

Stadt Weiterstadt, 11.05.2020

## **STADT WEITERSTADT, STADTTEIL GRÄFENHAUSEN**

### **Bebauungsplan**

#### **"1. Änderung In den Wernäckern"**

**(Ersatz des Bebauungsplans " In den Wernäckern" und Änderung des Bebauungsplans "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5" und der Außenbereichs-satzung vom 04.03.2014)**

**Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**  
gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstraße 25 A  
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 0  
E-Mail: [planung@eichler-schauss.de](mailto:planung@eichler-schauss.de)

## **Übersicht der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB**

A	Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).....	1
B	Stellungnahme des NABU Kreisverband Darmstadt e.V. (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).....	7
C	Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Natur-, Gewässer-, Bodenschutz, Landschaftspflege (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).....	9
D	Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).....	14
E	Stellungnahme von HessenMobil - Straßen und Verkehrsmanagement (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).....	16
F	Stellungnahme der Hessischen Flugplatz GmbH Egelsbach (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).....	18
G	Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).....	19
H	Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).....	20
I	Stellungnahme des NABU Kreisverband Darmstadt (gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).....	21
J	Stellungnahme Riedbeton GmbH (gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).....	22

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

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, 17.01.2020 - 17.02.2020

	<b>STELLUNGNAHME A des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 17.02.2020</b>	<b>ABWÄGUNG</b>
	<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b></p> <p><b>EINGEGANGEN</b> <b>16. Feb. 2020</b> FrL.....</p> <p><b>HESSEN</b></p>  <p>Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt</p> <p>Magistrat der Stadt Weiterstadt Postfach 1155 64320 Weiterstadt</p> <p>Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/2-2020/1 Ihr Ansprechpartner: Petra Langsdorf Zimmernummer: C2.22.21 Telefon/-fax: 06151 12 8328/ 09151 12 8614 E-Mail: petra.langsdorf@rpda.hessen.de Datum: 17. Februar 2020</p> <p><b>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt</b> <b>Bebauungsplanentwurf 1. Änderung In den Wernäckern</b> <b>Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB</b> <b>Schreiben des Planungsbüros Eichler + Schauss vom 9. Januar 2020</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der vorgelegten Planung wird aus <b>regionalplanerischer Sicht</b> festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf „1. Änderung In den Wernäckern“ einen Bereich überplant, der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt ist. Gegen die Inanspruchnahme von ca. 1,7 ha für die Ausweisung von Gewerbegebieten bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Dies umso mehr, als bereits in dem gültigen Bebauungsplan In den Wernäckern aus dem Jahre 2011 eine bauliche Nutzung (als Mischgebiet) vorgesehen war und als regionalplanerisch unbedenklich betrachtet wurde.</p> <p>Aus der Sicht des <b>Naturschutzes (Planungen und Verfahren)</b> wird festgestellt, dass der Geltungsbereich des o.g. innerstädtischen Bebauungsplanentwurfes kein ausgewiesenes Natur-bzw. Landschaftsschutzgebiet überlagert.</p> <p>Zu den weiteren naturschutzfachlichen Belangen wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b> - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><b>Grundwasser</b> Wenn sich durch die Änderung des Bebauungsplans der Wasserbedarf erhöht, dann le-</p> <p>Regierungspräsidium Darmstadt Hilpertstraße 31 64295 Darmstadt Internet: <a href="https://rp-darmstadt.hessen.de">https://rp-darmstadt.hessen.de</a></p> <p>Servicezeiten: Mo. – Do. 8:00 bis 18:30 Uhr Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr Telefon: 06151 12 0 (Zentrale) Telefax: 06151 12 8347 (allgemein)</p> <p>Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)</p>  <p>- 2 -</p>	<p>Die Aussage zur regionalplanerischen Beurteilung des Bebauungsplanentwurfes wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

-2-

- A1.** gen Sie bitte die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. In diesem Fall ist der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob noch verfügbare Kapazitäten zur Deckung dieses Bedarfs vorhanden sind (Gegenüberstellung der Wasserechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre oder Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen).
- A2.** Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Gerauer Land. Die entsprechende Verordnung vom 22. Oktober 1970 (StAnz. 49/1970 S. 2317) und die Änderungsverordnung vom 14. August 1992 (StAnz. 38/1992 S., 2500) sind zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie, die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans entsprechend zu konkretisieren.
- A3.** Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.
- A4.** In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände < 3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Weiterstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Weiterstadt vor. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor. Außerdem bitte ich Sie, einen Hinweis bezüglich der Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplans und der Bemessungsgrundwasserstände in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.
- A5.** Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mäch-

-3-

## Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt

### Grundwasser:

- A1.** Das Planungsgebiet ist derzeit fast vollständig bebaut. Die Wasserversorgung ist im Bestand gesichert. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der Wasserbedarf nicht erhöht, da durch den Bebauungsplan lediglich betriebliche Standortverlagerungen und Umstrukturierungsmaßnahmen ermöglicht werden.
- A2.** Der auf dem Plan bereits vorhandene Hinweis und die Begründung werden ergänzt.
- A3.** Der auf dem Plan bereits vorhandene Hinweis und die Begründung werden ergänzt.
- A4.** Der Anregung wird weitgehend gefolgt. In den Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung als "vernässungsgefährdetes Gebiet" aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.  
  
Von einer planungsrechtlichen Festsetzung wird abgesehen, da weder der konkrete Bedarf für eine derartige Festsetzung noch die konkrete Art der Festsetzung in Hinblick auf die für eine Festsetzung erforderliche Bestimmtheit definiert werden können.  
  
Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, bzw. gewerblich genutzt wird. Eine entsprechende Kennzeichnung ist also nur im Falle von Umbaumaßnahmen von Relevanz.
- A5.** Ein Hinweis auf § 37 HWG ist im Bebauungsplan bereits vorhanden. Die Begründung wird entsprechend der Anregung ergänzt.

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

- 3 -

tigkeit des Sicker-raums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Oberflächengewässer

**A6.**

Im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereichs befindet sich auf dem Flurstück 94/1 ein Gewässer III. Ordnung. Die Anforderungen an den Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind zu beachten. Entsprechend beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Innenbereich 5 Meter und im Außenbereich 10 Meter. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen (hier: Lärmschutzwand) am Gewässer bzw. im Gewässerrandstreifen bedarf einer Zulassung im Einzelfall durch die zuständige Wasserbehörde. Es wird empfohlen, die Zulassungsvoraussetzungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplanentwurfs zu klären (vgl. § 23 Abs. 2 HWG sowie § 38 Abs. 5 WHG).

**A7.**

Eine gesicherte Abflussregelung kann nicht angenommen werden, da weder die Entwässerungsplanung des Plangebiets in den Planungsunterlagen nachvollziehbar beschrieben wurde noch die abzuleitenden Wassermengen in das nördlich angrenzende Gewässer quantifiziert wurden.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Eine fachtechnische Stellungnahme wird gegebenenfalls nachgereicht.

**A8.**

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten)

Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Weiterstadt Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene gegebenenfalls Anspruch auf Schadensersatz. In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben. Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet ein Eintrag ergibt (siehe Anlage ALTIS-Infoblatt). Darunter befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. gegebenenfalls anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3,

- 4 -

Oberflächengewässer:

**A6.** Die im Norden des Plangebiets festgesetzte Lärmschutzwand liegt außerhalb des Gewässerrandstreifens von 5,0 m Breite. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze und Plangebietsgrenze beträgt 4,0 m. Der Abstand dieser Grenze bis zur südlichen Böschungskante des Gewässers III. Ordnung beträgt durchgängig mind. 1,0 m, sodass der Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite eingehalten wird.

**A7.** Die Entwässerung des Plangebiets ist im derzeitigen Nutzungszustand gewährleistet. Sofern eine zusätzliche Einleitung von Wasser in das nördlich angrenzende Gewässer von Betrieben im Plangebiet beabsichtigt ist, wird hierfür eine entsprechende Erlaubnis mit den erforderlichen Nachweisen beantragt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Bodenschutz:

**A8.** Im Bebauungsplanentwurf ist bereits das Grundstück Dammstraße 12/14 als sogenannte "Altlastenverdachtsfläche" gekennzeichnet. Inhaltlich bezieht sich der Verdacht auf eine Eintragung im Gewerbeverzeichnis, in dem zwei auf diesem Grundstück ansässige Betriebe, die Firma Bormet Maschinenbau GmbH & Co. KG und die Firma Horst Bormet Metallbau GmbH, genannt sind. Aufgrund des Eintrags der Produktionstätigkeit als "Leichtmetallgießerei" und als "Herstellung von sonstigen nicht wirtschaftszweigspezifischen Maschinen, anderweitig nicht genannt" sind sie der Gefährdungsklasse 4 zugeordnet.

Diese Zuordnung erfolgte nicht aufgrund von konkreten Kenntnissen über die Tätigkeit beider Firmen, sondern aufgrund der allgemeinen Typisierung gemäß Richtlinie. Eine Recherche zu den Zeiten und zu Art der tatsächlichen Tätigkeiten der beiden Betriebe hat folgende Erkenntnisse ergeben. Im Jahr 2010 hat im Rahmen der Fortschreibung der Altflächendatei des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Ortsbesichtigung mit Standortprüfung stattgefunden, die zwar den Altlastenverdacht bestätigt, allerdings keine Gründe für diese Bestätigung benennt, also nicht zur weiteren Klärung des Verdachts beiträgt.

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

-4-

Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz. Der Planungsbereich ist durch die bisherige Nutzung bereits größtenteils anthropogen geprägt.

#### Immissionsschutz

Gegen die geplante Bauwerksänderung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Aber die vorgelegte Planung widerspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Das geplante GE grenzt in westlicher Richtung direkt an ein Allgemeines Wohngebiet an. Das beigefügte Lärmgutachten zeigt aber durch Umsetzung verschiedener Schallschutzmaßnahmen die „Verträglichkeit“ mit der Umgebungsbebauung auf. Durch die Überplanung wird es durch die Verlagerung der Fa. Riedbeton zu einer Lärminderung im WA kommen. Außerdem sind die Betriebe bereits jetzt im Mischgebiet ansässig, relevante Emissionen an geruchsemitierenden Stoffen sowie Lichtemissionen sind nicht vorhanden.

Bei der im Rahmen des Verfahrens erstellten Geräuschimmissionsprognose der de-BAKOM vom 30. August 2019 (Bericht-Nr. 2018120001\_s\_2575) sind einzelne Annahmen für mich nicht schlüssig:

- 1.) Bei den Berechnungen der Fa. Riedbeton werden Emissionsansätze für die einzelnen Aggregate und Tätigkeiten angesetzt. Es kann meinerseits z. B. bei der Silobefüllung mit Zement nicht nachvollzogen werden wie diese Befüllung stattfindet (Kompressor stationär oder am LKW). Bei den Berechnungsergebnissen sind für die Fa. Riedbeton zur Nachtzeit ebenfalls Beurteilungspegel angegeben, in den Eingangsdaten Ziffer 6.8 sind keine Tätigkeiten zur Nachtzeit aufgeführt.
- 2.) Für die festgesetzten Lärmschutzwände wurden keine genauen Spezifikationen festgelegt wie diese auszuführen sind.

