

Wixhäuser Straße

Dammstraße

Taunusstraße

Autobahn A 5

Geltungsbereich des Bebauungsplans "1. Änderung In den Wernäckern",
Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerflächen und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhen und Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet GE 1 sind die maximal zulässigen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen gemäß Planeintrag mit 12,0 m festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet GE 2 sind die maximal zulässigen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen gemäß Planeintrag mit 24,0 m festgesetzt. Die festgesetzte Maximalhöhe von baulichen Anlagen darf für eine Mobilfunkantennenanlage mit einer Höhe von bis zu 10,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist die vorhandene Geländehöhe unmittelbar neben dem geplanten Bauvorhaben. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion bzw. der baulichen Anlage.

3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Baugrenzen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Für Nebenanlagen und Nebengebäude bis zu einer Höhe von 2,5 m beträgt die Abstandsfläche zu Nachbargrenzen mindestens 1,0 m, soweit sie nicht gemäß § 6 Abs. 10 HBO ohne Abstandsfläche zulässig sind.

4.0 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Schaffung von Fledermausquartieren
Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Potenzials für ein Vorkommen von Sommerquartieren der Zwergfledermaus ist bei Abbruch, Umbau oder Neubau von Gebäuden pro Gewerbegrundstück an oder in der Gebäudefassade mindestens ein artspezifischer Quartierkasten oder Quartierstein für spaltenbewohnende Fledermäuse aufzuhängen bzw. einzubauen.

4.2 Maßnahmen zum Schutz des Sperlings
Bei Abbruch, Umbau oder Neubau von Gebäuden sind pro Gewerbegrundstück an oder in geeigneten Gebäudefassaden mindestens zwei artspezifische Nistkästen oder Niststeine aufzuhängen bzw. einzubauen. Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme durchzuführen.

4.3 Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen
Als Ersatz für die Lebesraumverluste der Zauneidechse sind auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft alle 10 qm eine artspezifische Habitatstruktur für die Zauneidechse herzustellen. Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme durchzuführen und nach Realisierung des Lärmschutzbauwerks ggf. wiederherzustellen.

4.4 Schutz von Insekten
Zur Vermeidung von Beeinträchtigung nachtaktiver Insektenarten sind für die Freiflächenbeleuchtung Lampen in der Mindestschutzart IP 43 und mit einer Ausleuchtung durch Abschirmung in den unteren Halbraum zu verwenden.

5.0 ANLAGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Westlich der Bundesautobahn A 5 ist gemäß Planeintrag ein Lärmschutzwall von 4,0 m Höhe über Fahrhahnhöhe der A 5 mit einer darauf zu errichtenden Lärmschutzwand (LSW 4) von ebenfalls 4,0 m Höhe festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes sind gemäß Planzeichnung zwei 2,0 m hohe Lärmschutzwände zu errichten (LSW 1 und LSW 2).

Im Südwesten des Plangebietes ist gemäß Planzeichnung eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (LSW 3).

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bis zur Fertigstellung des festgesetzten Lärmschutzwalls bauliche Vorkehrungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

6.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und gebietstypische Gehölzarten aus der Artenliste 6.3 zu verwenden.

6.2 Maßnahmen zum Schutz von Gilflitz und Stieglitz
Als Ersatz für die Lebensraumverluste der Gehölzbrüter Gilflitz und Stieglitz ist auf den Flächen zum Erhalt bzw. Pflanzung von Bäumen Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf mindestens 50% Flächenanteil vorhandene Gehölzstrukturen zu erhalten bzw. dichte freiwachsende Gebüsche und Hecken aus gebietstypischen Gehölzen der Artenliste 6.3 anzulegen.

6.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großsträucher	
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Prunus communis</i>	(Wildbirne)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Hollunder)
Normalsträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Evonymus europaeus</i>	(Pfaffenhut)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Rainweide, Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gemeine Heckenkirsche)
<i>Prunus mahaleb</i>	(Steinwechsel)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehdorn)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Virburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Virburnum opulus</i>	(Wasserschneeball)
Großkronige Bäume	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Castanea sativa</i>	(Esskastanie)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)

6.4 Flächenanteile, die nicht von Gehölzen oder Habitatstrukturen für die Zauneidechse eingenommen werden, sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen für normale Böden einzusäen. Dabei ist Regioaatgut für die Region Oberrheingraben zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "1. Änderung In den Wernäckern" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Stadtverordnetenversammlung hat am xx.xx.xxxx die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom xx.xx.xxxx im Zeitraum bis zum xx.xx.xxxx.

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

SATZUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am xx.xx.xxxx über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden beurkundet.

Stadt Weiterstadt,
Bürgermeister Ralf Möller

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

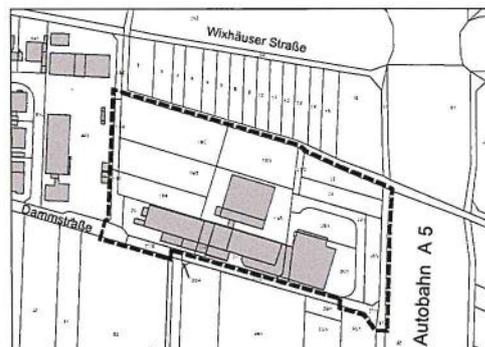
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1930 - PlanZV 80) i.d.F. vom 18.12.1930 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 196), in Kraft getreten am 06.07.2018



Stadt Weiterstadt Stadtteil Gräfenhausen

Bebauungsplan "1. Änderung In den Wernäckern" -Entwurf-



Maßstab: M 1:500
(im Original)



Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25A

gezeichnet: LE
Datum: 10.09.2019

64293 Darmstadt
Tel. 06151-17660

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), hier: GE 1
(s. Textliche Festsetzungen 1.0)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,8
(s. Textliche Festsetzungen 2.0)

GH 12,0 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstwert in Metern über Gelände,
hier: max. 12,0 m (s. Textliche Festsetzungen 2.0)

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(s. Textliche Festsetzungen 3.0)

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abwasserkanal

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
(s. Textliche Festsetzungen 6.0)

Öffentliche Grünfläche, hier: Lärmschutzwall
(s. Textliche Festsetzungen 6.0)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen und Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(s. Textliche Festsetzungen 5.0)

Lärmschutzwand, hier mit Index 1
(s. textliche Festsetzungen 5.1)

Fläche für Aufschüttungen
hier: Lärmschutzwall
(s. Textliche Festsetzungen 5.1)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, hier:

heimischer Laubbaum
(s. Textliche Festsetzungen 6.0)

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

40m - Schutzstreifen zur Bundesautobahn A 5

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestehende Flurstücksgrenzen (Kataster)

Bestehende Gebäude (Kataster)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

432.023.020-001.052 Alllastenverdachtsfläche
ALTIS Kennziffer hier: 432.023.020-001.052

HINWEISE

ATLASTEN

Innerhalb des Flurstücks 20 ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Deshalb ist bei allen Baummaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5. Bodenschutz, mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

ARTENSCHUTZ

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Der Abbruch oder Umbau von Bestandsgebäuden soll aus Gründen des Fledermaus- und Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Bei Abbruchmaßnahmen außerhalb dieser Zeiten ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden vorkommen sind. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

Die Böschungen des Lärmschuttwalls und Teile der Gartenbrachen sind tatsächliche oder potenzielle Lebensräume der Zauneichse. Vor dem Abräumen von Vegetationsflächen zur Baufeldfreimachung ist eine fachkundige Prüfung auf aktuelle Vorkommen der Art vorzunehmen (Untersuchungszeitraum: April bis August). Falls Zauneichsen im Gebiet vorhanden sind, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Umsiedlung in ein geeignetes Ersatzhabitat vorzunehmen.

