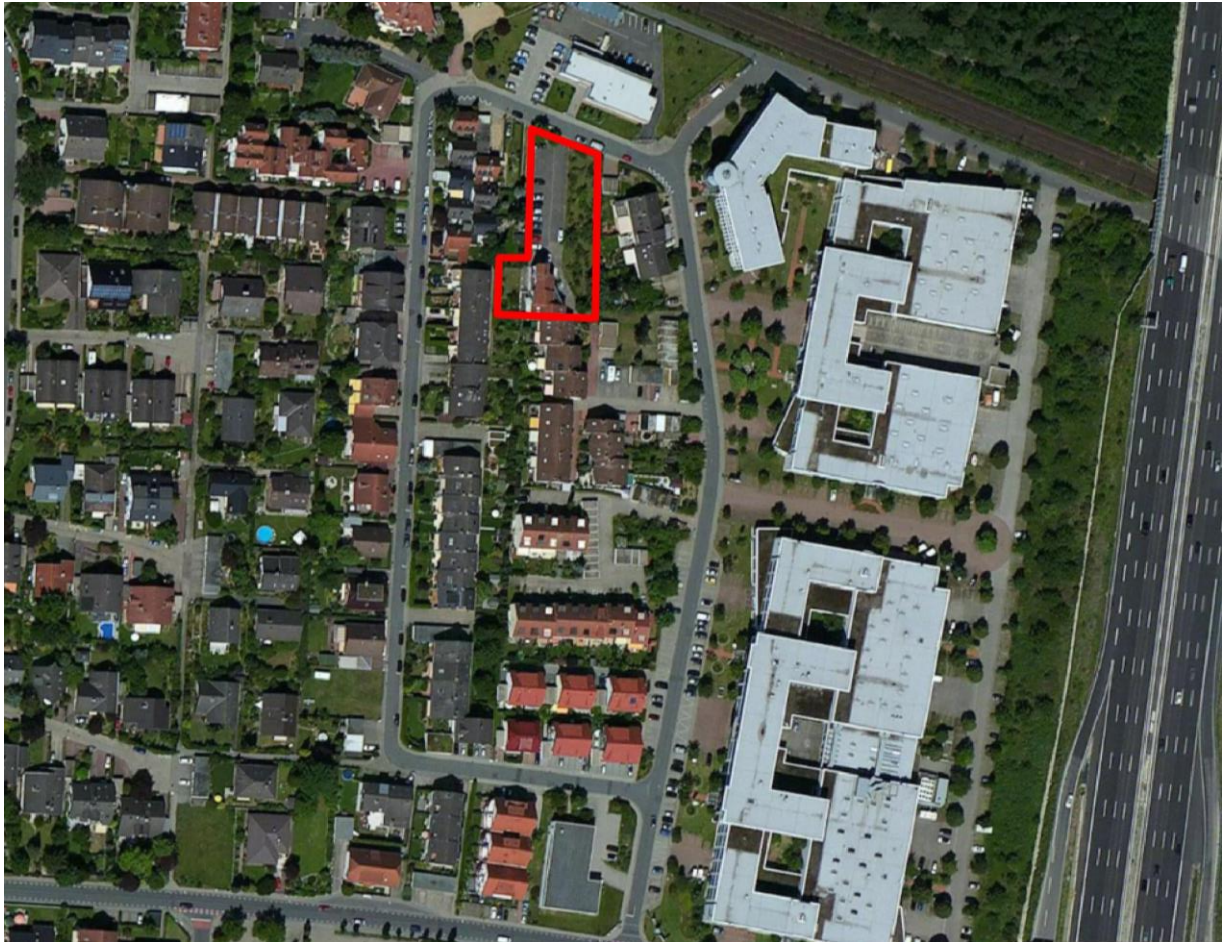
- Westen: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Laukesgarten“
- Osten: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Laukesgarten“
- Süden: Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Laukesgarten“
- Norden: jenseits des Eschenweges: gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Laukesgarten“

Die Nutzung im Plangebiet selbst wird überwiegend vom bestehenden Bürogebäude mit der vorgelegten Stellplatzanlage auf dem Flurstück 850/44, bestimmt.