-5-

Gemäß dieser Untersuchung und Aktenlage wurden der Betrieb Nr. 10692 am 28.10.1996 und der Betrieb Nr. 10320 am 14.07.1997 abgemeldet. Im September 1997 hat der jetzige Grundstückseigentümer und Geschäftsinhaber der Firma Rompel Metallbau & Brandschutzelemente GmbH den westlichen Teil des Grundstücks und des Betriebsgebäudes übernommen und bis zum jetzigen Zeitpunkt weitergeführt. Die Fa. Bormet Maschinenbau GmbH & Co. KG wurde am 18.02.2014 von Amts wegen gelöscht.

Als sogenannter Zeitzuge wurde ein ehemaliger leitender Mitarbeiter der beiden Firmen zur Art der damaligen Produktion befragt. Nach dieser Aussage hat es eine Leichtmetallgießerei zu keinem Zeitpunkt gegeben. Der Betrieb war ein klassischer Schlosserbetrieb, der Leichtmetall- und Stahlprodukte verarbeitet hat. Im östlichen Teil des Betriebes gab es eine Lackierbox mit Überdachentlüftung. Dieser Teil des Betriebsgebäudes wurde an die Firma Robolution GmbH verkauft. Das Werkstattgebäude vollständig abgerissen und durch einen Neubau des neuen Eigentümers ersetzt. Dem leitenden Mitarbeiter der damaligen Firmen ist keine Lagerung oder Verwendung von boden-, bzw. umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Von dem derzeitigen Betrieb auf dem Grundstück Fa. Rompel Metallbau & Brandschutzelemente GmbH werden nach Auskunft des Betriebsinhabers keine bodengefährdenden Stoffe verarbeitet oder verwendet. Lackierarbeiten erfolgen durch einen Fremdbetrieb im Auftrag.

Der bisherige Altlastenverdacht kann durch die Zeitzugebefragung und bauliche Entwicklung auf dem Grundstück weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die durch die Recherche gewonnenen Erkenntnisse zur Beurteilung einer eventuellen Gefahr für Nutzer des betreffenden Grundstücks sind für eine sachgerechte Abwägung ausreichend. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass dem jetzigen Eigentümer und Nutzer die Einstufung als Altlastenverdachtsfläche bekannt ist und das Grundstück seit mehr als 20 Jahren gewerblich genutzt wird.

A9.

A10.

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

- 5 -

Von Seiten der **Bergaufsicht** wird mitgeteilt, dass folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen wurden:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Petra Langsdorf

Anlage: ALTIS-Infoblatt

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Ein Anspruch auf Schadensersatz gegenüber der Stadt wird dadurch verhindert, dass die Grundstücksfläche weiterhin als altenlastenverdächtige Fläche im Bebauungsplan benannt ist. Diese Kennzeichnung erfüllt die Funktion, dass auch spätere Eigentümer von der die Fläche betreffende Sach- und Rechtslage Kenntnis erhalten.

Sofern für die Löschung der Altlastenverdachtsfälle in Altis eine förmliche Einzelfallrecherche erstellt werden soll, bittet die Stadt um Mitteilung der zuständigen Fachbehörde.

### Beschlussempfehlung:

Das Bauleitplanungsverfahren wird weitergeführt. Die Kennzeichnung des Grundstücks als Altlastenverdachtsfläche mit Kennziffer bleibt im Bebauungsplan bestehen.

### Immissionsschutz

**A9.** Das Plangebiet grenzt an seiner Westgrenze nicht direkt an ein allgemeines Wohngebiet, sondern an ein Gewerbegebiet im gültigen Bebauungsplan "Längs der Bundesautobahn" vom 20.02.1967.

Das dort festgesetzte Gewerbegebiet grenzt an ein in diesem Plan ebenfalls festgesetztes allgemeines Wohngebiet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan "1. Änderung In den Wernäckern" wird also der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG nicht verletzt, sondern durch den Bebauungsplan "Längs der Bundesautobahn" vom 20.02.1967.

Für das westlich gelegene, bestehende allgemeine Wohngebiet ergibt sich durch den Bebauungsplan "1. Änderung In den Wernäckern", wie in der Stellungnahme ausgeführt, eine Lärminderung.

### **A10.** Silobefüllung

Die Silobefüllung findet mit bordeigenen Kompressoren am Lkw statt. Dieser Vorgang ist im Gutachten in Tabelle 7-9 im Vorgang "Lkw Beschickung Zementsilos" enthalten. Es sind in der Tabelle 7-9 keine Vorgänge in der Nacht aufgeführt. Nachts findet bei der Fa. Riedbeton kein Betrieb statt. Die anteiligen Beurteilungspegel der Fa. Riedbeton (Tabelle 11-6) waren fehlerhaft. In der Nacht herrscht Betriebsruhe, sodass ein Beurteilungspegel dort entfällt. Die Tagwerte wurden ebenfalls korrigiert.

Die Schallimmissionsprognose (Gutachten Nr. 2018120001\_S\_2575 vom 30.08.2019 der Firma deBAKOM

A11.

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

## Qualifizierung Lärmschutzwände

Die Luftschalldämmung ( $DL_R$ ) muss  $DL_R > 24$  dB (Gruppe 3) gemäß DIN EN 1793-2 erfüllen. Hierzu ist es unabhängig von der Materialwahl in jedem Fall erforderlich, dass die Wand geschlossen - und im akustischen Sinne - auch zum Boden hin dicht ist, d.h. keinerlei Öffnung aufweist. Die Eigenschaft absorbierend bedeutet entsprechend der RLS-90 ein Reflexionsverlust von 4 dB (Absorptionskoeffizient  $\alpha = 0.602$ ). Die Schallschutzwand an der Nordgrenze muss in Richtung Riedbeton (Südseite) absorbierend sein, für die Nordseite gelten keine besonderen Anforderungen. Die Schallschutzwand an der Westgrenze muss in beide Richtungen (West und Ost) absorbierend sein. Für die Schallschutzwand an der Südgrenze gelten keine besonderen Anforderungen.

Diese Anforderungen finden sich nun auch im Bericht Nr. 2018120001\_S\_2575 mit dem Stand vom März 2020 wieder. Aufgrund der Anpassung der Geräuschimmissionsprognose vom März 2020 wurden auch die Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst. Die Höhe zweier Lärmschutzwände und die Ausführung als absorbierende Wände wurden in den Textlichen Festsetzungen geändert.

## Verfahren:

Zu dieser Planänderung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Zustimmung der betroffenen Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden schriftlich eingeholt. Die sind im vorliegenden Fall die Stadt Weiterstadt, das Regierungspräsidium Darmstadt und die Fa. Riedbeton GmbH als Grundstückseigentümer.

## Kampfmittelräumdienst

**A11.** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

<b>STELLUNGNAHME B des NABU Kreisverband Darmstadt e.V. vom 16.02.2020</b>	<b>ABWÄGUNG</b>
<p style="text-align: center;"><b>EINGEGANGEN</b> <b>16. Feb. 2020</b></p> <p style="text-align: center;"></p> <p><small>NABU Kreisverband Darmstadt - Klausenburger Straße 24 - 64293 Darmstadt</small></p> <p><b>Eichler + Schauss</b> Herrn Sebastian Nawroth Liebigstr. 25 A 64293 Darmstadt</p> <p>mit Email an: planung@eichler-schauss.de</p> <p><b>Entwurf des Bebauungsplans "1. Änderung In den Wernäckern", Stadt Weiterstadt Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf (beschleunigtes Verfahren) Ihr Zeichen: 5003-ST.§4(2).B.01.20/SN Unser Zeichen: NABU-Az. 29.04.1236</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Nawroth,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt im Namen des NABU-LV in Wetzlar.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die geplante Neueinteilung der Grundstücke in Verbindung mit dem Wegfall eines Teils der Kleingärten nachvollziehbar. Extrem „unschöne“, vermüllte und möglicherweise mit Altlasten belastete Flächen werden neu geordnet. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen unter weitgehendem Erhalt bestehender Strukturen (Bäume, Hecken), die als CEF-Maßnahme durchgeführt werden sollen, finden unsere Unterstützung. Wir schließen uns insoweit vollständig dem Artenschutzgutachten an.</p>	<p><b>Kreisverband Darmstadt e.V.</b> Ansprechpartnerin: Dr. Helga-Diefenbach-Fries Am Krötenberg 16 64331 Weiterstadt Tel.: 06150 / 4725 helga.fries_88@t-online.de</p> <p>Weiterstadt, 16.02.2020</p> <p><small>NABU Kreisverband Darmstadt e.V. Klausenburger Straße 24 64293 Darmstadt Tel. 06151 392436 Fax 06151 392422</small></p> <p><small>Bankverbindung Frankfurter Volksbank eG IBAN DE87 5009 0000 0002 0033 99 BIC FFVDE333</small></p> <p><small>Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BImSchG) und Partner von BirdLife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse in den NABU sind steuerbefreit.</small></p>

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

Seite 2/2



Um die Bedeutung des Mühlbach-Restabschnittes und der nördlich gelegenen (wertgebenden) Kleingärten hervorzuheben, regen wir über die Empfehlungen des Artenschutzgutachtens hinaus an, eine Barrierefreiheit für Kleintiere (z.B. Igel, Blindschleiche) in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

**B1.**

„Bei der Anlage von Zäunen zu dem Kleingartengebiet (Norden) und der Ausgleichsfläche (Lärmschutz, Osten) ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.“

**B2.**

Der bestehende Zaun zur Kleingartenanlage entlang der Zuwegung im Nordosten muss – unter Wegfall der Betonschwelle – zurückgebaut werden.

Die Endversion zum Bebauungsplan sollte verschiedene Festsetzungen abschließend konkretisieren und nicht nur auf Vorgängerversionen verweisen:

**B3.**

Grünplanerische Festsetzungen mit aktualisierter Pflanzliste, evtl. auch mit Ausschluss von unerwünschten Pflanzen sind zu ergänzen (siehe hierzu auch Gutachten Dr. Franz).

**B4.**

Insektenfreundliche Beleuchtung ist festzusetzen.

**B5.**

Anbringen von Reklame an Gebäuden ist festzusetzen – möglichst keine Leuchtreklame.

Mit freundlichen Grüßen

**B1.** Eine Festsetzung zum Bodenabstand von Zäunen wird als nicht erforderlich erachtet, da innerhalb eines 4 m breiten Geländestreifens südlich des Grabens als private Grünfläche die Einrichtung von Zäunen ohnehin nicht zulässig ist. Bei den Bestandszäunen ist eine sehr weitgehende Wechsellmöglichkeit für die meisten Tierarten möglich.

### Beschlussempfehlung:

Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan, dass die Einrichtung eines Zauns innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig ist und bei einer Neuerrichtung von Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm eingehalten werden soll.

