

## **Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn Bebauungsplan „Südlich der B 42“**

### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat am 19.11.2009 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich südlich der Bundesstraße B 42 im Stadtteil Riedbahn gefasst und nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens am 18.12.2014 die Offenlegung des Entwurfs beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Entwurfs-offenlegung überarbeitet und auch als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird daher erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Der Beschluss zur erneuten Offenlegung wurde am 25.02.2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt insbesondere zum Zweck der Regelung der Art der baulichen Nutzung und der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben, von Vergnügungsstätten und Spielhallen sowie auch zur Sicherung von Verkehrsflächen im Plangebiet. Mit dem Bebauungsplan wird im Bereich des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die angestrebte Differenzierung der zulässigen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt insbesondere in der Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Die Baugebiete werden dabei im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend gegliedert. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Der Bebauungsplan einschließlich zugehöriger Begründung und des nach Maßgabe der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und den Umweltschutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag sowie die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen liegen in der Zeit von

**Donnerstag, dem 17.03.2016 bis einschließlich Freitag, dem 22.04.2016**

in der Stadtverwaltung Weiterstadt, Technische Verwaltung, Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt, vor dem Zimmer 318 zu den allgemeinen Dienststunden der Verwaltung sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während dieser Zeit können von jedermann Anregungen zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Die Öffnungszeiten der Verwaltung sind:

Montag bis Freitag: 8.00-12.00 Uhr und Mittwoch: 14.00-18.00 Uhr  
sowie zusätzlich am Montag, Dienstag und Donnerstag: 14.00-15.30 Uhr nach telefonischer Vereinbarung unter der Telefonnummer 06151 / 400-3202

1) Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag. Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zu Altstandorten im Plangebiet sowie zur Lage außerhalb von Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebieten, Bewertung der Planung im Hinblick auf

den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt sowie Hinweise auf Maßnahmen und gesetzliche Regelungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt.

- Klima und Luft: Hinweis, dass das Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Überformungen und Versiegelungen keine besonderen Klimafunktionen besitzt und dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind.
- Pflanzen und Tiere: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung und artenschutzfachliche Einschätzung sowie Ergebnis, dass dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt nur eine geringe Bedeutung zukommt
- Biologische Vielfalt: Bestimmung der Begrifflichkeit, Feststellung von keiner besonderen Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt und dass diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Landschaft: Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild und Hinweis, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind sowie Benennung von Maßnahmen zur Verbesserung der landschaftspflegerischen Einbindung und des Ortsbildes.
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten nicht gegeben
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Bewertung der Auswirkungen auf die Wohnqualität angrenzender Bereiche und auf die Naherholung mit Feststellung, dass das Plangebiet aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastungen keinen nennenswerten Erholungswert besitzt und dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung zu erwarten sind,
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern voraussichtlich nicht gegeben sowie keine Hinweise zu Bodendenkmälern im Plangebiet
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung nicht zu erwarten.

Hinzu kommt im Umweltbericht eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung zu dem Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können. (Monitoring).

2) Im Rahmen der bisherigen Beteiligungsverfahren sind folgende umweltrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- Fraport AG (01.11.2011): Hinweise zur Lage des Plangebietes außerhalb des festgesetzten Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Frankfurt Main.
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (11.02.2015): Hinweise zur bestehenden Verkehrsinfrastruktur und zum Verkehrsaufkommen sowie Anforderungen an die leistungsfähige äußere Erschließung des Plangebietes.
- Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Gewässer und Bodenschutz (10.11.2011 und 20.02.2015): Hinweise zur Lage des Plangebietes außerhalb eines Wasserschutzgebietes und Überschwemmungsgebietes sowie innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und auf die diesbezüglichen Anforderungen. Hinweis auf die Beachtung des gemeinsamen Erlasses der zuständigen Ministerien zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Bauleitplanverfahren sowie Hinweise auf Altstandorte im Plangebiet und auf die diesbezüglichen Anforderungen unter anderem im Zusammenhang mit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Zudem Hinweise auf gesetzliche Regelungen zum Zutagefördern und Entnehmen von Grundwasser.
- Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Bauaufsichtsbehörde (20.02.2015): Hinweise zu möglichen Nutzungskonflikten in Bezug auf Lärmimmissionen im Zusammenhang mit der Planungskonzeption des 2. Bebauungsplan-Entwurfs sowie Anregung der Erstellung eines Schallgutachtens und Hinweise zu Umnutzungstendenzen und zur Genehmigungsfähigkeit von Wohnnutzungen im Mischgebiet.

- Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Naturschutzbehörde (14.11.2011 und 20.02.2015): Hinweis zur Lage des Plangebietes außerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (14.11.2011 und 20.02.2015): Hinweise zu Bemessungsgrundwasserständen und zur Sicherung der Abflussregelung und auf die durchgeführte Flächenvvalidierung zu Altflächen mit den entsprechenden Ergebnissen und ermittelten Altstandorten sowie auf die diesbezüglichen Anforderungen und über vorliegende nähere Informationen über Altflächen im Plangebiet. Empfehlung zur Erstellung eines Schallgutachtens und Hinweise auf bestehende immissionsschutzrechtliche Konfliktsituationen im Plangebiet im Kontext der gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zudem Hinweise auf Verkehrslärmeinträge in das Plangebiet sowie auf die Rechtswirkung der im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise zum passiven Schallschutz. Hinweis, dass das Plangebiet von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (14.11.2011 und 23.01.2015): Hinweise auf die Lage des Plangebietes in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen sowie auf die entsprechenden Anforderungen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes.
- Private Stellungnahmen (07.11.2011 und 20.02.2015): Anregung zur Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anregungen zu den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung (Trennungsgrundsatz) sowie Hinweise zu Verkehrslärmimmissionen und zur Verkehrsführung; Hinweise zur Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung und zum Verkehrsentwicklungsplan, zur Ermittlung und Bewertung der Lärmemissionen und Lärmimmissionen der ausgebauten Bundesautobahn BAB 5, zur Darstellung und Ermittlung der Auswirkungen der Bundesbahnausbautrassse für die ICE-Strecke Frankfurt-Mannheim.

Die Stellungnahmen werden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Erstellung des Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag wurden die in der Praxis bewährten Prüfverfahren eingesetzt. Diese ermöglichen eine weitgehend abschließende Bewertung.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gemäß § 4b BauGB wurde ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Weiterstadt, 10. März 2016

**DER MAGISTRAT**

Ralf Möller  
Bürgermeister