Mit Ausnahme eines Pflanzstreifens auf der Ostseite der Stellplatzanlage Flurstück 850/44 und dem Grünbereich hinter dem Büro Flurstück 846/40 ist das Plangebiet vollständig versiegelt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,21 ha.

Das Plangebiet im Luftbild



1.3 Übergeordnete Planungen

Gemäß **Regionalplan Südhessen** übernimmt die Stadt Weiterstadt die Funktion eines Mittelzentrums in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Darmstadt. Im Übrigen wird ihr gemäß Ziel 3.2.2 und der Begründung zu 3.2.2. die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes zugewiesen. Die Stadt Weiterstadt geht insofern davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Weiterstadt stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des FNP abweichen kann. Der Flächennutzungsplan ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Des Weiteren ergibt sich jedoch aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss einzelner allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen liegen nicht vor.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die absolute Grundfläche pro Wohneinheit begrenzt. Des Weiteren werden Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt wird eine maximal (absolute) Grundfläche der einzelnen Wohneinheiten von max. Breite = 6,25 m x max. Länge = 13,00 m, die sich damit im Grundsatz an den Obergrenzen der zulässigen baulichen Verdichtung in Allgemeinen Wohngebieten orientiert, was dem Ziel Rechnung trägt, durch die Nachverdichtung im Bereich bestehender Ortslagen den Siedlungsdruck auf den baulichen Außenbereich zu reduzieren.

Da gegenüber der derzeitigen Bebauungssituation das Dichtemaß deutlich reduziert und im Übrigen durch die gegenständliche Planung ein Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung geleistet wird, ist diese Festsetzung städtebaulich begründet.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl entfällt, da durch die absolute Festsetzung der Grundfläche pro Wohneinheit die Geschossfläche in ihrem Verhältnis zur Grundfläche begrenzt bleibt.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Regelmäßig wird der Begriff des Vollgeschosses in den Landesbauordnungen definiert, da der Bundesgesetzgeber hierzu keine eigene Definition vorgenommen hat. Da die derzeit gültige Hessische Bauordnung (HBO) eine Definition des Vollgeschosses enthält, wird hierauf verwiesen.

Unter Bezugnahme auf diese Definition werden für das WA maximal II Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden differenziert für das WA getroffen. Dies begründet sich darin, dass für den Bereich des WA ein städtebaulicher Entwurf vorliegt, der die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellt.

Für den Bereich des WA gilt demgemäß: *Die max. Wandhöhe (TH) wird auf 6,5 m über dem zukünftigen Gelände festgelegt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Höhe des künftigen Geländes bis zum verlängerten Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis Oberkante Attika (bei Flachdachbereichen).*

Die max. Firsthöhe (FH) wird auf 11,0 m über der festgesetzten Höhe des künftigen Geländes festgelegt. Eine geringfügige Überschreitung der maximalen Firsthöhe für bspw. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Grundsatz gilt für beide Baugebiete die **abweichende Bauweise** mit der Maßgabe, dass nur Reihenhäuser zulässig sind.

Die abweichende Bauweise ist im rechtskräftigen Bebauungsplan wie folgt definiert:

Die abweichende Bauweise ist i. S. d. offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Ist auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude an der Grundstücksgrenze vorhanden, ist es zulässig, gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 HBO an dieses Gebäude anzubauen.

Ebenfalls ist eine Grenzbebauung gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 HBO zulässig, wenn öffentlich Rechtlich gesichert ist, dass gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 HBO vom Nachbargrundstück angebaut wird oder nach § 7 Abs. 1 HBO eine Übernahme der Abstandsflächen und Abstände auf dem Nachbargrundstücke öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Im Bereich des WA werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Ausführung des städtebaulichen Entwurfs festgesetzt. Demgemäß werden die Standorte der Reihenhäuser eindeutig und abschließend in ihrer Lage festgelegt. Die Baufenster werden dabei im Hinblick auf die Normenklarheit für den Vollzug des Bebauungsplanes vermaßt.