GRUNDWASSER

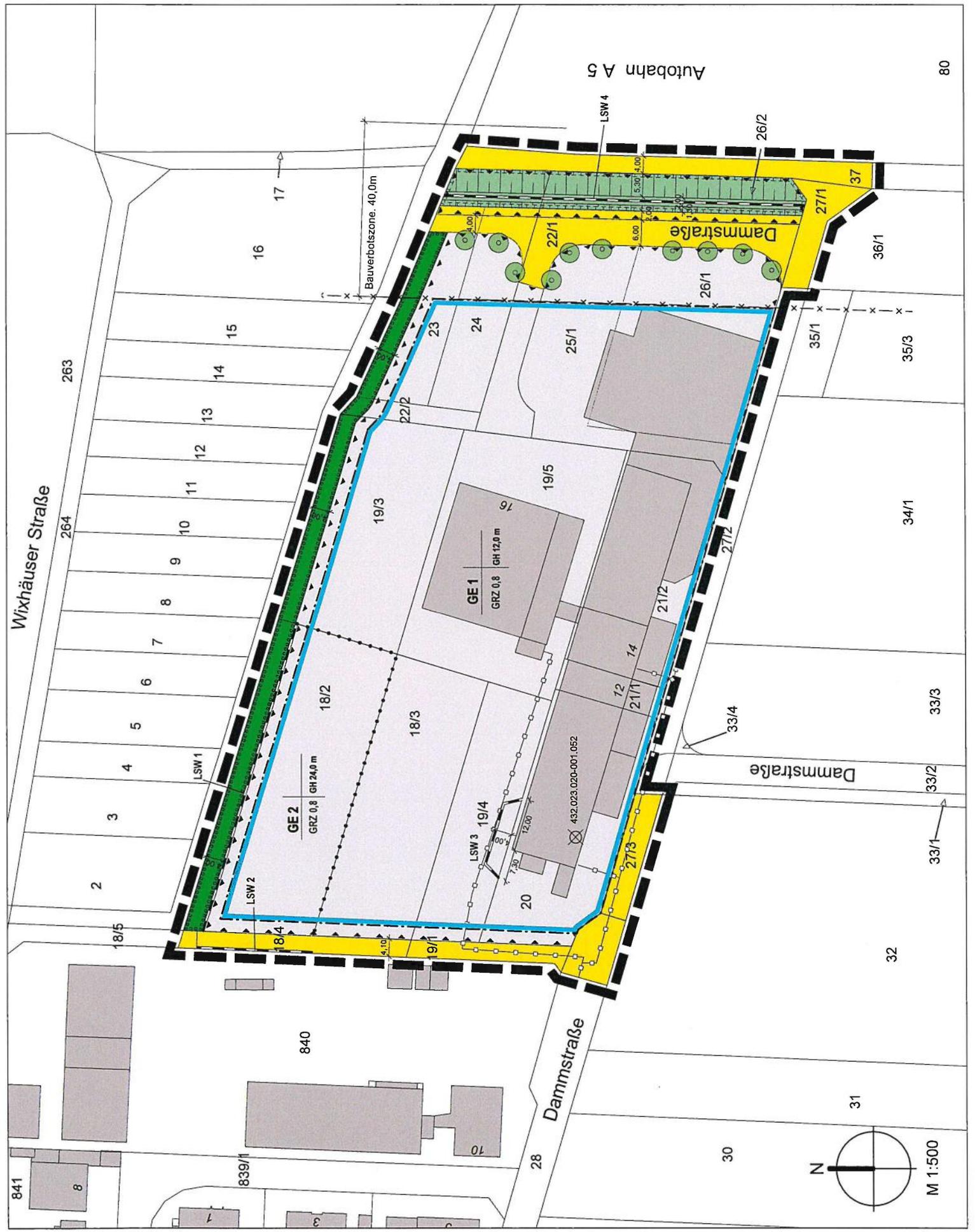
Im gesamten Baugebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk "Groß-Gerauer Land". Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Gemäß § 37 HWG wird darauf hingewiesen, dass das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des Baugebietes auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten, zu verstickern und/oder gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten ist.



10.09.2019

Bebauungsplan "1. Änderung In den Wernäckern" -Entwurf- Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0
E-Mail: planung@eichler-schauss.de

INHALT

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Planungsanlass und Planungsziele	4
3	Derzeitige Rechtslage.....	5
4	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen und Planungsverfahren.....	7
4.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	7
4.2	Regionalplan Südhessen 2010	8
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt	8
4.4	Änderungen von bestehenden Bebauungsplänen und Satzungen innerhalb des Geltungsbereichs	9
4.5	Städtebauliche Rahmenbedingungen	10
4.6	Planungsverfahren	10
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise.....	12
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.5	Verkehrsflächen	12
5.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
5.7	Anlagen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	14
5.8	Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6	Zusammenfassung der Änderungen	16
7	Umweltbelange.....	18
7.1	Wasserwirtschaftliche Belange	18
7.2	Bodenschutz	19
7.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	20
7.4	Lärmimmissionen	20
8	Wesentliche Auswirkungen und Durchführung der Planung.....	21
8.1	Wirtschaftliche Belange.....	21
8.2	Auswirkungen auf die Umweltbelange	21
8.3	Auswirkungen auf den Menschen	22
8.4	Durchführung des Bebauungsplans.....	22
9	Anlagen zur Begründung	23

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans "1. Änderung In den Wernäckern" liegt im nord-östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Gräfenhausen innerhalb Flur 6, östlich der Bundesautobahn A 5. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,71 ha.

Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft im Süden entlang der "Dammstraße" und des Flurstücks 27/2, im Westen entlang der Grenze zum Flurstück 840 und im Norden entlang des "Mühlbachs". Im Osten begrenzt die BAB 5 das Plangebiet. Der Geltungsbereich ist Abb. 1 auf Seite 4 zu entnehmen.

Innerhalb des Gebiets befinden sich derzeit vier Gewerbebetriebe, von denen drei ihre Grundstücke mit Gebäuden bebaut haben. Auf den Flurstücken 20 und 21/1 befinden sich die Gebäude des Metallbauunternehmens "ROMPEL – Metallbau und Brandschutzelemente GmbH". Die Flurstücke 21/2, 26/1 sind mit den Produktionsgebäuden des Maschinenbauunternehmens "Robolution GmbH – A Lincoln Electric Company" bebaut. Auf dem Flurstück 25/1 befindet sich ein betriebsinterner Parkplatz. Auf den Flurstücken 19/5 und 19/3 ist der Natursteinhandel "Bolat Natursteine GmbH" angesiedelt, wobei sich die Bebauung auf Flurstück 19/5 beschränkt und Flurstück 19/3 als Lagerfläche genutzt wird. Auf den Flurstücken 18/2, 18/3 und 19/4 befinden sich Lagerflächen des Unternehmens "Langendorf Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & Co KG". Auf den Flurstücken 23 und 24 besteht derzeit eine Kleingartennutzung, bzw. Kleingartenbrache. Auf den Randflächen des Plangebiets befinden sich öffentliche Verkehrsflächen sowie ein bereits in Teilen realisierter Lärmschutzwall auf Flurstück 26/2.

Westlich des Plangebiets befindet sich auf Flurstück 840 das Betriebsgelände des Fertigbeton-Anbieters "Riedbeton GmbH". Im Norden grenzt ein Ausläufer des "Mühlbachs" mit dahinter liegenden Kleingartenflächen an die Nordgrenze des Plangebiets. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die Bundesautobahn A 5 mit dahinter liegendem, landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im Süden des Plangebiets befindet sich das zukünftige Betriebsgelände (derzeit landwirtschaftliche Fläche) des Maschinenbauunternehmens "Robolution GmbH – a Lincoln Electric Company".

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

18/2, 18/3, 18/4, 18/5 (teilweise), 19/1, 19/3, 19/4, 19/5, 20, 21/1, 21/2, 22/1, 22/2, 23, 24, 25/1, 26/1, 26/2, 27/1, 27/3 (teilweise), 28 (teilweise), 37 (teilweise).

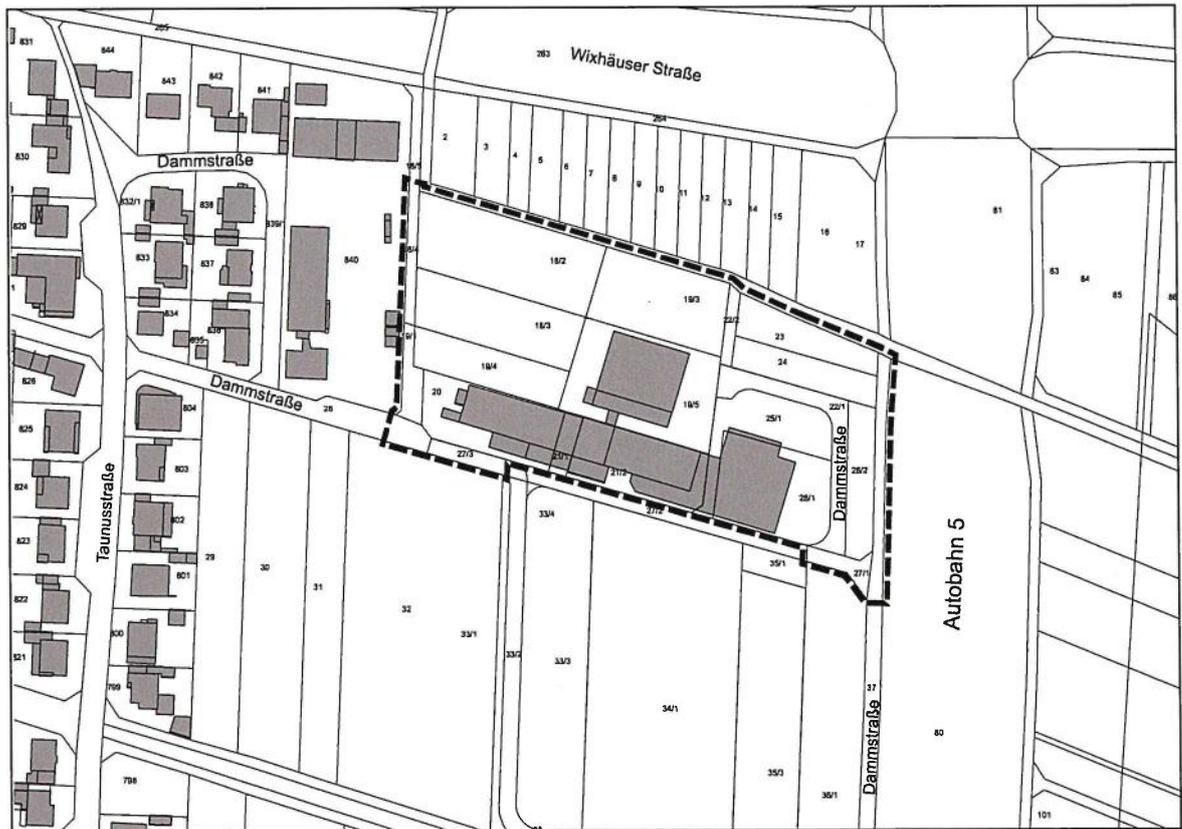


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "1. Änderung In den Wernäckern", Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

2 Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan "In den Wernäckern" wurde 2011 aufgestellt, um durch die Festsetzung eines Mischgebiets eine teilweise Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich hat sich allerdings herausgestellt, dass eine Wohnnutzung an diesem Standort planungsrechtlich nicht realisierbar ist, vor allem da die Schallemissionen der Autobahn A 5 extrem hoch sind, aber auch da die Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Wohnnutzung verhindern. Auch eine gewerbliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets wird in mehrfacher Hinsicht behindert. Weitere Betriebsausdehnungen oder Umstrukturierungen sind innerhalb eines Mischgebiets nicht zulässig, da eine Mischnutzung planungsrechtlich hergestellt werden müsste.

Planungsanlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht der Firma "Riedbeton GmbH", ihr Produktionsgelände inklusive einer Transportbetonmischanlage östlich des derzeitigen Standorts neu zu errichten. Um dies zu gewährleisten, ist die Firma "W. Langendorf III. GmbH & Co. KG – Tiefbauunternehmen" bereit, einen Teil ihrer Betriebsfläche an die Firma "Riedbeton GmbH" zu veräußern. Das Unternehmen "Langendorf Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & Co KG" verlagert sich im Gegenzug auf die derzeit durch "Riedbeton GmbH" genutzte Fläche unmittelbar westlich des Plangebiets. Die Firma "Riedbeton GmbH" möchte durch die Bebauungsplanänderung eine planungsrechtliche Sicherheit an dem neuen Standort, um

durch die Neuorganisation und Neuerrichtung der Betonmischanlage mit optimierten Produktionszyklen auf dem Markt konkurrenzfähig zu bleiben.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gesamtgebiet zu erzielen, werden die teilweise noch gartenbaulich genutzten Flurstücke 23 und 24 im nordöstlichen Teil des Plangebiets im Zuge der Bebauungsplanänderung in das Gewerbegebiet einbezogen. Diese Festsetzung entspricht im Prinzip der Darstellung des Entwurfs des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Weiterstadt, der auf dieser Fläche Bauland darstellt. Hierdurch wird dem Gewerbebetrieb "Bolat Natursteine GmbH" die Möglichkeit gegeben, sich ggf. betrieblich zu vergrößern. Auch eine andere gewerbliche Nutzung ist auf dieser Fläche dann realisierbar.

3 Derzeitige Rechtslage

Der derzeit gültige Bebauungsplan "In den Wernäckern", rechtskräftig seit dem 28.07.2011, liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung. Zusätzlich schließt der Bebauungsplan "1. Änderung In den Wernäckern" an seinem östlichen Randbereich einen Teilabschnitt des Bebauungsplans "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5", rechtskräftig seit dem 21.05.2015, mit ein sowie einen Teilbereich der am 03.04.2014 bekanntgemachten Außenbereichssatzung für das Kleingartengebiet (Flurstücke 23 und 24).

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans "In den Wernäckern", welcher für das Plangebiet ein "Mischgebiet" festsetzt (s. Abb. 2, Fläche 1), ist das oben genannte Vorhaben der Firma "Riedbeton GmbH" planungsrechtlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht zulässig. Um eine planungsrechtliche Sicherheit zu schaffen, ist es erforderlich, das Gebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln, was auch der derzeitigen, tatsächlichen Nutzung durch die Firma "W. Langendorf III. GmbH & Co. KG - Tiefenbauunternehmen" entspricht.

Der durch den Bebauungsplan "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5" vom 21.05.2015 festgesetzten Lärmschutzwall soll an der östlichen Grenze der beiden Flurstücke 23 und 24 die gleiche Ausbildung hinsichtlich Breite und Höhe erhalten wie im Bebauungsplan "In den Wernäckern". Hierdurch werden die Nutzungsmöglichkeiten auf den Flurstücken 23 und 24 erweitert und eine Weiterführung des Erschließungswegs unmittelbar westlich am Fuß des Lärmschutzwalls nach Norden ermöglicht (s. Abb. 3).

Die am 03.04.2014 bekanntgemachte Außenbereichssatzung für das Kleingartengebiet wird in dem Teilbereich der Flurstücke 23 und 24 in den Punkten 4.1 und 4.2 der Satzung geändert, da der Bebauungsplan für diese Teilfläche des Kleingartengebiets zukünftig ein Gewerbegebiet festsetzt.

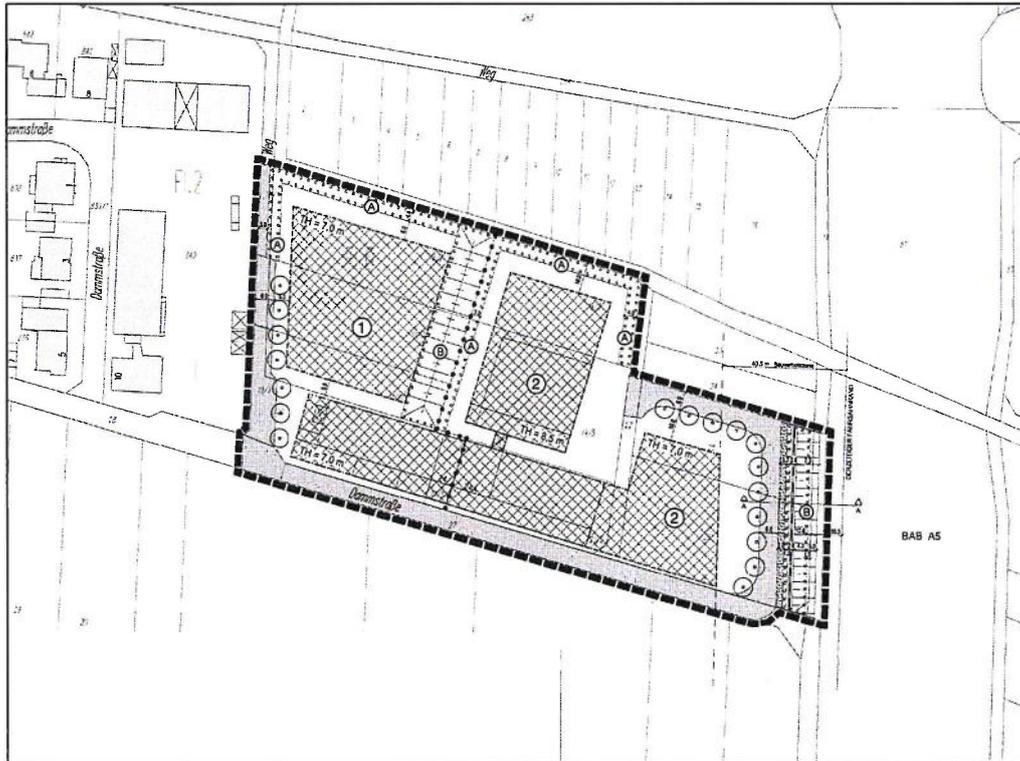


Abb. 2: Bebauungsplanzeichnung "In den Wernäckern", Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen vom 28.07.2011, ohne Maßstab



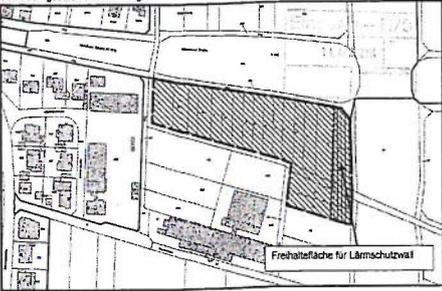
Abb. 3: Ausschnitt aus der Bebauungsplanzeichnung "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5" vom 21.05.2015, ohne Maßstab

Weiterstadt
In Herzen von Rhein-Main

SATZUNG DER STADT WEITERSTADT ÜBER DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUßENBEREICHSGRUNDSTÜCKE ZUR ERGÄNZUNG FÜR DIE ORTSLAGE GRAFENHAUSEN „1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Grafenhausen“

1.0 Rechtsgrundlagen
Der Satzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in der jeweils geltenden Fassung zugrunde.

2.0 Plangeltungsbereich
Der Geltungsbereich der Satzung



3.0 Ergänzungsflächen
Für den in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass die Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich nach § 34 BauGB soweit sie nach den in Absatz 4 dieser Satzung aufgeführten einzelnen Festsetzungen zulässig sind.

4.0 Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 zu einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

4.1 Die gesamte Ergänzungsfäche wird als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) mit der Nutzung „Hausruher Garten“ festgesetzt. Zulässig sind nur Vorhaben, die gemäß Anlage 2 zu § 55 HBO genehmigungsfrei sind.

4.2 Die in der beigefügten Planzeichnung durch eigene Signatur gekennzeichnete „Freihaltfläche für Lärmschutzwall“ mit einer Breite von 27 m zum bestehenden westlichen Fahrbahnrand der BAB A5 wird als von der Bebauung freizuhalten Fläche für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

4.3 Im Bereich der gesamten Ergänzungsfächen ist das Niederschlagswasser (Dachflächenwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser) zu versickern oder zu nutzen.

5.0 In-Kraft-Treten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4)

6.0 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§2 (1) BauGB)	am:	29.03.2012
Offenlage (§ 3 (2) BauGB)	vom:	03.01.2013
	bis:	04.02.2013
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am:	27.02.2014
Bekannt gemacht (§ 10 BauGB)	am:	03.04.2014


 Beglaubigt
 Bürgermeister
 

2442

Abb. 4: Außenbereichssatzung Kleingartengelände Grafenhausen, Stadt Weiterstadt vom 03.04.2014

4 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen und Planungsverfahren

4.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), in Kraft getreten am 06.07.2018

4.2 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 wird das Plangebiet vollständig als "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Regionalplan hat die tatsächlichen, baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets, die Darstellungen des Flächennutzungsplans und den gültigen Bebauungsplan nicht nachvollzogen. Dies ist bei der Fortschreibung des Regionalplans zu berücksichtigen.