**B2.** Der bestehende Zaun wurde rechtmäßig errichtet und genießt Bestandsschutz. Eine Rückbauverpflichtung würde einen unverhältnismäßigen Eingriff in private Belange bedeuten. Bei der genannten "Betonschwelle" handelt es sich um einen Bordstein, der für die Konstruktion der Straße erforderlich ist.

Im Zuge einer Grundstücksneuordnung im nordöstlichen Teil des Plangebiets werden voraussichtlich Zäune und ggf. auch Bordsteine entfallen können.

**B3.** Die Pflanzliste wird an die des Artenschutzgutachtens angepasst. Auf eine Festsetzung zum Ausschluss von unerwünschten Pflanzen wird verzichtet, da ein Bedarf hierfür im Bestand nicht gegeben ist und durch die Positivpflanzliste eine eindeutige rechtliche Vorgabe geschaffen wird.

**B4.** Die Anregung wird berücksichtigt.

### Beschlussempfehlung:

In die textlichen Festsetzung wird folgender Passus eingefügt: „Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiven Insektenarten sind auf öffentlichen Verkehrsflächen für die Beleuchtung ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.“

Die Prüfung einer derartigen Festsetzung für die Beleuchtung von Betriebsgelände hat ergeben, dass hiergegen erhebliche Sicherheitsbedenken bestehen.

**B5.** Eine Festsetzung zum Ausschluss oder zur Einschränkung von Werbeanlagen an Gebäuden wird im vorliegenden Planungsfall als nicht erforderlich erachtet, da über den derzeitigen Bestand hinaus kein weiterer Bedarf für Werbeanlagen an Gebäuden in dem Gewerbegebiet gesehen wird.

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

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

<b>STELLUNGNAHME C</b> <b>des Landkreises Darmstadt-Dieburg</b> <b>Natur-, Gewässer-, Bodenschutz, Landschaftspflege vom 12.02.2020.</b>		<b>ABWÄGUNG</b>								
<b>C1.</b>	<p><b>EINGEGANGEN</b> <b>14. Feb. 2020</b> Erl.....</p> <p>Region der Zukunft Landkreis Darmstadt-Dieburg Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege</p> <p>Kreishaus Darmstadt Jägerstraße 207 Raum 13 02</p> <p>Frau Kreher Telefon: 06151 / 881-22 09 Fax: 06151 / 881-22 29 E-Mail: f.kreher@laddadi.de</p> <p>Internet: <a href="http://www.laddadi.de/">http://www.laddadi.de/</a> Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)</p> <p>Ihr Zeichen/Schreiben vom: _____ Unser Zeichen: 411-TÖB-64/8 Bei Schriftwechseln bitte angeben!</p> <p><b>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt</b> <b>Bebauungsplan „1. Änderung In den Wernäckern“ , STT Gräfenhausen</b></p> <p><u>hier:</u> Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB</p> <p><u>Bezug:</u> Schreiben des Planungsbüros Eichler + Schauss vom 9. Januar 2020, Az.: 5003-ST.§4(2).B.01.20/SN</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Gewässer und Bodenschutz</b></p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 22.10.1970 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald (StAnz. 49/1970 S. 2317), geändert durch Verordnung vom 14.08.1992 (StAnz. 38/1992 S. 2500). Die Schutzgebietsverordnung mit den sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen ist zu beachten.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden direkt an einen Graben an. Ab dem Flurstück Nr. 19/3, ausgehend in westliche Richtung, handelt es sich um ein Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant somit den im Innenbereich fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen</p> <table border="0"><tr><td><small>Postanschrift: Der Kreisamtschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt</small></td><td><small>Dienstgebäude-Adresse: Jägerstraße 207 Darmstadt-Kranichstein Zentrale: 06151 / 881-0</small></td><td><small>Stab- u. Servicehaus Darmstadt RIC HTL ADEFLDAS FRAN DE47 5085 0150 0302 5490 96</small></td><td><small>Spezialamt Dieburg DIC LILLADEFLDIE FRAN DE21 5085 2651 0533 2021 14</small></td></tr><tr><td><small>Postfachnummer: Jägerstraße 207 Darmstadt-Kranichstein</small></td><td><small>Sprechzeiten: Diensttag 08:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 17:00 Uhr</small></td><td><small>Urs-ID-Nr.: DE 111 628 493</small></td><td><small>Postbank Frankfurt/Main DIC PINKDEFF IBAN DE50 2501 0050 0011 5446 29</small></td></tr></table>	<small>Postanschrift: Der Kreisamtschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt</small>	<small>Dienstgebäude-Adresse: Jägerstraße 207 Darmstadt-Kranichstein Zentrale: 06151 / 881-0</small>	<small>Stab- u. Servicehaus Darmstadt RIC HTL ADEFLDAS FRAN DE47 5085 0150 0302 5490 96</small>	<small>Spezialamt Dieburg DIC LILLADEFLDIE FRAN DE21 5085 2651 0533 2021 14</small>	<small>Postfachnummer: Jägerstraße 207 Darmstadt-Kranichstein</small>	<small>Sprechzeiten: Diensttag 08:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 17:00 Uhr</small>	<small>Urs-ID-Nr.: DE 111 628 493</small>	<small>Postbank Frankfurt/Main DIC PINKDEFF IBAN DE50 2501 0050 0011 5446 29</small>	<p><b>Gewässer- und Bodenschutz</b></p> <p><b>C1.</b> Im Bebauungsplan ist kein Baugebiet innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens festgesetzt.</p> <p>Der Abstand der Baugebiete GE 1 und GE 2 zur südlichen Grenze der Grabenparzelle 94/1 beträgt 4 m und zur maßgeblichen Böschungskante des Grabens 5 m und entspricht damit der gesetzlichen Vorgabe. Die geplante Lärmschutzwand nördlich des Baugebiets GE 2 als eine bauliche Anlage hält ebenfalls den erforderlichen Abstand von 5 m zur Böschungskante ein.</p>
<small>Postanschrift: Der Kreisamtschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt</small>	<small>Dienstgebäude-Adresse: Jägerstraße 207 Darmstadt-Kranichstein Zentrale: 06151 / 881-0</small>	<small>Stab- u. Servicehaus Darmstadt RIC HTL ADEFLDAS FRAN DE47 5085 0150 0302 5490 96</small>	<small>Spezialamt Dieburg DIC LILLADEFLDIE FRAN DE21 5085 2651 0533 2021 14</small>							
<small>Postfachnummer: Jägerstraße 207 Darmstadt-Kranichstein</small>	<small>Sprechzeiten: Diensttag 08:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 17:00 Uhr</small>	<small>Urs-ID-Nr.: DE 111 628 493</small>	<small>Postbank Frankfurt/Main DIC PINKDEFF IBAN DE50 2501 0050 0011 5446 29</small>							

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

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

-2-

(§ 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG) des Grabens (Gemarkung Gräfenhausen, Flur 6 Nr. 94/1).

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist innerhalb des fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch grundsätzlich verboten. Es ist ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern ab Böschungsoberkante zum Graben einzuhalten.

Gegen die Umwandlung der Flurstücke Nr. 18/4 und 18/5 in eine öffentliche Verkehrsfläche bestehen unsererseits keine Bedenken. Sofern hierfür jedoch Änderungen an dem bestehenden Weg erforderlich sind, verweisen wir auf § 23 Abs. 2 Nr. 3 HWG. Danach ist innerhalb des Gewässerrandstreifens die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes an Gewässern, weisen wir auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan enthält keine konkrete Festlegung was mit dem anfallenden Niederschlagswasser im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans geschehen soll. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Entwässerung des Plangebietes derzeit über das bestehende Mischwasserkanal erfolgt. Wir gehen daher davon aus, dass anfallendes Niederschlagswasser auch zukünftig in den Mischwasserkanal eingeleitet werden soll. Dagegen bestehen unsererseits keine Bedenken. Sofern anfallendes Niederschlagswasser in das Grundwasser versickert oder in den Graben eingeleitet werden soll, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Sofern der Überlauf der Zisterne in den nördlich angrenzenden Graben eingeleitet werden soll, ist hierfür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.), die in diesen Fällen zu beachten sind.

Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzugeben. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>3</sup> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html>

C2.

C3.

C4.

C5.

C6.

C2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes grenzt das Flurstück 18/4 nicht an einen Gewässerrandstreifen. Flurstück 15/5 besteht aus einer Wegeparzelle, die auch der Wartungsarbeit und dem Unterhalt der Grabenparzelle dient. Eine bauliche Veränderung ist derzeit nicht beabsichtigt.

C3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C4. In den Bebauungsplan wird bezüglich der stark schwankenden Grundwasserstände ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

C5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet.

C6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet.

-3-

<p><b>C7.</b></p> <p><b>C8.</b></p> <p><b>C9.</b></p> <p><b>C10.</b></p> <p><b>C11.</b></p>	<p>Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Das Vorhaben liegt gemäß der Standorturteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HL.NUG) in einem wasserwirtschaftlich ungünstigen sowie in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet.</p> <p>Bei der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 zu beachten.</p> <p>Bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.</p> <p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <a href="https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien">https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien</a>.</p> <p>Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.</p> <p><b>Brand- und Katastrophenschutz</b></p> <p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken sofern die Auflagen in der Anlage beachtet werden.</p> <p><b>1. Löschwasserversorgung:</b></p> <p>Vorausgesetzt die Gebäude sind oder werden mit harter Bedachung und mindestens feuerhemmender Umfassung errichtet. Ergibt sich durch die GRZ von 0,8 ein Grundschutz von 1.600 L/min Löschwasser über 2 Stunden für ein Gewerbegebiet nach Tabelle 1 DVGW 405, wenn die maximale GFZ von 1,0 eingehalten wird.</p> <p><b>2. Flächen für die Feuerwehr:</b></p> <p>Zur Erschließung der Gewerbegebiete 1 + 2 ist die Hessische Bauordnung § 5 zu beachten.</p>	<p><b>C7.</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet.</p> <p><b>C8.</b> In den Bebauungsplan wird bezüglich schädlicher Bodenveränderungen im Zuge von Baumaßnahmen ein Hinweis aufgenommen.</p> <p><b>C9.</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet.</p> <p><b>Brand- und Katastrophenschutz</b></p> <p><b>C10.</b> Die Löschwasserversorgung ist derzeit gegeben. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p> <p><b>C11.</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist im Bauantragsverfahren zu beachten.</p>
---	---	--

-4-

Die Flächen für die Feuerwehr sind nach H-VV-TB A2.2.1 1/1 (Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr DIN 14090) herzustellen.

**Bauaufsicht**

Zu dem o. a. Verfahren werden seitens der Bauaufsicht folgende Anregungen vorgetragen:

Zeichnerischer Teil:

Es wird angeregt das Baufenster eindeutiger zu definieren. Wir empfehlen entsprechende Vermaßungen darzustellen.

Die Vermaßung der LSW 3 bezieht sich auf Grundstücksgrenzen und Gebäudeteile. Bei Grundstücksteilungen und Abbruch oder Umbau wird der Bezug verloren und kann nicht mehr eindeutig abgelesen werden. Wir empfehlen den Bezug zur Grundstücksgrenze der öff. Verkehrsfläche.