Die Standorte der Stellplätze und Carports sowie der Heiz- und Technikzentrale außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen mit entsprechenden Zweckbestimmungen im Bebauungsplan verortet. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt: *PKW-Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.*

Für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sei auf die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen, wonach diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

2.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zur Sicherstellung der Belange des Brandschutzes bereits auf Ebene der Bauleitplanung werden im Bebauungsplan die für den Brandfall notwendigen Bewegungsflächen der Feuerwehr im Bebauungsplan dargestellt. Soweit sie im Bereich der künftig privaten Grundstücksflächen gelegen sind, werden sie gemäß § 9 Abs. Nr. 10 BauGB als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Zweckbestimmung Bewegungsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Hierfür wird bestimmt, dass diese mindestens der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen müssen und außerdem mit einer jederzeit deutlich sichtbaren umlaufenden Randbegrenzung zu kennzeichnen sind. Hochbauliche Anlagen und Begrünungen sind unzulässig. Für weitergehende Ausführungen zur Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes sei auf die Ausführungen in Kap. 3 verwiesen.

2.5 Verkehrsflächen

In den Bebauungsplan aufgenommen wird die künftige Erschließungsstraße des Gebietes WA, die als Privatstraße in das Gemeinschaftseigentum der künftigen Anlieger übergehen wird. Die Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan mit einer Breite von 4,75 m ausgewiesen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Privatstraße handeln wird, bleibt die Frage der Ausführungsplanung dem Vorhabenträger vorbehalten. Eine Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen ist aufgrund der genannten Straßenraumbreite im Grundsatz möglich. Es bleibt dem Vorhabenträger vorbehalten, die hierfür notwendigen rechtlichen Vereinbarungen mit dem Entsorgungsbetrieb zu treffen.

Zur Sicherstellung der Befahrbarkeit der Erschließungsstraße mit Fahrzeugen der Feuerwehr hat der Ausbau der Verkehrsflächen für die Last von mind. 10 Tonnen zu erfolgen. Soweit die Straßenverkehrsfläche als Bewegungsfläche für die Feuerwehr gemäß Kennzeichnung in der Plankarte dient, muss sie mindestens den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen. Die vorgesehenen Flächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten. Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare, umlaufende Randbegrenzung haben. Für weitergehende Ausführungen zur Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes sei auf die Ausführungen in Kap. 3 verwiesen.

2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grundlage der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden folgende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die dazu dienen, den Eingriff in den Boden und Wasserhaushalt zu minimieren und einen Mindestumfang an grünordnerischer Gestaltung im Plangebiet sicherzustellen:

- Je Symbol ist ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 2 m verschoben werden.

Für die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sieht der Bebauungsplan die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten vor, die als Empfehlung für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher im Vollzug des Bebauungsplanes zu verstehen sind. Für die Bäume wird neben den genannten Arten auch eine Mindestqualität festgesetzt. Der Stammumfang der anzupflanzenden Bäume soll mindestens 14-16 cm betragen. Hierdurch kann ein problemloses Anwachsen der Bäume ermöglicht werden. Zudem kann ein gewisses Maß an Begrünung der jeweiligen Baugrundstücke unmittelbar nach Fertigstellung der Bauarbeiten gewährleistet werden.