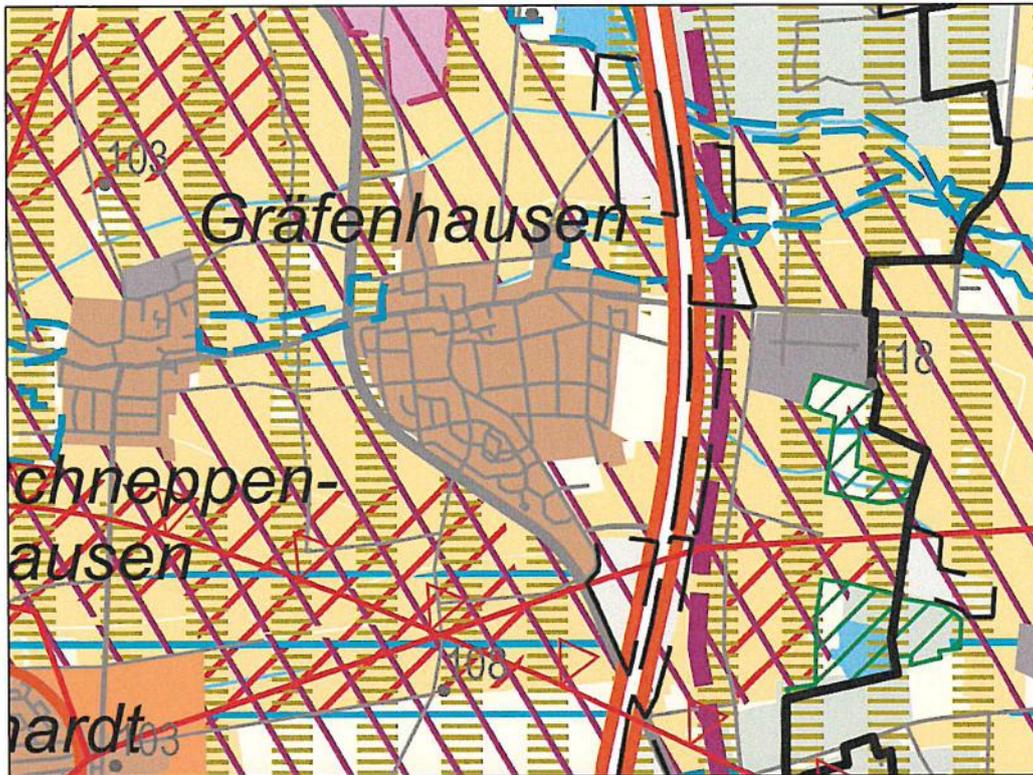


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt

Der sich im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt in seinem jetzigen Planungsstand das Plangebiet als "Gemischte Baufläche" (M) dar. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für "Lärmschutzwall, bepflanzt" dar.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet ebenfalls als "Gemischte Baufläche" dar.

Der Bebauungsplan "1. Änderung In den Wernäckern" kann damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des gültigen, bzw. des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplanentwurf muss daher entweder im laufenden Verfahren geändert oder nachträglich auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenes Verfahren berichtigt werden.

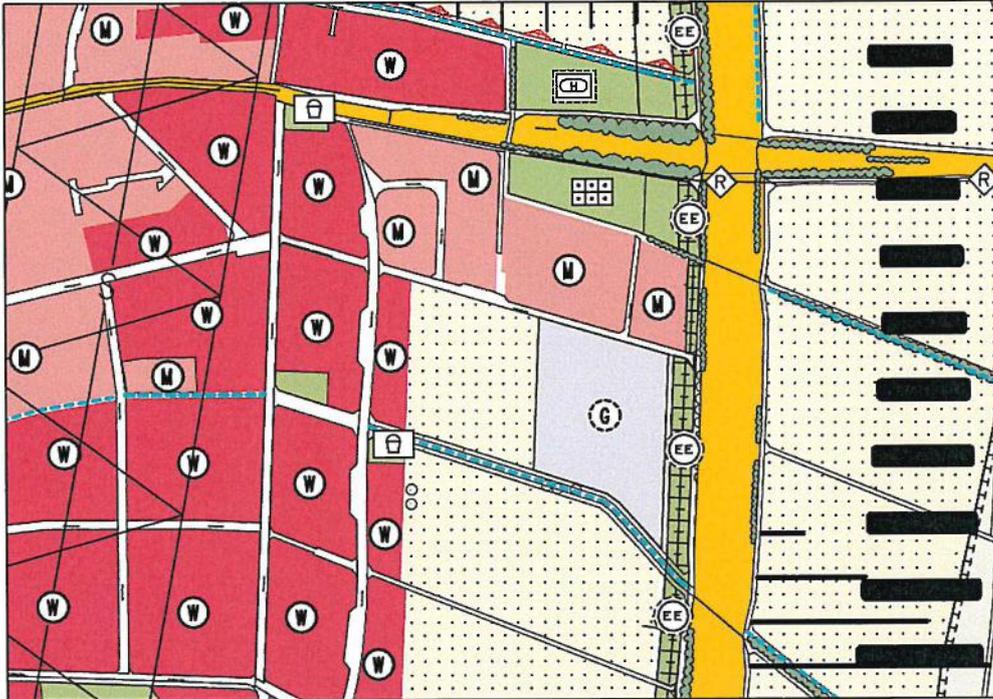


Abb. 6: Entwurf des Flächennutzungsplans, Stadt Weiterstadt, Ausschnitt, ohne Maßstab

4.4 Änderungen von bestehenden Bebauungsplänen und Satzungen innerhalb des Geltungsbereichs

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "1. Änderung In den Wernäckern" werden zwei Bebauungspläne und eine Ergänzungssatzung geändert, bzw. ersetzt. (s. Abb. 7).

Der Bebauungsplan "In den Wernäckern" vom 28.07.2011 wird in seiner Gesamtheit geändert, der Bebauungsplan "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5" vom 21.05.2015 zu Teilen übernommen und innerhalb der Flurstücke 23 und 24 angepasst. Ein kleiner Teil der Außenbereichssatzung der Stadt Weiterstadt zum Kleingartengebiet vom 03.04.2014 wird innerhalb der Flurstücke 23 und 24 geändert (s. Abb. 7).

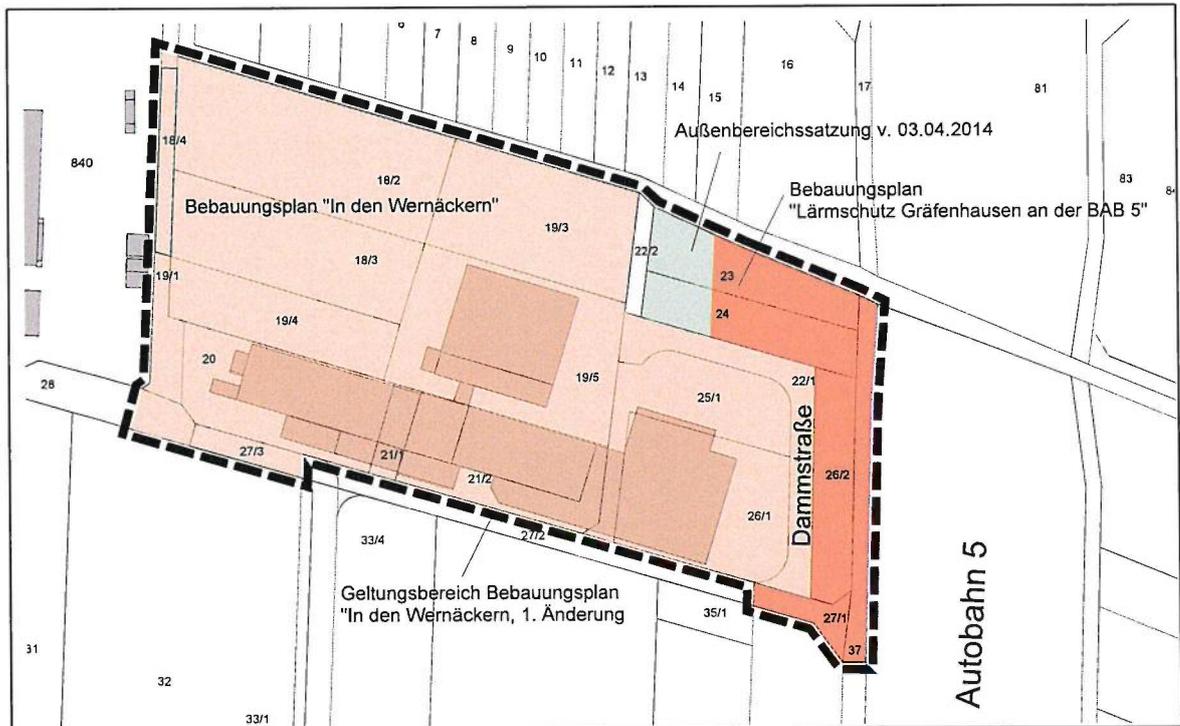


Abb. 7: Änderungsbereiche bestehender B-Pläne und Satzungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans "1. Änderung In den Wernäckern".