Textlicher Teil:

Aus dem textlichen Teil geht nicht hervor, dass die B-Plan-Änderung (wie in der Begründung beschrieben) den vorhandenen B-Plan ersetzt. Wir empfehlen diese Klarstellung aufzunehmen, da ansonsten auch die ursprünglichen gestalterischen Festsetzungen einzuhalten wären.

Die Fläche der Erschließungsstraße entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Plan; die Erschließungssituation wäre u.U. noch mal zu überprüfen.

Wir empfehlen die Errichtung der Lärmschutzwände durch eine textliche Festsetzung zu gewährleisten. Z.B. „Die Lärmschutzwände sind vor Inbetriebnahme der gewerblichen Nutzung herzustellen“.

Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Bedenken und Anregungen nach einer überschlüssigen Betrachtung gelistet wurden und mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellten.

**Ländlicher Raum**

Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine grundlegenden Bedenken.

Das Plangebiet wird im Regionalplan Südhessen 2010 vollständig als "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" dargestellt. Tatsächlich handelt es sich hier hauptsächlich um Gewerbegebiet und teils Gartenbrache. Diese baulichen Nutzungen sind bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie bei der Fortschreibung des Regionalplans zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, damit einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

**Untere Naturschutzbehörde**

Gegen die vorgelegte 1. Änderung des B-Planes „In den Wernäckern“ bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

**Bauaufsicht**

Zeichnerischer Teil

**C12.** Die Vermaßung wird entsprechend der Anregung der Stellungnahme angepasst.

Textlicher Teil

**C13.** Der Stellungnahme wird gefolgt und der Textteil angepasst.

**C14.** Die Rücknahme der Erschließungsstraße auf dem Flurstück 22/1 entspricht der Planungsabsicht der Stadt, um dem anliegenden Betrieb eine verbesserte räumliche Entwicklungsmöglichkeit zu bieten.

**C15.** Die Errichtung der Lärmschutzwände wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

C12.

C13.

C14.

C15.

-5-

Die relevanten artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt.

Die daraus resultierenden Vermeidungs-, Schutz- und Ersatzmaßnahmen für die betroffenen geschützten Arten wurden planungsrechtlich unter Punkt 5.6 des B-Plan-Entwurfs festgesetzt.

**C16.**

Hier ist unbedingt darauf zu achten, dass insbesondere die Maßnahmen zum Haussperling und zur Zauneidechse als CEF-Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Aussagen zum Umfang der Ersatzmaßnahme für die Zauneidechse im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und in Punkt 5.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen weichen voneinander ab. Hier sollte die Formulierung aus dem Fachbeitrag (Punkt 1.3.1 auf Seite 14) übernommen werden.

**C17.**

Bei den Abbruch- und Umbauarbeiten an den Bestandsgebäuden und den Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

**Altlasten**

**Schulservice**

**Untere Verkehrsbehörde**

**Polizeipräsidium Südhessen**

**Sportkreis Darmstadt-Dieburg**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*gez. Dr. Fischbach*

**Untere Naturschutzbehörde**

**C16.** Der Anregung der Stellungnahme wird gefolgt und die Formulierung aus dem Fachbeitrag zum Artenschutz übernommen.

**C17.** Der Anregung der Stellungnahme wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

STELLUNGNAHME D der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 12.02.2020.	ABWÄGUNG
<p data-bbox="353 284 465 341"></p> <p data-bbox="860 306 1077 325">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p data-bbox="353 392 566 523"><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> Poststraße 20 25, 55546 Bad Kreuznach Eichler + Schauss Architekten und Stadtplaner Liebigstraße 25 A 64293 Darmstadt</p> <p data-bbox="734 405 864 504"><b>EINGEGANGEN</b> <b>12. Feb. 2020</b> Erl.....</p> <p data-bbox="248 632 342 644">REFERENZ:</p> <p data-bbox="248 651 651 667">ANSPRECHPARTNER: Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)</p> <p data-bbox="248 673 454 689">TELEFONNUMMER: 0671/96-8062</p> <p data-bbox="304 695 434 711">DATUM: 12.02.2020</p> <p data-bbox="293 718 893 734">BETRIFFT: Entwurf des Bebauungsplans „1. Änderung In den Wernäckern“, Stadt Weiterstadt</p> <p data-bbox="353 788 575 804">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="353 833 1066 938">die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="353 967 1055 1005">Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beige-fügendem Plan ersichtlich sind.</p> <p data-bbox="353 1034 1061 1072">Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p data-bbox="353 1101 775 1117">Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p data-bbox="353 1145 875 1161">Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p data-bbox="353 1190 1048 1228">In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,8 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p data-bbox="353 1257 1066 1315">Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,</p> <p data-bbox="353 1343 992 1455"><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz   Besucheranschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz Postanschrift: Postfach 91 00   Paket: Wallstraße 88, 55122 Mainz Telefon: 05131 1496050   Telefax: 0591 580131312   Internet: www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto-Nr. 246 586 68   IBAN: DE17 5901 0066 0024 2585 05   SWIFT-BIC: FBKDE333 Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wilsner (Vorsitzender)   Geschäftsführung: Walter Geldenits (Vorsitzender), Mona Stamm, Dagmar Wöckel-Busch Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn I USt-IdNr. DE 814845262</p> <p data-bbox="248 1417 264 1474">05/14/19/038</p>	<p data-bbox="1603 213 1771 239"><b>ABWÄGUNG</b></p> <p data-bbox="1182 1101 2163 1158"><b>D1.</b> Der fachliche Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet.</p>



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM  
EMPFÄNGER  
SEITE

die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.  
Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

D2.

D2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet.

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

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

STELLUNGNAHME von HessenMobil - Straßen und Verkehrsmanagement vom 31.01.2020.		ABWÄGUNG
<p><b>Hessen Mobil</b> Straßen- und Verkehrsmanagement <b>Darmstadt</b></p> <p>Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Postfach 100793, 64207 Darmstadt</p> <p>An Eichler + Schauss Architekten und Stadtplaner Liebigstr. 25 A 64293 Darmstadt</p> <p>Aktenzeichen: 34-c-2_BE-15.01.2_Sa_15-4337 (3)</p> <p>Bearbeitet in: All Sahin Telefon: 06151/3306-3409 Fax: 06151/3308-3450 E-Mail: AIEkbnr.Sahin@moobil.hessen.de Datum: 31. Januar 2020</p> <p><b>Entwurf des Bebauungsplans „1. Änderung In den Wernäckern“, Stadt Weiterstadt</b> <b>Hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b> <b>Ihr Schreiben vom 09. Januar 2020</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Nawroth,</p> <p>gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Weiterstadt bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich weiterhin keine Einwände. Folgende fachliche Hinweise sind im weiteren Verfahren jedoch unbedingt zu berücksichtigen.</p> <p><u>Fachliche Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuell angedachte Werbeanlagen sind in der 40 m Bauverbotszone entlang der A 5, gemäß § 9 Abs. 6 FStrG, nicht zulässig. In der weiteren Baubeschränkungszone (100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 5) ist Hessen Mobil für die Aufstellung von Werbeanlagen in jedem Fall zu beteiligen.</li> <li>• Eine Blendung des Verkehrs auf der A 5 durch den Andienungsverkehr muss ausgeschlossen werden. Gegebenfalls sind geeignete Maßnahmen auf Kosten der Stadt Weiterstadt zu treffen (baulicher Blendschutz, Bepflanzung, etc.).</li> <li>• Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</li> <li>• Unter Berücksichtigung zukünftiger Ausbaumaßnahmen an der A 5 muss der autobahnseitige Böschungsfuß des Walls mindestens 10 m vom derzeit bestehenden befestigten Fahrbahnrand der A 5 entfernt sein. Gemäß dem vorliegenden Plan wird dieser Abstand eingehalten.</li> </ul>  <p>Hessen Mobil    Telefon: 06151/3306-0    Landesbank Hessen-Thüringen    Kto. Nr.: 1000 512 Groß-Gerauer Weg 4    Fax: 06151/33083150    Zahlungen: HOC-Hessen Mobil    B.LZ: 300 600 00 64295 Darmstadt    UStIdNr.: DEB11700257    St.-Nr.: 043226/03501 www.moobil.hessen.de    BIC: HELADEF33XXX    IBAN-Nr.: DE 57 900 600 00000 1000 512    EORI-Nr.: DE1153547</p>	<p><b>E1.</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet.</p> <p><b>E2.</b> Durch den geplanten Lärmschutzwall parallel zur A5 und die Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand, wird eine Blendung des Verkehrs auf der A5 durch Andienungsverkehr innerhalb des Plangebiets (Dammstraße) ausgeschlossen.</p> <p><b>E3.</b> Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwall entspricht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB A5" vom 21.05.2015.</p>	

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

17

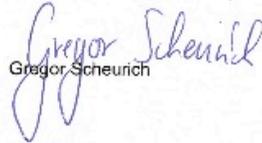
Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

E4.

**Hessen Mobil**  
**Straßen- und Verkehrsmanagement**

- Sollte es zum Ausbau der Autobahn kommen, ist die Dammstraße zwischen Lärmschutzwall und der A 5 auf Kosten der Stadt zurückzubauen. Alternativ schlägt Hessen Mobil vor, die Dammstraße bereits jetzt ausschließlich an der von der autobahnabgewandten Seite des Lärmschutzwalls zu führen.

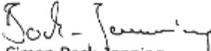
Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Gregor Scheurich

E4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

STELLUNGNAHME F der Hessischen Flugplatz GmbH Egelsbach vom 14.01.2020.	ABWÄGUNG
<p data-bbox="607 293 719 384">EINGEGANGEN 15. Jan. 2020 Erl...</p>  <p data-bbox="293 445 629 461"><u>Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach - Flughafen Egelsbach</u></p> <p data-bbox="311 467 456 531">Eichler + Schauss Liebigstr. 25A 64293 Darmstadt</p> <p data-bbox="819 469 1025 558">Fon: +49 (0) 61 03/94 18-0 Fax: +49 (0) 61 03/94 18-18 fly@egelsbach-airport.com www.egelsbach-airport.com</p> <p data-bbox="891 576 981 619">14.01.2020 B2001-01</p> <p data-bbox="311 639 976 703"><b>Entwurf des Bebauungsplans „1. Änderung In den Wernäckern“ der Stadt Weiterstadt. Beteiligung nach §4 (2) BauGB;</b></p> <p data-bbox="311 746 577 767">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="311 810 983 853">den Entwurf des Bebauungsplans haben wir zur Kenntnis genommen und teilen mit, dass <b>aus rein flugbetrieblicher Sicht</b> keine Einwände bestehen.</p> <p data-bbox="311 879 983 962">Wir empfehlen jedoch einen Hinweis auf mögliche Beeinträchtigung durch Fluglärm. Da ein nennenswerter Anteil unserer jährlich ca. 70.000 Flugbewegungen in der Nähe bzw. über das geplante Gebiet abgewickelt werden, empfehlen wir der guten Ordnung halber folgenden Passus:</p> <p data-bbox="311 1007 983 1114"><i>„Das Plangebiet liegt unmittelbar unterhalb bzw. neben dem „Delta Ausflug / Delta Einflug“ des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach. Luftfahrzeuge (Ein- und Zweimotorige Flugzeuge sowie Jets und Helikopter) überfliegen diesen Bereich in einer Höhe von ca. 300m über Gelände mit einer Häufigkeit, die an den verkehrsstarken Tagen mehrere Hundert Flugbewegungen aufweisen kann.“</i></p> <p data-bbox="311 1158 741 1179">Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p data-bbox="311 1201 499 1222">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="311 1244 602 1265">Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach</p>  <p data-bbox="311 1331 506 1370">ppa. Simon Bock-Janning Technischer Leiter</p> <p data-bbox="286 1422 405 1474">Stor der Gesellschaft: Egelsbach Am Flughafen Offenbach 64293 Egelsbach</p> <p data-bbox="488 1422 573 1461">Geschäftsführung: Joschim Dauer Christiane Lutzsch</p> <p data-bbox="651 1422 835 1474">Bankverbindung: Sparkasse Langen-Seligenlarch DE 44 2505 0104 0009 0500 50 SWIFT-BIC: HESL3333</p> <p data-bbox="913 1422 1005 1474">KvV-Nr.: DE 1135 586 08 Betreiber-Nr.: 035 235 80063</p>	<p data-bbox="1178 995 2190 1054"><b>F1.</b> Eine Aussage zum Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