Artenliste 1 (Bäume):

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Schwarzerle	- Ainus glutinosa
Birke (Sand-, Weißb.)	- Betula pendula

Hainbuche	- Carpinus betula
Waldkiefer	- Pinus sylvestris
Wildapfel	- Malus sylvestris
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Wildbirne	- Pyrus communis
Eberesche	- Sorbus aucuparia

Artenliste 2 (Sträucher)

Hartriegel	- Cornus sanguinea
Bibemell-Rose	- Rosa pimpinellifolia
Gemeiner Holunder	- Sambucus nigra
Gewöhnl. Traubenkirsche	- Prunus padus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuss	- Corylus avellana
Hunds-Rose	- Rosa canina
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Salweide	- Salix caprea
Traubenholunder	- Sambucus racemosa
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Weißdorn	- Crataegus laevigata/monogyna
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Hinzuweisen ist darauf, dass das Plangebiet im derzeitigen Bestand eine größere versiegelte Fläche aufweist als das zukünftig geplante. Die Umnutzung zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 wird zu einer Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils führen.

2.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §. 81 HBO und § 44 Abs. 1/1 HBO werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den folgenden Themen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Dächer

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25°-45° und Flachdächer. Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 4 qm zulässig. Zum First ist ein Abstand von mind. 0,5 m, zum Ortgang von mind. 1 m einzuhalten. Die Gesamtbreite darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen bezieht sich diese auf die Länge der jeweiligen Haushälfte.

2. Stellplätze

Im WA gilt: Die mind. Größe der Stellplätze wird auf 12,50 qm für Stellplätze die im Winkel von 90° zur Fahrbahn angeordneten sind und auf 12,00 qm für Stellplätze die parallel zur Fahrbahn angeordnet sind festgesetzt. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt in der aktuellen Fassung.

Eine Abweichung der Stellplätze gegenüber des § 6 Abs.10 Nr. 5 HBO "Ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen" wird wie folgt im rechtskräftigen Bebauungsplan definiert:

Stellplätze ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen sind in ihrer Anzahl und Gesamtlänge uneingeschränkt zulässig. Auf den § 6 Abs. 11 HBO wird verwiesen.

3. Carports

Für das WA gilt: Carports dürfen eine Höhe von 3 m über der festgesetzten Höhe des künftigen Geländes nicht überschreiten.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis max. 2,0 m über der natürlichen bzw. der zukünftigen Geländeoberfläche zulässig.