4.5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans "In den Wernäckern" im Jahre 2011 hat sich die städtebauliche Situation im Plangebiet nur unwesentlich geändert. Die damals geplante Wohnbebauung auf den Flurstücken 18/2, 18/3 und 19/4 und der damit in Verbindung stehende, innenliegende Lärmschutzwall wurden nie verwirklicht. Aufgrund der verschiedenen Nutzungsabsichten der Grundeigentümer wurden bei der Aufstellung des damaligen Bebauungsplans auch differenzierte Festsetzungen für Teilflächen des Bebauungsplans getroffen.

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans ist es, auf die Binnendifferenzierung der Art der Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen zu verzichten und das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen, um dadurch für die Betriebe eine größere Planungsflexibilität und bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

4.6 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung "1. Änderung In den Wernäckern" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans stellt einen sogenannten selbstständigen Bebauungsplan dar, der unabhängig von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans "In den Wernäckern" Rechtskraft erlangt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt den derzeit gültigen Bebauungsplan "In den Wernäckern" vollständig.

Räumlich betrachtet betrifft die 1. Änderung des Bebauungsplans die Flächen des noch gültigen Bebauungsplans "In den Wernäckern" vom 27.01.2011.

Der bestehende Lärmschutzwall des gültigen Bebauungsplans "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5" vom 21.05.2015 wird in Teilen übernommen und im nordöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplan "1. Änderung In den Wernäckern" angepasst. Die Ergänzungssatzung der Stadt Weiterstadt vom 03.04.2014 wird in den Bereichen der Flurstücke 23 und 24, welche nicht mit der Signatur "Freihaltefläche für den Lärmschutzwall" gekennzeichnet ist, geändert.

Von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß § 8 Abs 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerflächen und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, zulässig.

Unzulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO, da sie dem Nutzungszweck des Gebiets nicht entsprechen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet GE 1 ist eine maximal zulässigen Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen von 12,0 m festgesetzt. Durch die Festsetzung wird der bauliche Bestand in seiner jetzigen Form planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb des Gewerbegebiets GE 2 dürfen bauliche Anlagen bis zu einer maximal zulässigen Höhen von 24,0 m gebaut werden. Durch die Festsetzung wird die Errichtung der Transportbetonmischanlage planungsrechtlich ermöglicht. Für die Verlagerung und Errichtung der Mobilfunkantennen auf der Betonmischanlage ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe von baulichen Anlagen um 10,0 m zulässig.

Die Höhe eines Gebäudes bzw. einer baulichen Anlage bemisst sich durch das Maß des unteren Bezugspunktes bis zu dem oberen Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe des vorhandenen Gebäudes, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachkonstruktion, bzw. der oberste Punkt der Anlage.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt in den Gewerbegebieten 0,8 und bietet den Betrieben einen erweiterten Spielraum für betriebliche Entwicklungen.

5.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine Bauweise nicht festgesetzt, da hierzu kein Planungserfordernis besteht.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

Durch die Baugrenzen wird der nach § 6 Abs. 5 HBO geforderte Mindestabstand für Gebäude und baulichen Anlagen von 3,0 m an den Außengrenzen des Plangebiets zu den Nachbarschaftsgrenzen eingehalten. Für die baulichen Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m wird die Abstandsfläche zur Nachbargrenze bis auf 1,0 m reduziert. Diese Abweichung ist erforderlich, um den bestehenden und entstehenden Betrieben eine sinnvolle Ausnutzung ihrer Betriebsfläche zu geben. Die Baugrenzen im Norden und Osten werden zurückgesetzt, um im Norden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu sichern und im Osten den gemäß § 9 Abs. 1 FStrG geforderten Mindestabstand von 40 m zu Bundesautobahnen einzuhalten.

5.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die "Dammstraße", welche nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans "In den Wernäckern II" aus dem Jahre 2017 teilweise umgelegt wurde. Die in dem Bebauungsplan "In den Wernäckern" festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird in ihrem Verlauf und ihrer Größe auf dem Flurstück 22/1 verkürzt und parallel entlang des geplanten Lärmschutzwalls bis an die Bachparzelle weitergeführt. Die Erschließung ist so angelegt, dass bei möglichst geringer Verkehrsfläche eine effiziente Ausnutzung der Gewerbeflächen erfolgt. Auch eine Bewirtschaftung/Pflege der Bachparzelle wird verkehrlich ermöglicht.

Die Flurstücke 18/4 und 18/5 werden in eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,10 m umgewandelt, um auch für zukünftige Nutzungen auf den angrenzenden Flurstücken langfristig eine Erschließung zu sichern. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im gesamten Gebiet innerhalb der Firmengrundstücke.

Längs der Bundesautobahn A 5 sind gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von dem Büro FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 30. Oktober 2018 (s. Anlage 1) erstellt, um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet und der näheren Umgebung zu ermitteln und zu prüfen, ob durch das Planungsvorhaben Schädigungs- und Störungsverbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt sein könnten.

Zur Verbesserung und Sicherung der Lebensbedingungen von geschützten Arten und ihrer im Plangebiet potenzielle Lebensräume, sind im Bebauungsplan "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt. Die Maßnahmen betreffen die Lebensbedingungen von Vögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen sowie Insekten. Durch die Festsetzungen werden die rechtlichen Anforderungen auf Grundlage von § 44 BNatSchG umgesetzt.

Zusätzlich werden in dem Bebauungsplan Hinweise gegeben, die einen Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen zum Gegenstand haben.

Fledermäuse

Aufgrund des vorhandenen Potenzials für das Vorkommen von Sommerquartieren der Zwergfledermaus sind bei einem Abbruch, Umbau oder Neubau von Gebäuden pro Gewerbegrundstück, als Ersatz für Verluste möglicher Nistquartiere, an oder in der Gebäudefassade mindestens 1 artenspezifischer Quartierskasten oder Quartiersstein für spaltenbewohnende Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen.

Vögel

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Vogelniststätten des Haussperlings sind bei einem Abbruch, Umbau oder Neubau von Gebäuden pro Gewerbegrundstück an oder in der Gebäudefassade mindestens 2 artenspezifische Nistkästen oder Niststeine aufzuhängen oder einzubauen. Diese Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen durchzuführen, um die Durchgängigkeit der Besiedlung zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Lebensräume bzw. als Ersatz für den Lebensraumverlust der gebüschbrütenden Vogelarten Girlitz und Stieglitz sind auf den festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mindestens 50% des Flächenanteils der vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten bzw. dichte, freiwachsende Gebüsche und Hecken der Artenliste (s. textliche Festsetzung Nr. 6.2) anzulegen.

Schutz von Insekten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten sind aus Gründen des Artenschutzes Leuchtmittel der Mindestschutzart IP 43 zu verwenden, die mit einer Ausleuchtung durch Abschirmung in den unteren Halbraum ausgeführt werden.

Schutz von Reptilien

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse sind auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf derzeit bestehenden Aufschüttungen des Lärmschutzwalls und östlichen Teilen der Kleingartenflächen /-brachen kurzfristig als CEF-Maßnahme alle 10 qm eine artgerechte Habitatstruktur für die Zauneidechse herzustellen.

Sollten die Vermeidungsmaßnahmen im Zuge des Baus bzw. Ausbaus des Lärmschutzwalls beschädigt oder zerstört werden, sind diese in gleichem Maße wiederherzustellen.

Sonstige Maßnahmen

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Der Abbruch von Bestandsgebäuden soll aus Gründen des Fledermaus- und Vogelschutzes ebenfalls im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Bei Abbruchmaßnahmen außerhalb dieser Zeiten ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden vorhanden sind. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

Die Böschungen des Lärmschutzwalls und Teile der Gartenbrachen sind tatsächliche oder potenzielle Lebensräume der Zauneidechse. Vor dem Abräumen der Vegetationsflächen zur Baufeldfreimachung ist eine fachkundige Prüfung auf aktuelle Vorkommen der Art vorzunehmen (Untersuchungszeitraum: April bis August). Falls Zauneidechsen im Gebiet vorhanden sind, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Umsiedlung in ein geeignetes Ersatzhabitat vorzunehmen.

5.7 Anlagen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bundesautobahn A 5

Die den Bebauungsplan betreffenden Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzwalls entlang der Bundesautobahn A 5, für den derzeit Baurecht besteht, stützen sich auf die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Fritz GmbH vom 22.06.2015, welche im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "In den Wernäckern II" vom 25.01.2017 erstellt wurde. Die Ausgangsbedingungen der beiden Bebauungspläne ist in Bezug auf die Lage und die Entfernung zu der Immissionsquelle BAB 5 grundsätzlich identisch, sodass sich die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens auf den Bebauungsplan "1. Änderung In den Wernäckern" übertragen lassen.

Die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) von tags 65 dB(A) für Gewerbegebiete werden aufgrund der Lärmimmissionen der Bundesautobahn A 5 im Ostteil des Plangebiets überschritten. Durch die Realisierung des Lärmschutzwalls als aktive Schallschutzmaßnahme entlang der BAB 5 können die Richtwerte der DIN 18005 für die Gewerbegebiete eingehalten werden.

Der im Bebauungsplan "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5" auf einer Länge von 2,5 km festgesetzte Lärmschutzwall wird in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "In den Wernäckern" mit aufgenommen. Um die Grundfläche des Lärmschutzwalls zu reduzieren, wird die bereits im Bebauungsplan "In den Wernäckern" festgesetzte Dimensionierung und Ausbildung des Lärmschutzwalls beibehalten und nach Norden hin bis zum Rand des Geltungsbereichs fortgeführt. Die Wallhöhe beträgt insgesamt 4,0 m über der Fahrbahn der BAB 5. Auf dem Wall wird zusätzlich eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand errichtet (siehe Abb. 8).