STELLUNGNAHME G des Landesamts für Denkmalpflege vom 13.02.2020.		ABWÄGUNG
G1.	<p> Landesamt für Denkmalpflege Hessen</p> <p> hessenARCHÄOLOGIE</p> <p> HESSEN</p> <p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen   Berliner Allee 58   64295 Darmstadt</p> <p>Aktenzeichen A III.3 Da 199-2020 Bearbeiter/in Thomas Becker Durchwahl (06151) 3977836 Fax (06151) 95745-39 E-Mail poststelle.archaeologie.da@ifd-hessen.de Ihr Zeichen 5003-ST.§4(2).B.01.20/SN Ihre Nachricht 09.01.20 Datum 13.02.20</p> <p>Eichler und Schauss Architekten und Stadtplaner Liebigstraße 25 A 64293 Darmstadt</p> <p><b>Betreff: Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Gemarkung Gräfenhausen Entwurf des Bebauungsplans „1. Änderung In den Wernäckern“ Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB Hier: Stellungnahme</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:</p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).</i></p> <p><b>Hinweis:</b> Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p></p> <p>Thomas Becker M.A. Bezirksarchäologe</p> <p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen Außenstelle Darmstadt Berliner Allee 58, 64295 Darmstadt</p> <p>poststelle.archaeologie.da@ifd-hessen.de <a href="https://ifd.hessen.de">https://ifd.hessen.de</a> T +49 6151 397783-0 F +49 6151 95745-39</p> <p> hessen ARCHÄOLOGIE</p>	G1. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, 17.04.2020 - 04.05.2020

	<b>STELLUNGNAHME H des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 04.05.2020</b>	<b>ABWÄGUNG</b>
<p><b>H1.</b></p>	<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b></p>  <p>Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt</p> <p>Magistral der Stadt Weiterstadt Postfach 1155 64320 Weiterstadt</p> <p>Unser Zeichen: <b>RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/2-2020/2</b> Ihr Ansprechpartner: Petra Langsdorf Zimmernummer: 3.045 Telefon/ Fax: 06151 12 6328/ 06151 12 8914 E-Mail: petra.langsdorf@rpda.hessen.de Datum: 4. Mai 2020</p> <p><b>Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt Bebauungsplanentwurf „In den Wernäckern, 1. Änderung“ Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 13 a BauGB Schreiben des Planungsbüros Eichler + Schauss vom 17. April 2020 Meine Stellungnahme vom 17. Februar 2020, Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/2-2020/1</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der erneuten Beteiligung in o. a. Bauleitplanverfahren, wird von Seiten meines Fachdezernats IV/Da 43.1 mitgeteilt, dass aus <b>immissionsschutzrechtlicher Sicht</b> keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der Ausführung der Lärmschutzwände empfehle ich zusätzlich die in Nr. 12 der Geräuschimmissionsprognose Nr. 2018120001_S_2575 der deBAKOM Stand März 2020 aufgeführten Eigenschaften zur Luftschalldämmung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>"Die Luftschalldämmung (DLR) muss DLR &gt; 24 dB (Gruppe 3) gemäß DIN EN 1793-2 [11] erfüllen. Hierzu ist es unabhängig von der Materialwahl in jedem Fall erforderlich, dass die Wand geschlossen - und im akustischen Sinne - auch zum Boden hin dicht ist, d.h. keinerlei Öffnungen aufweist. Die Eigenschaft absorbierend bedeutet entsprechend der RLS-90 [7] ein Reflexionsverlust von 4 dB (Absorptionskoeffizient <math>\alpha = 0.602</math>). "</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez. Petra Langsdorf</p> <p>Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.</p> <p>Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelmstr. 1-3, Wilhelminenhof 64283 Darmstadt</p> <p>Servicezeiten: Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr</p> <p>Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt</p> <p>Internet: <a href="https://rp-darmstadt.hessen.de">https://rp-darmstadt.hessen.de</a></p> <p>Telefon: 06151 12 0 (Zentrale) Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)</p> <p>Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Luisenplatz</p> 	<p><b>H1.</b> Die in der aktualisierten Geräuschimmissionsprognose der Fa. deBAKOM vom März 2020 aufgeführten Eigenschaften der Lärmschutzwände sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

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

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

<b>STELLUNGNAHME I des NABU Kreisverband Darmstadt e.V. vom 18.04.2020</b>	<b>ABWÄGUNG</b>
<div data-bbox="846 296 1115 456"></div> <p data-bbox="226 443 595 459">NABU Kreisverband Darmstadt · Klausenburger Str. 14 · 64295 Darmstadt</p> <p data-bbox="226 496 461 587"><b>Eichler + Schauss</b> Herrn Sebastian Nawroth <b>Liebigstr. 25 A</b> <b>64293 Darmstadt</b></p> <p data-bbox="226 644 495 683">mit Email an: planung@eichler-schauss.de</p> <p data-bbox="226 730 779 874"><b>Entwurf des Bebauungsplans "1. Änderung In den Wernäckern", Stadt Weiterstadt</b> Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Ihr Zeichen: 5003.ST.B §4a(3) 04.20/SN Unser Zeichen: NABU-Az. 29.04.1236</p> <p data-bbox="226 943 533 991">Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Nawroth,</p> <p data-bbox="226 1007 763 1054">vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt im Namen des NABU-LV in Wetzlar.</p> <p data-bbox="226 1070 824 1150">Aus naturschutzfachlicher Sicht sind wir mit den Änderungen und Ergänzungen einverstanden. Alle unsere Wünsche wurden berücksichtigt.</p> <p data-bbox="80 1166 808 1241"><b>11.</b> Die geplante technische Lärmschutzwand im Nordwesten sollte (wie die Zäune) Bodendurchlässe für Kleintiere vorsehen, um keine (tödliche) Barriere darzustellen.</p> <p data-bbox="80 1257 831 1358"><b>12.</b> Die Zulässigkeit von (Leucht-)Reklame an Gebäuden wurde leider nicht festgesetzt. Wir halten zumindest an dieser Stelle ein Verbot von Leuchtreklamen auf frei stehenden Säulen für erforderlich. Bereits bestehende Werbeflächen sollen nicht betroffen sein.</p> <p data-bbox="226 1374 450 1398">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="237 1406 607 1485"></p> <div data-bbox="846 496 1088 639"><b>Kreisverband Darmstadt e.V.</b> Ansprechpartnerin: <b>Dr. Helga-Dieffenbach-Fries</b> Am Krötenberg 16 64331 Weiterstadt Tel: 06150 / 4725 helga.fries_88@t-online.de</div> <p data-bbox="846 679 1070 703">Weiterstadt, 18.04.2020</p> <div data-bbox="846 762 1066 863"><b>NABU Kreisverband Darmstadt e.V.</b> Klausenburger Straße 14 64295 Darmstadt Tel. 06151 3911936 Fax 06151 312422</div> <div data-bbox="846 887 1055 967"><b>Bankverbindung</b> Frankfurter Volksbank eG IBAN DE87 5019 0000 5002 0633 93 BIC FFVBDEFF</div> <p data-bbox="846 991 1066 1094">Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.</p>	<p data-bbox="1167 1158 2168 1310"><b>11.</b> Aus schalltechnischen Gründen sind Öffnungen in den Lärmschutzwänden nicht zulässig, wie von der zuständigen Fachbehörde auch gefordert wurde. Darüberhinaus befindet sich beidseits der angesprochenen Lärmschutzwand aufgrund der Betriebsaktivitäten und -nutzungen ein absolut lebensfeindlicher Raum für jedwede Fauna und Flora.</p> <p data-bbox="1167 1342 2175 1430"><b>12.</b> In dem fast vollständig bebauten Gebiet wird im Hinblick auf Bestand und Gleichbehandlung der Eigentümer eine derartige Festsetzung als nicht angemessen betrachtet.</p>

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

Abwägung zu Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Frist: 17.01.2020 - 17.02.2020 und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, Frist: 17.04.2020 - 04.05.2020

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, 17.04.2020 - 04.05.2020

### STELLUNGNAHME J Riedbeton GmbH vom 21.04.2020

### ABWÄGUNG

#### RIEDBETON GmbH

Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstraße 25A  
64293 Darmstadt

Dammstr. 10  
64331 Weiterstadt-Gräfenhausen  
Telefon 06107/ 40577 120  
E-Mail [vertrieb@riedbeton.de](mailto:vertrieb@riedbeton.de)

EINGEGANGEN  
22. April 2020  
Erl.....



21.04.2020

Entwurf des Bebauungsplans „1. Änderung In den Wernäckern“, Stadt Weiterstadt  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Sehr geehrter Herr Eichler,

wie heute bereits ausführlich telefonisch besprochen sind wir mit den geplanten Änderungen im Rahmen Ihres o.g. Entwurfes einverstanden.