3 Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes

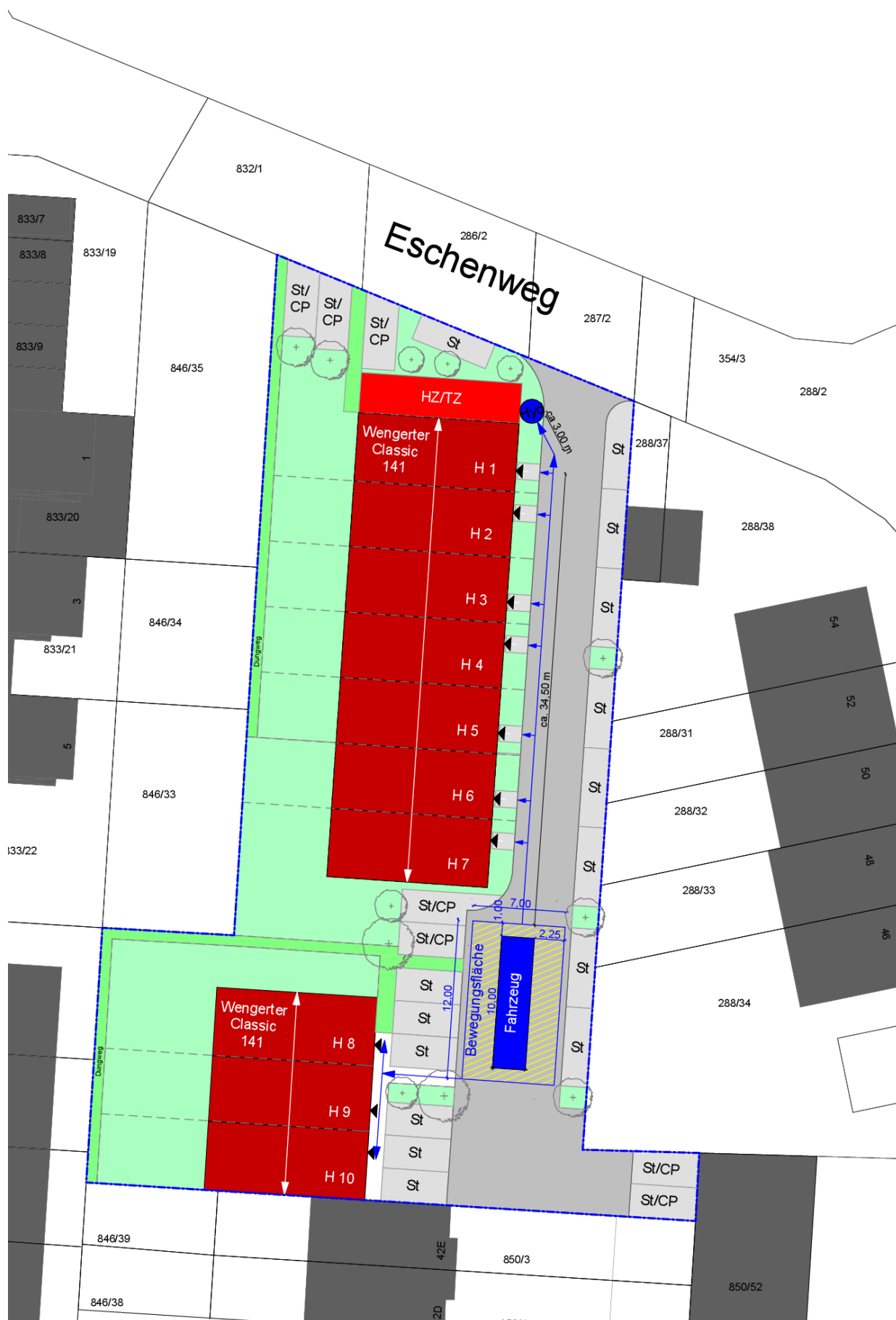
Um die Belange des Brandschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung zu gewährleisten wird nachfolgend ein Konzept zur Sicherung von Zufahrts- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dargestellt. Demgemäß wird davon ausgegangen, dass die Feuerwehr Bewegungsflächen für ein Löschfahrzeug mit einer Abmessung von 12 m x 7 m (gelbe Schraffur mit blauer Umrandung) benötigt, wobei das Fahrzeug nur eine Länge von 10 m und eine Breite von 2,50 m einnimmt. Die gelb schraffierten Flächen ohne Umrandung ergänzen die Bewegungsflächen und stellen die Fläche für ein optimales An- und Abfahren dar. Diese Flächen müssen jederzeit befahren werden können.

Der größte Abstand zu den Gebäudeeingängen ab diesen Bewegungsflächen sollte 50 m nicht überschreiten, was in dem Konzept mit blauen Linien und Pfeilen verdeutlicht wird. Zusätzliche Flächen für die Feuerwehr sind für die Realisierung des Bebauungskonzeptes nicht erforderlich, da aufgrund der Einstufung in die Gebäudeklassen von 1 bis 3 laut HBO keine zusätzlichen Gerätschaften wie z.B. Hubrettungsgeräte benötigt werden.

Die Straßenbreite gemäß Festsetzung im Bebauungsplan für die Zufahrt an die Bewegungsflächen ist ausreichend. Der Ausbau der Verkehrsflächen hat für die Last von mind. 10 Tonnen zu erfolgen. Freileitungen kommen nicht zum Einsatz. Alle nötigen Leitungen werden in der Erschließungsanlage verlegt.

In eine Entfernung von max. 75 m von einer Bewegungsfläche soll eine Hydrant zur Versorgung des Löschfahrzeugs mit Löschwasser (mind. 800 l/min bei einem Fließdruck von mind. 1,5 bar über mind. zwei Stunden) zur Verfügung stehen.