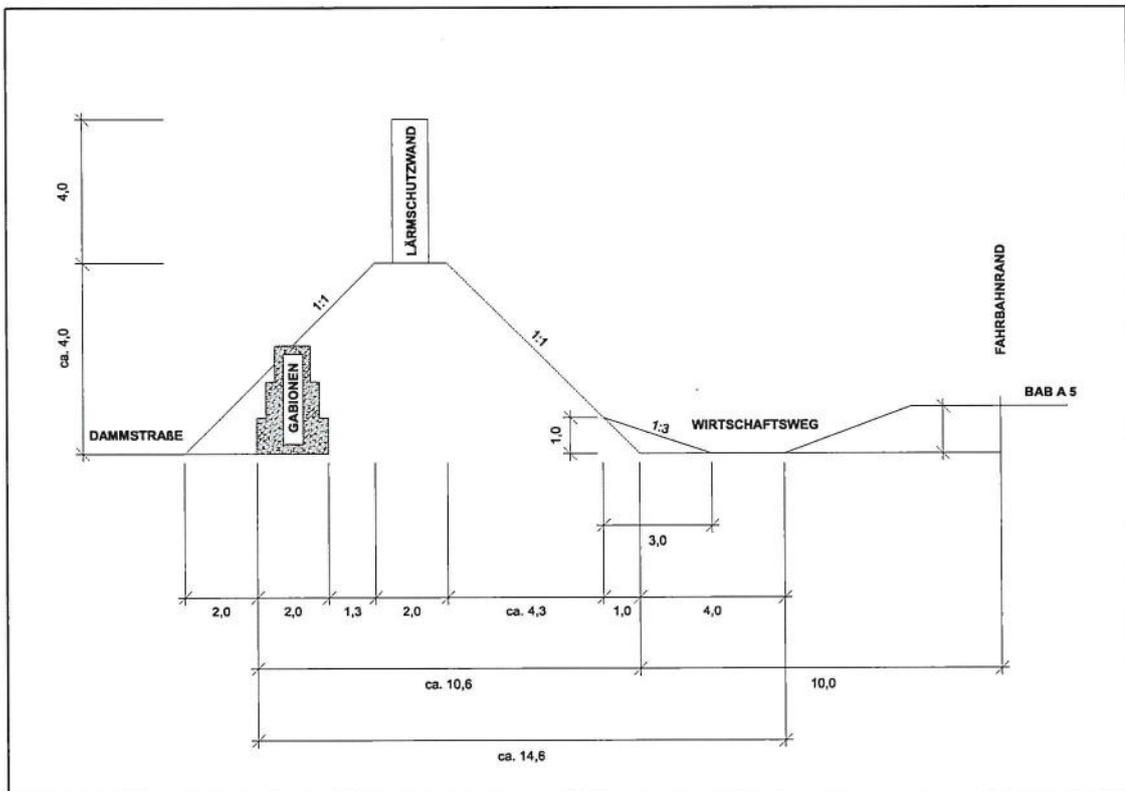


Abb. 8: Lärmschutzwallausbildung entlang der Bundesautobahn A 5

Um für die Neu-, Um- und Erweiterungsbauten innerhalb der Plangebietsfläche einen angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten sind für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen, in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen, gegen Außenlärm innerhalb der im Nahbereich zur BAB 5 befindlichen Flächen nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegel ergeben als nach DIN 18005 gefordert.

Gewerbegebiet

Für die Schallimmissionen, die durch die Betriebsverlagerung und Modernisierung der Anlagen der Fa. "Riedbeton GmbH" und die anderen vorhandenen Gewerbebetriebe verursacht werden, wurde eine Prognose der Geräuschimmissionen erstellt (Fa. de-BAKOM, Odenthal, August 2019). In diesem Gutachten wurde geprüft, ob bei allen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets - auch bei der Wohnbebauung an der Dammstraße und Taunusstraße - die einschlägigen Richtwerte

der TA-Lärm (Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden, wenn im Plangebiet bzw. an dessen Rand aktive Lärmschutzeinrichtungen in Form von Lärmschutzwänden errichtet werden. Entsprechend den Berechnungen und Vorschlägen der schalltechnischen Prognose sind deshalb zusätzlich zu der Lärmschutzwand auf dem Lärmschutzwall an der Bundesautobahn A 5 drei Lärmschutzwände im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Lärmschutzwand 1 zur Nordgrenze: Höhe 2,0 m; Länge 73,6 m

Lärmschutzwand 2 zur Westgrenze: Höhe 2,0 m; Länge 26,4 m

Lärmschutzwand 3 zur Grenze Fa. Rompel: Höhe 2,5 m; Länge 28,8 m

Die genaue Lage der Lärmschutzwände ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans ersichtlicht.

5.8 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zielen im Wesentlichen darauf ab, die im Plangebiet vorkommenden gebietstypischen Arten und ihre Lebensräume zu erhalten und zu schützen, auch wenn dies nur relativ kleine Flächen betrifft.

Hierzu werden zum Teil die bereits im gültigen Bebauungsplan "In den Wernäckern" festgesetzte "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" aufgenommen und fortgeführt. Der im Norden entlang der Bachparzelle verlaufende 4,0 m breite Geländestreifen ist auf mindestens 50% Flächenanteil mit heimischen, dichten, freiwachsenden Gebüsch und Hecken der Artenliste (s. textliche Festsetzungen 6.0) zu bepflanzen.

Auf den Flächenanteilen des Lärmschutzwalls, welche nicht von Gehölzen oder Habitatstrukturen für die Zauneidechse eingenommen werden, ist ein kräuterreicher Landschaftsrasen für normale Böden einzusäen. Dabei ist Regiosaatgut für die Region Oberrheingraben zu verwenden.

Die im Plangebiet vorhandenen, standortgerechten Gehölze sind grundsätzlich zu erhalten. Weiterhin sind die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen mit heimischen Arten der Artenliste (s. textliche Festsetzungen 6.3) herzustellen.

6 Zusammenfassung der Änderungen

In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber der gültigen Fassung des Bebauungsplans "In den Wernäckern" vom 28.07.2011, dem Bebauungsplan "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5" vom 21.05.2015 sowie der Außenbereichssatzung der Stadt Weiterstadt vom 03.04.2014 aufgeführt.

Baugebiete und Art der baulichen Nutzung

Das derzeitige Mischgebiet mit der Kennziffer 1 (s. Abb. 2, S. 6) wird innerhalb der Flurstücksfläche 18/2 in das Gewerbegebiet GE 1 und teilweise in das Gewerbegebiet GE 2 umgewandelt.

Das derzeitige Mischgebiet mit der Kennziffer 2 wird in das Gewerbegebiet GE 2 umgewandelt.

Die in der Außenbereichssatzung der Stadt Weiterstadt vom 03.04.2014 als Fläche mit der Nutzung "hausferne Gärten" festgesetzte Fläche wird Teil des Gewerbegebiets GE 2.

Der in dem Bebauungsplan "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5" vom 21.05.2015 festgesetzte Lärmschutzwall wird im Bereich der Flurstücken 23 und 24 in seiner Breite reduziert und in seinem Querschnitt dem Querschnitt des südlich anschließenden Abschnitts des Lärmschutzwalls angepasst.

Die Art der zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen sowie deren gebietsinterne Aufteilung und Flächengröße ändert sich damit in allen Gebieten des bisherigen Bebauungsplans (s. a. Punkt 4.1).

Maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

Innerhalb des neuen Gewerbegebietes GE 1 wird die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen auf 24,0 Meter erhöht.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 2 entsprechen die maximalen Gebäudehöhen und Höhen von baulichen Anlagen den derzeit gültigen Festsetzungen von 12,0 Metern.

Grundflächenzahl (GRZ)

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten von dem derzeitigen Wert 0,6 auf 0,8 erhöht.

Flächen und Maßnahmen für den Lärmschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "In den Wernäckern" zu den Lärmschutzmaßnahmen, die durch die Schallemissionen der BAB 5 verursacht sind, sind in den Bebauungsplan "1. Änderung, In den Wernäckern" vollständig übernommen.

Der Lärmschutzwall in der Mitte des Plangebiets des Bebauungsplans "In den Wernäckern" entfällt.

Im westlichen Teil des Bebauungsplans sind drei Lärmschutzwände neu festgesetzt, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei allen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets eingehalten werden.

Grünplanerische Festsetzungen

Die derzeit gültigen Empfehlungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleiben zu großen Teilen bestehen, werden jedoch verbindlich für die in der Planzeichnung dargestellten Flächen festgesetzt.

Die am Westrand des Plangebiets bisher festgesetzten Baumpflanzungen müssen entfallen, da ansonsten die geplante gewerbliche Nutzung nicht umsetzbar ist. Im Ostteil des Plangebiets werden die Standorte und Anzahl der derzeit festgesetzten Baumpflanzungen punktuell verändert und an die Planung angepasst.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die Artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweise der 1. Änderung des Bebauungsplans "In den Wernäckern" entsprechen teilweise denen des gültigen Bebauungsplans, werden aber auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbetrags der aktuellen Bestandssituation angepasst.