Bei Handlungsbedarf stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Christian Martens



**Beton**

Volksbank Südhessen-Darmstadt eG  
BLZ 508 900 00 Kto. 28158904  
IBAN: DE06 5089 0000 0028 1589 04  
BIC: GENODEF1VBD

Sitz Weiterstadt  
HRB 8839  
Amtsgericht Darmstadt

Geschäftsführer:  
Christian Martens  
Thomas Karcher

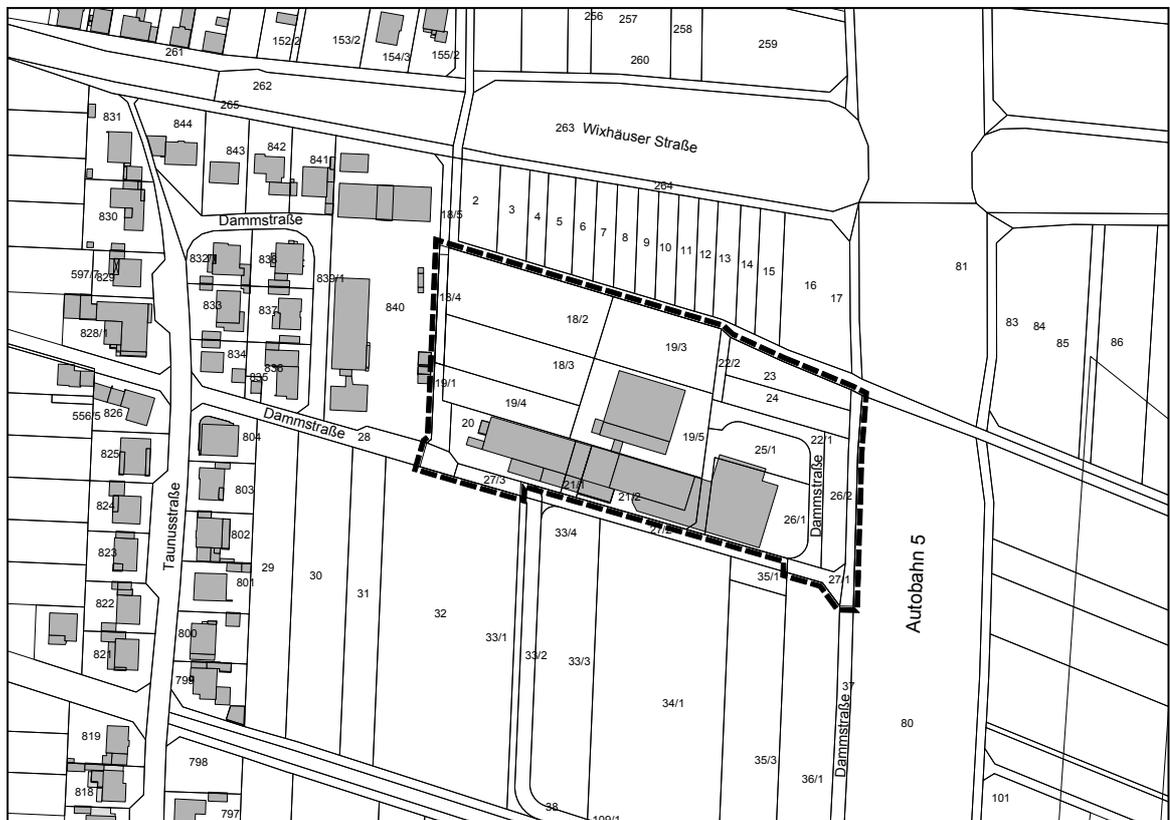
11.05.2020

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

(Ersatz des Bebauungsplans "In den Wernäckern" und Änderung des Bebauungsplans "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5" und der Außenbereichs-satzung vom 04.03.2014)

### 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](mailto:planung@eichler-schauss.de)

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Derzeitige Rechtslage .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen und Planungsverfahren .....</b>	<b>7</b>
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
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
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 .....	12
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
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung der Änderungen .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>18</b>
7.1	Wasserwirtschaftliche Belange .....	18
7.2	Bodenschutz .....	19
7.3	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	20
7.4	Lärmimmissionen .....	21
<b>8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen und Durchführung der Planung .....</b>	<b>21</b>
8.1	Wirtschaftliche Belange .....	21
8.2	Auswirkungen auf die Umweltbelange .....	22
8.3	Auswirkungen auf den Menschen .....	22
8.4	Durchführung des Bebauungsplans .....	22
<b>9</b>	<b>Anlagen zur Begründung .....</b>	<b>23</b>

## 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).

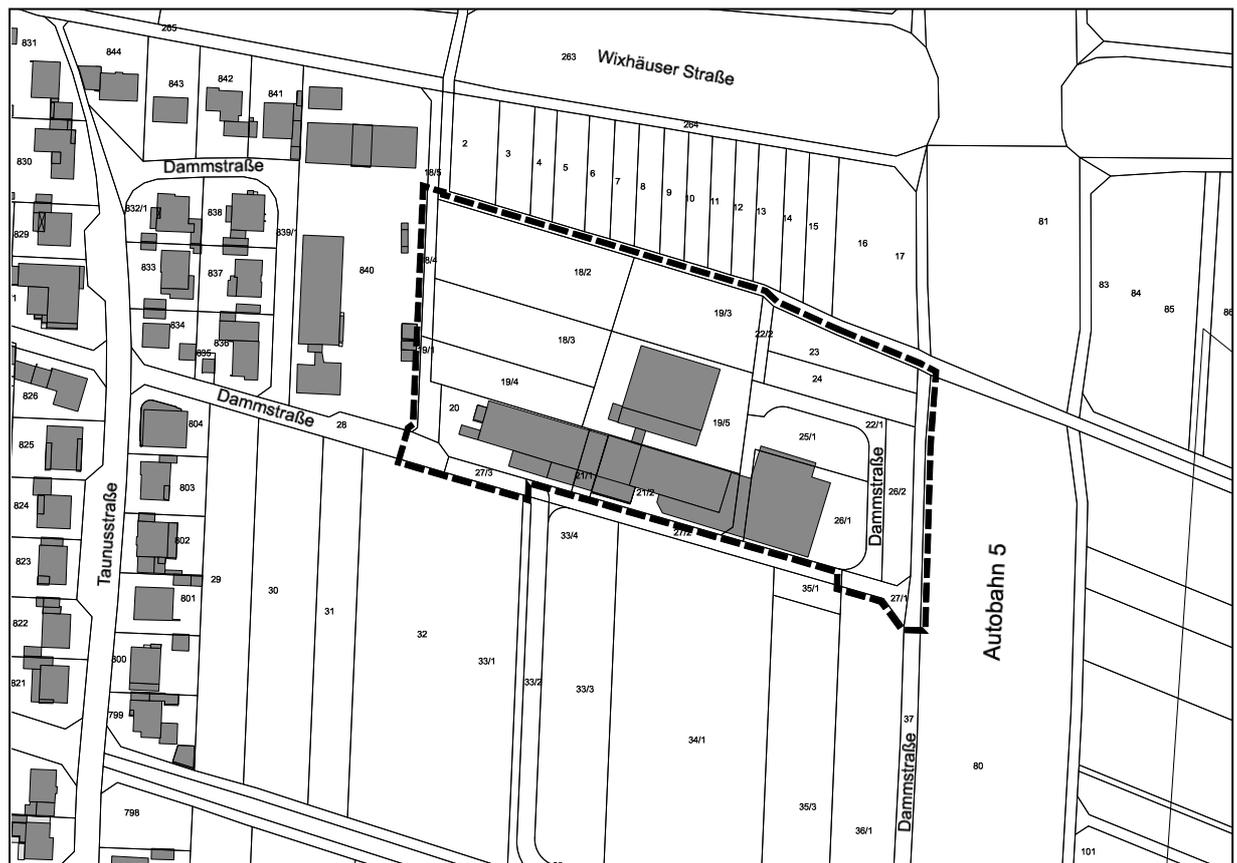


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "1. Änderung In den Wernäckern", Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

## 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "1. Änderung In den Wernäckern" werden die oben aufgeführten bestehenden gültigen Bebauungspläne und die bekanntgemachte Außenbereichssatzung in Teilbereichen bzw. für den Bebauungsplan "In den Wernäckern" zur Gänze ersetzt.

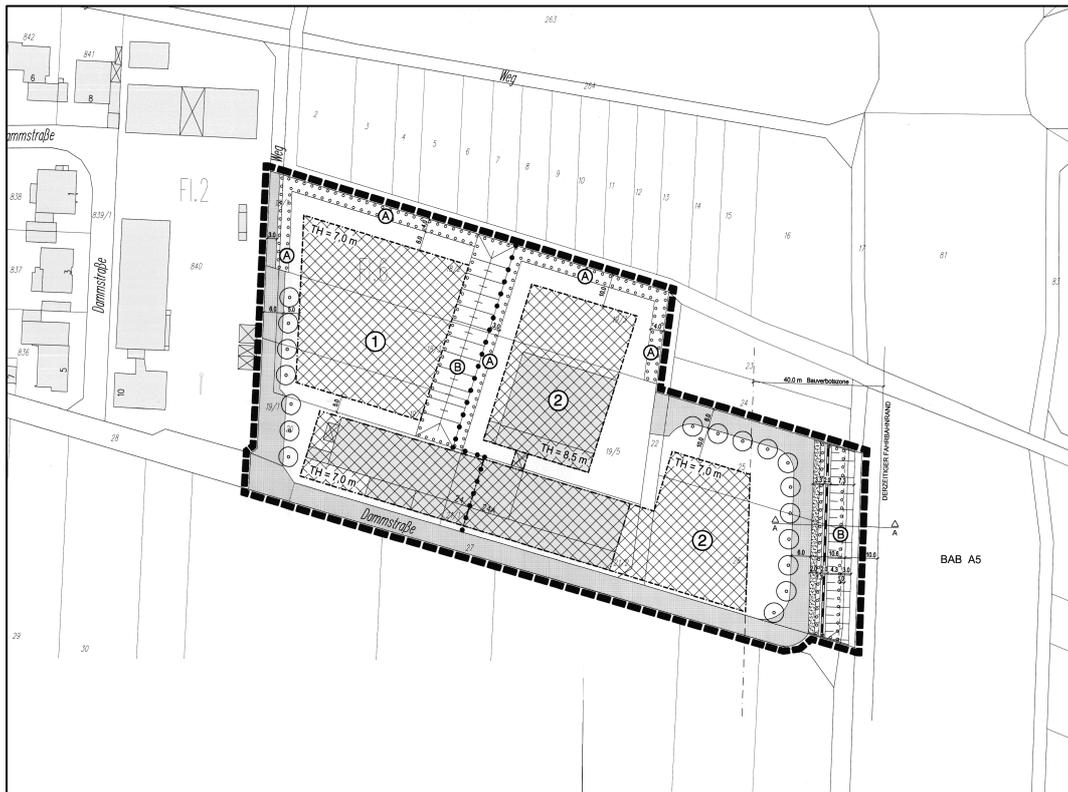


Abb. 2: Bebauungsplanzeichnung "In den Wernäckern", Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen vom 28.07.2011, ohne Maßstab



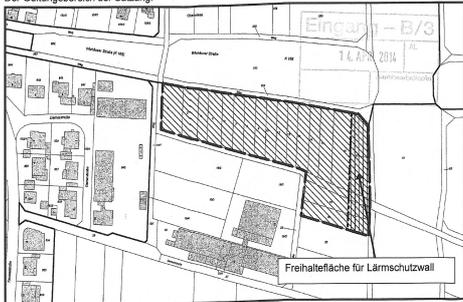
Abb. 3: Ausschnitt aus der Bebauungsplanzeichnung "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5" vom 21.05.2015, ohne Maßstab

**Weiterstadt**  
Im Herzen von Rhein-Main

**SATZUNG DER STADT WEITERSTADT ÜBER DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUßENBEREICHSGRUNDSTÜCKE ZUR ERGÄNZUNG FÜR DIE ORTLAGE 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 Hessisches Wassergesetzes (HWG) in der jeweils geltenden Fassung zugrunde.