Zufahrt- und Bewegungsflächenplan Feuerwehr



4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen unterliegen einer Nutzung als Standort eines Gewerbebetriebes. Die Flächen des Plangebietes sind durch den Parkplatz und die Zuwegung größtenteils versiegelt. Demgemäß handelt es sich um stark anthropogen überformte Flächen, denen keine positiven Wirkungen im Hinblick auf die genannten Schutzgüter zukommen. Auch liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten vor.

Mit der Umsetzung der Planung erfährt das Plangebiet eine vollständige Neuordnung und grundlegende Umgestaltung, die insbesondere mit einer Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils einhergeht. Im Ergebnis kann die Versiegelungsrate verringert, die Verdunstungs- und Versickerungsrate erhöht und ein Lebensraum zumindest für wohngebietstypische Tierarten geschaffen werden. Demgemäß ist die vorliegende Planung im Hinblick auf die Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter positiv zu bewerten.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB)

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes und liegt auch nicht im Einwirkungsbereich eines entsprechenden Gebietes.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB)

Zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung des Heranrückens eines Allgemeinen Wohngebietes an ein faktisches Gewerbegebiet wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erstellt.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB)

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB)

Aus der Ausweisung des Plangebietes resultieren keine Emissionen, die sich negativ auf das angrenzende Wohn- bzw. Gewerbegebiet auswirken können.

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB)

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus. Eine geringfügige Überschreitung der maximalen Oberkante Gebäude bzw. maximalen Firsthöhe für bspw. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig. Bei Flachdächern ist eine Überschreitung von max. 1,0 m zulässig.

Darstellung im Landschaftsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB)

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Umweltbezogene Aussagen werden nicht gemacht.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB)

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB)

Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Belangen sind nicht ersichtlich.

5 Umweltbericht/Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurden. Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffskompensation

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

7 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

(Lösch-)Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Entega mit ihrem Partnerunternehmen Hessenwasser ist auch für die Stadt Weiterstadt zuständig. Die Versorgungsinfrastruktur ist im Bereich des Eschenwegs vorhanden, das Plangebiet verfügt aufgrund seiner Vornutzung über einen **Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz**.

Eine Anfrage bezüglich der Thematik Löschwasser wurde bei den zuständigen Stellen noch nicht angefragt, jedoch ist durch die Vornutzung davon auszugehen, dass dies sichergestellt ist.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** ist über einen Mischkanal im Bereich des Eschenwegs sichergestellt.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Rande des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans. Die Umsetzung dieses Planes hat Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Auslaufzone dieses Gebiets liegt, ist dies gegebenenfalls bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

8 Sonstige Infrastruktur

Durch die vorhandene Bebauung befinden sich bereits Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH im Plangebiet. Wobei sich hierbei lediglich die jeweiligen Hausanschlussleitungen innerhalb des Plangebietes befinden.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die HSE-HEAG Süd Hessische Energie AG.

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die ebenfalls von der HSE-HEAG Süd Hessische Energie AG bereitgestellt wird. Auch hier ist eine Versorgung durch die vorhandene Leitung sichergestellt.

Im Übrigen sind mit Ausnahme der üblichen Hausanschlussleitungen aus dem Plangebiet keine weiteren Infrastruktureinrichtungen bekannt.

9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Die Flurstücke 846/40, 850/44, 850/45 sind derzeit mit einem Bürogebäude einschließlich zugehöriger Stellplätze und Nebenanlagen bebaut. Aus dieser Nutzung heraus ist nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten zu rechnen. Da die Vornutzungen dieser Flurstücke nicht bekannt sind, kann das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Der Nachweis der Altlastenfreiheit ist im Bauantrags-/ Freistellungsverfahren zu erbringen. Darüber hinaus wird auf die Meldepflicht von Bodenverunreinigungen, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, verwiesen.

10 Immissionsschutz

In Ausführung der Anforderungen an eine immissionsverträgliche Nutzungszuordnung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Immissionsprognose erstellt

11 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

12 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Anerkannt:

.....
Ralf Möller
Bürgermeister