7 Umweltbelange

7.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächengewässer

Das Plangebiet grenzt im Norden an einen Ausläufer des Mühlbachs. Über seine Wasserführung liegen keine genaueren Erkenntnisse vor. Es wird jedoch angenommen, dass der Mühlbach nur zu Teilen und nur temporär wasserführend ist. Entlang des Bachlaufs wird gemäß § 23 HWG ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen bis zur Böschungskante freigehalten, in dem im Sinne des § 23 Abs. 2 Punkt 3 und 4 HWG die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne und sonstige Satzungen nach dem BauGB sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten ist. Innerhalb des Bebauungsplangebiets beträgt die Breite der Freihaltefläche 4,0 m, außerhalb mindestens 1,0 m bis zur Böschungskante des Grabens.

Eine Ausnahme innerhalb der Freihaltefläche bildet die Fläche für die Errichtung des Lärmschutzwalls. Die Durchgängigkeit dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme stellt einen dringenden öffentlichen Belang im Hinblick auf die Herstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen dar der vorrangig zu berücksichtigen ist.

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf den hohen Grundwasserstand und die damit ggf. benötigten baukonstruktiven Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser wird im Bebauungsplan hingewiesen. Solche Maßnahmen sind jedoch nur dann in Betracht zu ziehen, wenn Gebäude unterkellert werden.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage des Gemeindeverbandes Gruppewasserwerk "Groß-Gerauer Land". Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Regenwasserrückhaltung und -versickerung

Das Bebauungsplangebiet weist aufgrund seiner gewerblichen Nutzung derzeit einen hohen Versiegelungsgrad auf, der sich voraussichtlich durch die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Änderungen auf den Betriebsgrundstücken nicht wesentlich erhöhen wird.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 37 Hessisches Wassergesetz anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten, zu versickern und/oder gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten ist.

Eine Verwendung und Verwertung von Niederschlagswasser findet bei Betrieben im Plangebiet teilweise bereits statt.

Siedlungsentwässerung

Alle Betriebe innerhalb des Plangebiets sind an den Mischwasserkanal in der Dammstraße angeschlossen. Eine Änderung dieses Entwässerungssystems ist derzeit von der Stadt nicht vorgesehen.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 200 cbm. Diese Zisterne wird von Oberflächenwasser und Dachflächenwasser von umstehenden Gebäuden gespeist. Dieses Wasserreservoir soll innerhalb des betrieblichen Brandschutzkonzepts für die Fa. "Riedbeton GmbH" als Löschwasser genutzt werden. Der Überlauf der Zisterne soll an den nördlich des Plangebiets gelegenen Graben angeschlossen werden. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Frischwasser

Für den Betrieb der Betonmischanlage der Firma "Riedbeton GmbH" werden erhebliche Mengen Wasser benötigt. Zur Verringerung des Frischwasserbedarfs werden betriebliche Abwässer einer Recycling-Anlage zugeführt und in der Produktion wieder verwendet.

7.2 Bodenschutz

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich nur innerhalb der Flurstücke 23 und 24 die Möglichkeit für eine Änderung im Bezug auf den Versiegelungsgrad. Der derzeit bestehende Versiegelungsgrad wird jedoch im Plangebiet insgesamt nicht wesentlich erhöht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Eintrag im Altstandortkataster. Ein Altlastenverdacht ist wahrscheinlich, da das Gewerbe im altlastenrelevanten Umfang betrieben wurden. Die Altfläche mit ALTIS-Nummer wurde als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass im Falle von geplanten Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist und bei einem sich ergebenden Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5. Bodenschutz, mitzuteilen sind, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Plangebiet wurde von dem Büro – FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung eine faunistische Untersuchung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. Anlage 1). Durch die Untersuchung wird festgestellt, ob sich innerhalb und in angrenzender Umgebung seltene bzw. gesetzlich geschützte Arten und Biotope befinden, für die ein Gefährdungstatbestand nach § 44 BNatSchG besteht.

Flora

Im Hinblick auf seltene bzw. geschützte Pflanzenarten wurden keine Befunde erhoben.

Fauna

Fledermäuse

Anhand von Ultraschall-Untersuchungen konnten Flugaktivitäten von zwei Fledermausarten festgestellt werden: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*).

Vögel

Anhand von 4 Geländebegehungen wurde insgesamt 17 Vogelarten registriert. Im Plangebiet konnten 10 Brutvogelarten beobachtet werden und/oder besitzen aufgrund der Habitatmerkmale des Plangebiets ein Potenzial für das Vorkommen als Brutvogel. Ein dezidierter Nachweis aller Brutvögel konnte aufgrund des Untersuchungszeitraum nicht nachgewiesen werden. 7 Arten wurden im Plangebiet nur überfliegend bzw. als Nahrungsgäste beobachtet.

Artenschutzrechtlich relevant sind vor allem die tatsächlichen oder potenziellen Brutvogelvorkommen von Haussperling (*Passer domesticus*), Gerlitz (*Carduelis carduelis*) und Stieglitz (*Serinus serinus*) sowie der als Nahrungsgast angetroffenen Mauersegler (*Apus apus*) und die Mehlschwalbe (*Delichon urbica*).

Reptilien

Während einer Geländebegehung konnte ein Exemplar der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Grenzbereich zwischen Lärmschutzwall und Gartenbrache beobachtet werden.

Zum Schutz der vorgefundenen und potenziell vorkommenden seltenen bzw. gesetzlich geschützten Arten und zur Verbesserung der Lebensbedingungen sind im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz aufgenommen (s. Kapitel 5).

7.4 Lärmimmissionen

Um die bestehenden Lärmimmissionen der Bundesautobahn A 5 für das gesamte Plangebiet auf die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu prüfen, wurden die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Fritz GmbH vom 22.06.2015 (s. Anlage 2), welche im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "In den Wernäckern II" vom 25.01.2017 erstellt wurde, verwendet.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Teile des Plangebietes derzeit überschritten werden und die Immissionswerte durch eine vollständige Errichtung des Lärmschutzwalls, für den bereits Baurecht besteht, auf ein verträgliches Maß gesenkt werden können. Zusätzlich wird angeraten, bis zur Realisierung der aktiven Lärmschutzmaßnahme die Immissionen durch passive Maßnahmen an den Gebäuden innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zu verringern.

Zur Prüfung der Konfliktpotenziale hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen des Betriebs der Firma "Riedbeton GmbH" wurde ein Schallimmissionsgutachten durch die Firma "deBAKOM GmbH" (Odenthal, 30.08.2019) erarbeitet (s. Anlage 3).

In diesem Gutachten werden alle Schall emittierenden Anlagen und Betriebsabläufe der im Plangebiet ansässigen Firmen sowie angrenzender Betriebe in eine Berechnung gemäß TA-Lärm eingestellt. Ebenfalls berücksichtigt wurden alle Verkehre von LKW, Radladern o. ä. und PKW auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken. Die schalltechnischen Berechnungen der Immissionspegel an allen schutzwürdigen Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Kleingärten im Umgebungsbereich zeigen, dass die Richtwerte der TA-Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an allen Immissionsorten eingehalten werden.

8 Wesentliche Auswirkungen und Durchführung der Planung

8.1 Wirtschaftliche Belange

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans "In den Wernäckern" ist die Absicht der Firma "Riedbeton GmbH", ihr Produktionsgelände inklusive Transportbetonmischanlage östlich des derzeitigen Standorts neu zu errichten und zu modernisieren. Durch die Verlagerung des Betriebs und die Festsetzung eines Gewerbegebiets erhält die Firma "Riedbeton GmbH" eine planungsrechtliche Sicherheit für ihren Betrieb an neuem Standort. Dem Betrieb "Bolat Natursteine GmbH" wird die planungsrechtliche Möglichkeit gegeben, sich betrieblich zu vergrößern.

Diese Ergebnisse der Planung sind als privatwirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB zu werten, die in der Abwägung der Belange der 1. Änderung des Bebauungsplans einzustellen sind.

Neben den privatwirtschaftlichen Belangen sind in § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB mit der Nennung von "Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" Auswirkungen der Planung benannt, die als Folge der betrieblichen Veränderungen als öffentlicher Belang gewertet werden. In der Gesamtbetrachtung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung zeigt sich, dass die privatwirtschaftlichen Belange der Planung mit wichtigen öffentlichen Belangen verknüpft sind und die geplanten Vorhaben auch im öffentlichen Interesse liegen.

8.2 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Im Folgenden sind die Aspekte von Auswirkungen auf die Umwelt und auf den Menschen dargestellt, die als öffentliche und private Belange bei der Planaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Vorsorgender Bodenschutz

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine bauliche Nachverdichtung auf den bestehenden Gewerbeflächen vorgesehen. Die derzeit bestehenden Gartengrundstücke auf den Flurstücken 23 und 24 können teilweise bebaut oder anderweitig gewerblich genutzt werden. Andere Nutzungen als Gewerbe sind auf dieser von Immissionen verschiedenster Art extrem belasteten Fläche planerisch nicht vertretbar.

Mit dem Planungsansatz einer Nutzungsintensivierung des Gewerbegebiets werden auch die Vorschriften des Baugesetzbuches im Bezug auf § 1 a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Auswirkungen auf Flora und Fauna

Das sich durch die bauliche Nachverdichtung und der Umnutzung der bestehenden Gartenparzellen potenzielle Aufkommen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird durch die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans kompensiert.

8.3 Auswirkungen auf den Menschen

Lärminderung

Durch die schalltechnischen Gutachten (s. Anhang 2 und 3) ist nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm sowie die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an allen relevanten Immissionspunkten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bei Realisierung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Durch die Verlagerung des Betriebsgeländes der Firma "Riedbeton GmbH" nach Osten vergrößert sich der Abstand zu der im Westen liegenden Wohnbebauung, was eine Verringerung der Schallimmissionen zur Folge hat.