**2.0 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der Satzung.



**3.0 Ergänzungsfächchen**  
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 Ergänzungsfächchen 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 Ergänzungsfächchen wird als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) mit der Nutzung „haufener 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 „Freihaltefläche 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 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

4.3 Im Bereich der gesamten Ergänzungsfächchen 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. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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. 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.

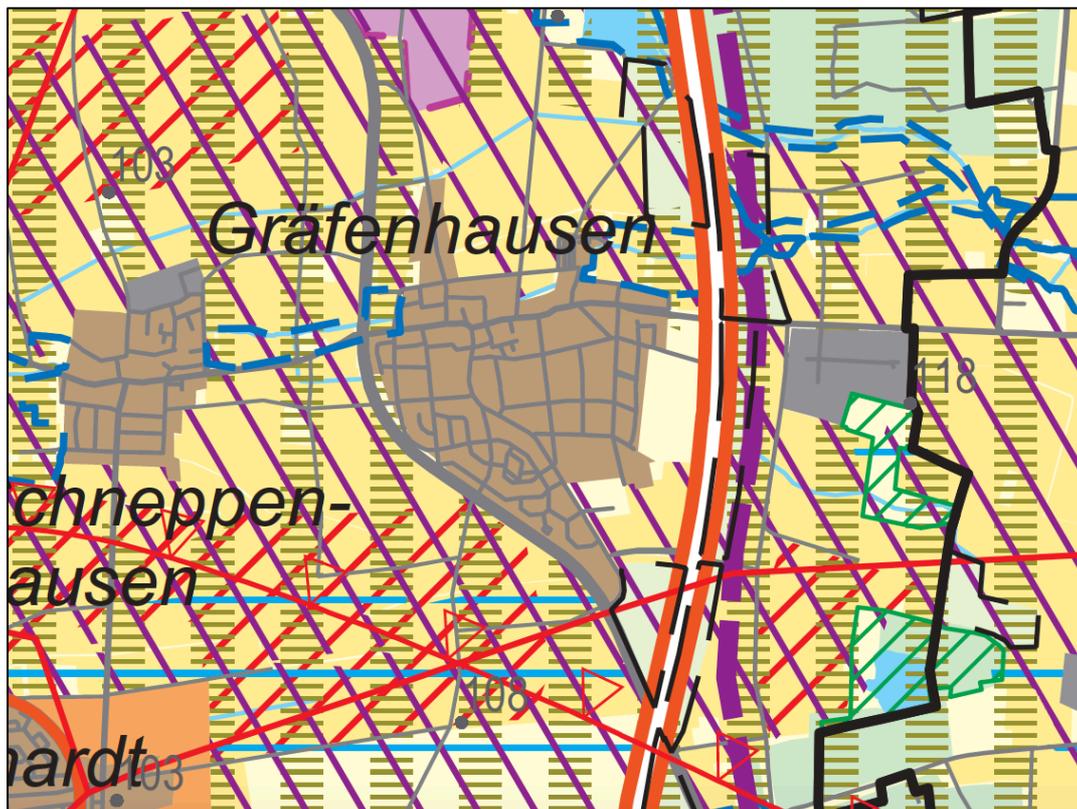


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

## 4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt

Der sich im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt in seinem jetzigen Planungsstand vor einer zweiten, öffentlichen Auslegung das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche - Bestand" dar. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für "Lärmschutzwall, bepflanzt" dar.

Der Bebauungsplan "1. Änderung In den Wernäckern" kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

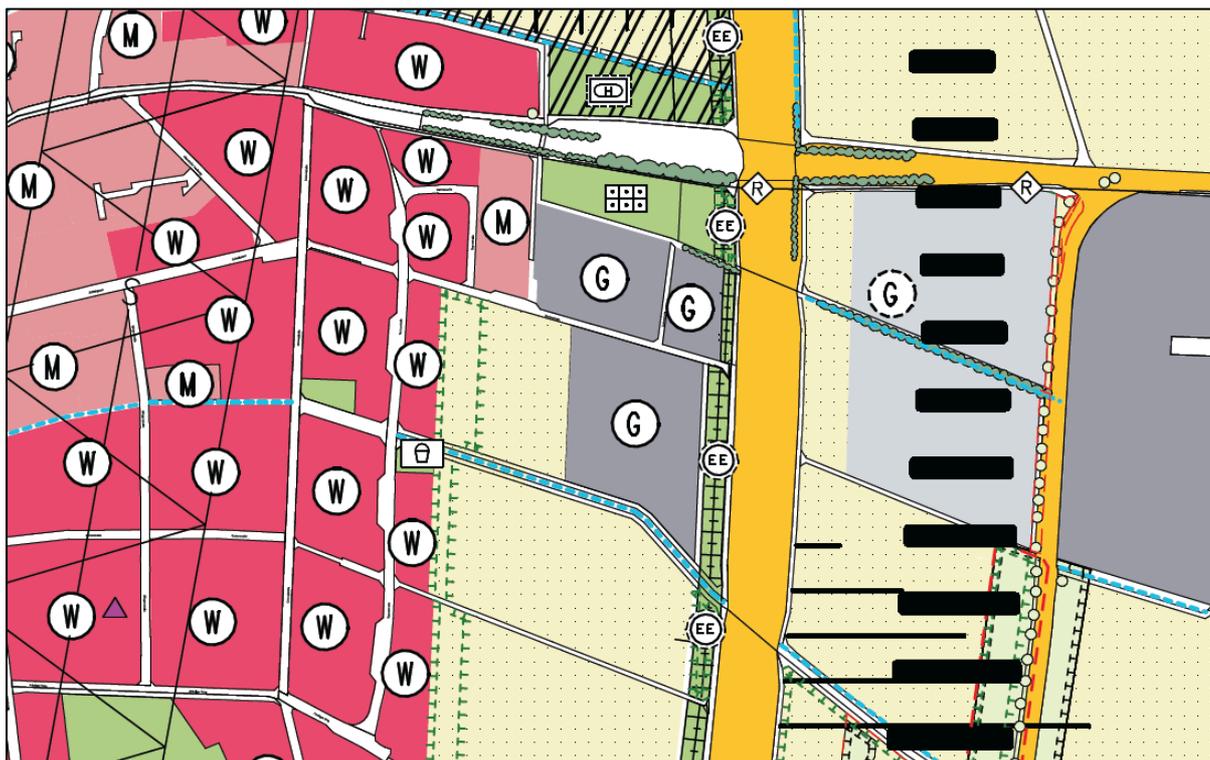


Abb. 6: Entwurf des Flächennutzungsplans, Stadt Weiterstadt, Ausschnitt, ohne Maßstab

#### 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 Außenbereichsergänzungssatzung geändert, bzw. ersetzt. (s. Abb. 7).

Der Bebauungsplan "In den Wernäckern" vom 28.07.2011 wird in seiner Gesamtheit ersetzt, 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).

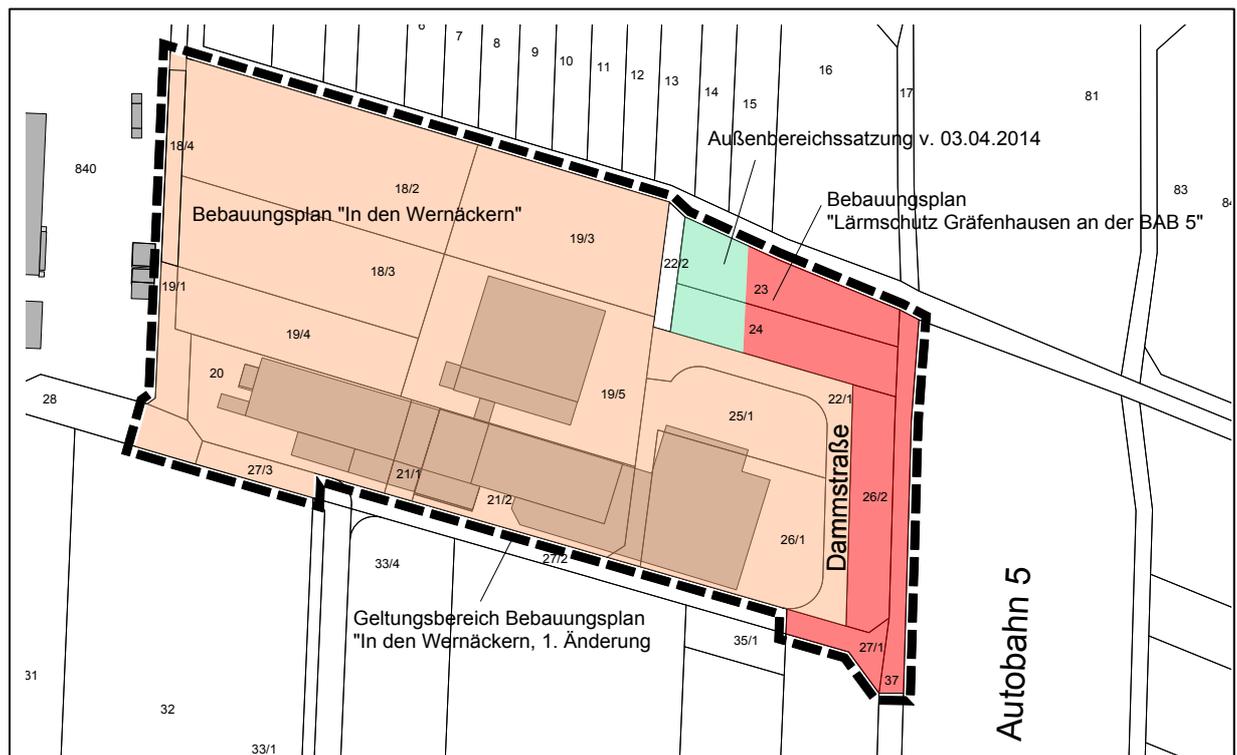


Abb. 7: Änderungsbereiche bestehender B-Pläne und Satzungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans "1. Änderung In den Wernäckern".

#### 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)**

Im Bebauungsplan "1. Änderung In den Wernäckern" 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 (teilweise) 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. 6.3) anzulegen.

### **Schutz von Insekten**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiven Insektenarten sind auf öffentlichen Verkehrsflächen für die Beleuchtung ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

### **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 im Abstand von etwa 30 m eine artgerechte Habitatstruktur (insgesamt mindestens 7) 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.