8.4 Durchführung des Bebauungsplans

Verkehr und verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Außenerschließung bleibt weitgehend unverändert. Für den LKW-Verkehr erfolgt sie weiterhin über die Dammstraße und ihre Weiterführung parallel zur Autobahn A 5, so dass die Ortsstraßen nicht belastet werden. Der PKW-Verkehr wird wie bisher über Ortsstraßen zu den bestehenden Betriebszufahrten fahren. Eine Änderung der Verkehrsmenge aufgrund der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten betrieblichen Änderungen ist nicht zu erwarten.

Die Flurstücke 18/4 und 18/5 sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke auch bei sich ändernden Nutzungen zu gewährleisten.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser, Fernmeldeleitungen erfolgt über die bestehenden Leitungstrassen in der Dammstraße.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Mischwassernetz in der Dammstraße.

9 Anlagen zur Begründung

Bestandteil der Begründung sind folgende Gutachten:

[1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 02.11.2018

[2] Schalltechnische Untersuchung, Vorhaben: Bebauungsplan "In den Wernäckern II" in Weiterstadt, FRITZ GmbH, Einhausen, 22.06.2015

[3] Schallimmissionsprognose der Geräuschimmissionen, Fa. deBAKOM GmbH, Odenthal, 30.08.2019

Darmstadt, 10.09.2019

10.7 Summe

Die ermittelten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch Geräuschimmissionen ausgehend von allen anässigen Gewerbebetrieben im Plangebiet, sowie in dem Plangebiet des Bebauungsplans „In den Wernäckern II“ an den betrachteten Immissionsorten betragen:

Tabelle 10-7: Beurteilungspegel werktags

Immissionsort	Richtwert in dB(A) Tag / Nacht	Beurteilungspegel L _r in dB(A)	
		Tag	Nacht
IO 1: Dammstraße 1	55 / 40	55 (55.4)	28 (27.7)
IO 2: Wixhäuser Straße 46	55 / 40	51 (50.9)	27 (26.8)
IO 3: Kleingartenanlage	60 / 45	58 (57.7)	31 (30.6)
IO 4: Taunusstraße 10	55 / 40	53 (53.4)	33 (32.5)
IO 5: Dammstraße 10 Nord	65 / 50	64 (63.7)	32 (32.2)
IO 5: Dammstraße 10 Ost	65 / 50	58 (57.9)	34 (33.7)
IO 6: Dammstraße 12 Nord	65 / 50	59 (59.3)	23 (22.5)
IO 6: Dammstraße 12 Ost	65 / 50	61 (60.9)	24 (24.2)
IO 7: Kleingartenanlage	60 / 45	60 (59.6)	25 (25.2)

Die Ergebnisse zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung ausgehend von den betrachteten Plangebiet die jeweiligen Richtwerte, bzw. die Orientierungswerte nach [2] an allen Immissionsorten tagsüber an Werktagen mindestens eingehalten werden. In der Nacht unterschreiten die prognostizierten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung die jeweiligen Richtwerte, bzw. die Orientierungswerte nach [2] um mindestens 7 dB(A). An Sonn- und Feiertagen herrscht in allen anässigen Gewerbebetrieben Betriebsruhe.

Einzelne, kurzzeitig herausragende Geräuschereignisse (z. B. Lkw Betriebsbremse) unterschreiten die zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm [1] zur Tag- und Nachtzeit ebenfalls an allen Immissionsorten.

Die Gewerbebetriebe innerhalb des zu betrachtenden Plangebiets sowie des Plangebiets im Bebauungsplan „In den Wernäckern II“ erfüllen somit die Anforderungen gemäß TA Lärm [1]. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 [2] entsprechen den oben aufgeführten Richtwerten nach TA Lärm 6.1 [1]. Es ist daher auch von Unterschreitung der jeweils für Gewerbegeräusche in der Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte auszugehen.

11 Erforderliche Schallschutzmaßnahmen

Anhang D zeigt in Abbildungen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, um die jeweiligen Richtwerte innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes einzuhalten. Folgenden Maßnahmen sind erforderlich:

Tabelle 11-1: erforderliche Schallschutzmaßnahmen

Maßnahme	Position	Höhe	Länge
Schallschutzwand (schallhart)	Nordgrenze Fa. Riedbeton	2 m	73.6 m
Schallschutzwand (schallhart)	Ostgrenze Fa. Riedbeton (von der Nordgrenze startend gen Süden)	2 m	26.4 m
Schallschutzwand (schallhart)	Südgrenze Fa. Riedbeton (folgt der Grenze der neuen Zufahrtsbucht zum geplanten Nordtor bei der Fa. Rompel)	2.5 m	28.8 m

Erstellt durch:



Dipl-Phys. Thomas Bardenheuer
Projektleiter

Geprüft durch:



Frank Steinkrüger
Projektleiter

4. Empfehlungen für Maßnahmen und Fazit

(1) Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung von Tatbeständen gem. § 44 BNatSchG:

(1.1) Notwendige **Baumfällungen und Gebüschrodungen** sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

(1.2) Der **Abbruch oder Umbau von Bestandsgebäuden (einschließlich der Gartenhütten)** sollte aus Gründen des Fledermaus- und Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

Bei Abbruchmaßnahmen außerhalb dieser Zeiten ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden vorhanden sind. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

(1.3) Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse

(1.3.1) Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse:

Die Böschungen des Lärmschutzwalls und Teile der Gartenbrachen sind tatsächliche oder potenzielle Lebensräume der Zauneidechse.

Auf dem Lärmschutzwall sind an fünf gehölzfreien Standorten Habitatstrukturen von jeweils mindestens 10 m² Fläche auszubringen, bestehend aus Bruchsteinpackungen, Schotter, Sandhaufen, starkem Totholz und Reisig in sonniger Exposition und räumlich verknüpft mit besonnten Gebüsch und ruderalen Krautsäumen. Diese Habitatpunkte sind einmal jährlich ab Ende August freizumähen.

Die Habitatstrukturen sind auszubringen, bevor bodeneingreifende Maßnahmen in den Gartenbrachen begonnen werden (CEF-Maßnahme).

(1.3.2) Maßnahmen zur Schadensvermeidung während der Bauphase:

Vor dem Abräumen von Vegetationsflächen zur Baufeldfreimachung ist eine fachkundige Prüfung auf aktuelle Vorkommen der Art vorzunehmen.

Falls Zauneidechsen auf den betreffenden Flächen vorhanden sind, ist die Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde so durchzuführen, dass eine Vertreibung (Vergrämung) hin zu den Ersatzhabitaten erfolgt, ohne dass Einzeltiere zu Schaden kommen.

Der geeignete Zeitraum für die Durchführung der Untersuchungen und der Baufeldfreimachung von Eidechsenflächen ist während der Aktivitätsphase der Tiere von April bis August.

(1.4) Ersatzmaßnahmen für Verluste von Vogelniststätten des Haussperlings

Bei einem Abbruch, Umbau oder Neubau von Gebäuden sind pro Gewerbegrundstück als Ersatz für Verluste möglicher Niststätten des Haussperlings an oder in der Gebäudefassade mindestens 2 artspezifische Nistkästen oder Niststeine aufzuhängen oder einzubauen. Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme durchzuführen, um die Durchgängigkeit der Besiedlung zu gewährleisten.

(1.5) Ersatzmaßnahmen für Verluste von Fledermaus-Sommerquartieren

Bei einem Abbruch, Umbau oder Neubau von Gebäuden sind pro Gewerbegrundstück ist als Ersatz für Verluste möglicher Fledermaussommerquartiere an oder in der Gebäudefassade mindestens 1 artspezifischer Quartierkasten oder Quartierstein für spaltenbewohnende Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen.

(1.6) Ersatz für Lebensraumverluste von Girlitz und Stieglitz

Für die in dichten Gehölzstrukturen brütenden Vogelarten Girlitz und Stieglitz sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf mindestens 50 % Flächenanteil dichte freiwachsende Gebüsch und Hecken anzulegen. Vorhandene Gehölze können in die Pflanzflächen integriert werden. Zur Anpflanzung sind gebietstypische Gehölzarten aus folgender Liste zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhut)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Rainweide, Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gemeine Heckenkirsche)
<i>Prunus mahaleb</i>	(Steinweichsel)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehdorn)
<i>Pyrus communis</i>	(Wildbirne)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Wasserschneeball)

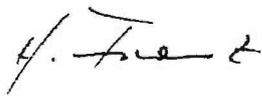
Die Flächenanteile, die nicht von Gehölzen eingenommen werden, sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen für normale Böden einzusäen. Dabei ist Regiosaatgut für die Region Oberrheingraben zu verwenden.

(2) Sonstige Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet:

- (2.1) Der im Plangebiet vorhandene **Gehölzbestand** sollte soweit wie möglich erhalten werden. Bei Neuanpflanzungen sollten standortgerechte und gebietstypische Gehölzarten ausgewählt werden.
- (2.2) Für die **Freiflächenbeleuchtung** im gesamten Plangebiet sollten aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, z.B. LED-Lampen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur. Die Leuchten sollten in der Mindestschutzart IP 43 (kein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper) und mit einer Ausleuchtung durch Abschirmung in den unteren Halbraum aufgeführt werden.

Fazit:

Wenn die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen (1.1) bis (1.6) berücksichtigt werden, sind durch den Bebauungsplan keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.



(Franz)