Die Einrichtung eines Zauns innerhalb des Gewässerrandstreifens ist nicht zulässig und bei einer Neuerrichtung von Zäunen ist, aufgrund der Barrierefreiheit für Kleintiere (z.B. Igel, Blindschleiche), ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

## **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).

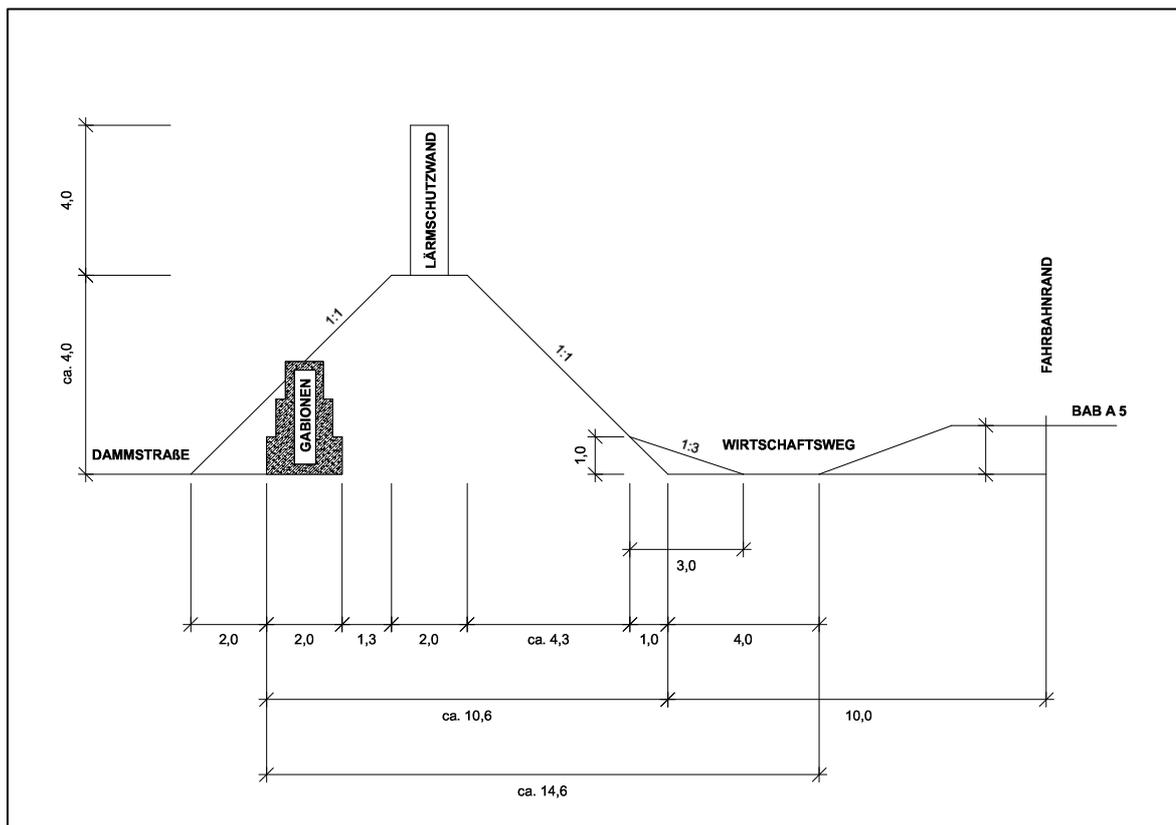


Abb. 8: Lärmschutzwallausbildung entlang der Bundesautobahn A 5

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 (Firma deBAKOM GmbH), Odenthal, März 2020. 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 2,6 m; Länge 73,6 m, mit nach Süden hin absorbierender Bauweise,

Lärmschutzwand 2 zur Westgrenze: Höhe 2,5 m; Länge 26,4 m, mit nach Osten und Westen hin absorbierender Bauweise,

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 Gehölzpflanzungen mit heimischen Arten der Artenliste (s. textliche Festsetzungen 6.3) herzustellen.

Auf eine Festsetzung zum Ausschluss von unerwünschten Pflanzen wird verzichtet, da ein Bedarf hierfür im Bestand nicht gegeben ist und durch die Positivliste eine eindeutige rechtliche Vorgabe geschaffen wird.

## **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 an der Autobahn A 5. 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**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorhaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704 in der Fassung vom 17. Juli 2006, zu beachten.

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 Gruppenwasserwerk "Groß-Gerauer Land". Die entsprechende Verordnung vom 22. Oktober 1970 (StAnz. 49/1970 S. 2317) und die Änderungsverordnung vom 14. August 1992 (StAnz. 38/1992 S. 2500) sind zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Ge- und Verbote sind einzuhalten.

#### **Vernässungsgefährdetes Gebiet**

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand), auf denen eine Bebauung realisiert werden kann, sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet. Bei einer Bebauung ist ggf. darauf zu achten, dass besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, um Bauschäden zu vermeiden.

#### **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. Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

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.

Die Entwässerung des Plangebiets ist im derzeitigen Nutzungszustand gewährleistet. Sofern eine zusätzliche Einleitung von Wasser in das nördlich angrenzende Gewässer von Betrieben im Plangebiet beabsichtigt ist, wird hierfür eine entsprechende Erlaubnis mit den erforderlichen Nachweisen beantragt.

### **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 Denkmalschutz

Sollten sich bei Eingriffe in den Boden Hinweise auf Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 7.4 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).

## 7.5 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, März 2020 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.

Das Plangebiet liegt unmittelbar unterhalb bzw. neben dem "Delta Ausflug / Delta Einflug" des Verkehrslandesplatzes Frankfurt-Egelsbach. Luftfahrzeuge (Ein- und Zweimotorige Flugzeuge sowie Jets und Helikopter) überfliegen diesen Bereich in einer Höhe von ca. 300m über Gelände mit einer Häufigkeit, die an den verkehrsstarken Tagen mehrere Hundert Flugbewegungen aufweisen kann.

## 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**

### **Lärmminderung**

Durch die schalltechnischen Gutachten (s. Anlage 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 zusammen mit der Lärmschutzwand LSW 2 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. November 2018

[2] Schalltechnische Untersuchung, Vorhaben: Bebauungsplan "In den Wernäckern II" in Weiterstadt, FRITZ GmbH, Einhausen, 22. Juni 2015

[3] Schallimmissionsprognose der Geräuschimmissionen, Fa. deBAKOM GmbH, Odenthal, März 2020

Darmstadt, 11.05.2020



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

**GE 1** Gewerbegebiet (§ 9 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)

#### VERKEHRSLÄCHEN (§ 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)

**— X — X —** 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

**⊗** 432.023.020-001.052 Altlastenverdachtsfläche ALTIS Kennziffer hier: 432.023.020-001.052

#### KENNZEICHNUNG

**□** Umgrenzung der Flächen, die als vermögensgefährdetes Gebiet gekennzeichnet sind und für die bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

## HINWEISE

### 1. ALTLASTEN

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen 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.

### 2. 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 vorhanden sind. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen. Bei Abbruch- und Umbauarbeiten und bei den Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Die Böschungen des Lärmschutzwalls und Teile der Gartenbrachen sind tatsächliche oder potenzielle Lebensräume der Zauneidechse. Vor dem Abräumen von 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.

Die Einrichtung von Zäunen innerhalb des Gewässerrandstreifens ist unzulässig. Bei einer Neuerichtung von Zäunen soll ein Bodenabstand von 10 cm eingehalten werden.

### 3. DENKMALSCHUTZ

Sollen sich bei Eingriffe in den Boden Hinweise auf Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### 4. GRUNDWASSER

Im gesamten Plangebiet ist mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen, die bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich machen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 09. April 1999 festgelegt, in der Fassung vom 17. Juli 2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

### 5. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk "Groß-Gerauer Land". Die für die Schutzzone geltenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 22. Oktober 1970 (StAnz. 49/1970 S.2317) und der Änderungsverordnung vom 14. August 1992 (StAnz. 38/1992 S. 2500) sind zu beachten.

### 6. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

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

## 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 Geländeoberfläche 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, OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 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 Fledermaussonnengartenterrassen  
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 Lebensraumverluste der Zauneidechse sind auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind sieben Ersatzhabitate für die Zauneidechse von mindestens 10 qm im Abstand von etwa 30 m herzustellen. Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme, bevor bodeneingreifende Maßnahmen in den Gartenbrachen und am Lärmschutzwall begonnen werden, gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durchzuführen und nach Realisierung des Lärmschutzbauwerks an der BAB 5 ggf. wiederherzustellen.

4.4 Schutz von Insekten  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiven Insektenarten sind auf öffentlichen Verkehrsflächen für die Beleuchtung ausschließlich nach unten abstrahlende Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur 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 Lärmschutzwand von 4,0 m Höhe über Fahrbahnniveau der A 5 mit einer darauf zu errichtenden Lärmschutzwand (LSW 4) von ebenfalls 4,0 m Höhe festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes ist gemäß Planzeichnung eine 2,6 m hohe, geschlossene Lärmschutzwand (LSW 1) mit nach Süden hin absorbierender Bauweise zu errichten.

An der Westgrenze des Plangebietes ist gemäß Planzeichnung eine 2,5 m hohe, geschlossene Lärmschutzwand (LSW 2) mit beidseitig absorbierender Bauweise zu errichten.

Im Südwesten des Plangebiets ist gemäß Planzeichnung eine 2,5 m hohe, geschlossene 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 Girtliz und Stieglitz  
Als Ersatz für die Lebensraumverluste der Gebüschbrüter Girtliz 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

*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuss)  
*Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)  
*Euonymus europaeus* (Pfaffenhut)  
*Ligustrum vulgare* (Rainweide, Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)  
*Prunus mahaleb* (Steinwechsel)  
*Prunus spinosa* (Schlehendorn)  
*Pyrus communis* (Wildbirne)  
*Rosa canina* (Hundsrose)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Hollunder)  
*Virburnum lantana* (Wolliger Schneeball)  
*Virburnum opulus* (Wasserschneeball)

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 21.06.2018 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 19.12.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 17.01.2020 bis 17.02.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 09.01.2020 im Zeitraum vom 17.01.2020 bis zum 17.02.2020.

Stadt Weiterstadt, ..... Bürgermeister Ralf Möller

### EINHOLUNG VON STELLUNGNAHMEN

Die Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 erfolgte mit Schreiben vom 17.04.2020 im Zeitraum bis zum 04.05.2020.

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. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198 ), in Kraft getreten am 06.07.2018

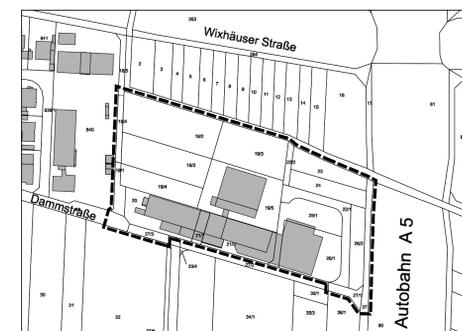


## Stadt Weiterstadt Stadtteil Gräfenhausen

### Bebauungsplan

"1. Änderung in den Wernäckern"  
(Ersatz des Bebauungsplans "In den Wernäckern" und Änderung des Bebauungsplans "Lärmschutz Gräfenhausen an der BAB 5" und der Außenbereichssatzung vom 04.03.2014)

### -Entwurf-



Maßstab: M 1:500 (im Original)



Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstr. 25A

gezeichnet: SN/LE  
Datum: 10.09.2019  
11.05.2020

64293 Darmstadt  
Tel. 06151-17660