

## **Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen Bebauungsplan „In den Wernäckern II“, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat am 27. März 2014 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich südlich des Gewerbegebietes an der Dammstraße im Stadtteil Gräfenhausen gefasst und am 23. Juli 2015 die Offenlegung des Entwurfs beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt insbesondere zum Zweck der städtebaulich geordneten Erweiterung des nördlich der Dammstraße bestehenden Gewerbebetriebes durch Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie zur Sicherung von Verkehrsflächen im Plangebiet. Das Baugebiet wird 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

**Freitag, dem 22. April 2016 bis einschließlich Montag, dem 23. Mai 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 gemäß § 2 a Baugesetzbuch. 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 Überschwemmungsgebieten und innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Einordnung des Gebietes in den regionalen Klimatyp, Hinweis zur Kaltluftproduktion sowie den Luftströmungen und Belastungen durch die Bundesautobahn.
- Arten und Biotope: Einordnung in den potentiellen natürlichen Vegetationstyp, Bestandsbeschreibung der tatsächlich vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen, Hinweise zum Landschaftsplan, Eingriffsbewertung und artenschutzfachliche Einschätzung, Auswertung der Brutvogelkartierung insbesondere zu Mönchsgrasmücke, Grünling und Ringeltaube, Auswertung der Suche nach Reptilen insbesondere der Zauneidechse, Einordnung des Plangebietes in das Umfeld der Natura-200-Gebiete.

- Landschafts- /Ortsbild und Erholung: Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild und Hinweis, dass durch die Planung aufgrund der Vorbelastung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.
- Mensch: Bewertung der Auswirkungen der bioklimatischen Belastung, die lufthygienische Belastung sowie der Lärmbelastung aus Straßen- und Luftverkehr auf die Wohnqualität angrenzender Bereiche.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist voraussichtlich nicht gegeben.

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

- 2) Im Rahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) sind folgende umweltrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Gewässer und Bodenschutz (12. März 2015): Hinweise zur Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und außerhalb eines Überschwemmungsgebietes sowie innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und auf die diesbezüglichen Anforderungen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan den Gewässerrandstreifen des Ohlenbachs (§ 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz) überplant. Hinweise auf die Anforderungen der Niederschlagswassereinleitung in den Ohlenbach bzw. die Versickerung derselben und schadlose Entsorgung des Schmutzwassers. Hinweis auf die Beachtung des gemeinsamen Erlasses der zuständigen Ministerien zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Bauleitplanverfahren
- Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untere Denkmalschutzbehörde (12. März 2015): Hinweis auf die Lage des Vorhabens in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler zu erwarten sind (§ 2 Abs. 2 Nr. 2, §§ 19 und 20 HDSchG) sowie die hiermit zusammenhängenden Anforderungen.
- Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Ländlicher Raum (12. März 2015): Hinweis auf die Lage des Vorhabens in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ mit hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen sowie Vorschläge für einen entsprechenden Ausgleich.
- Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untere Naturschutzbehörde (12. März 2015): Hinweis auf die vorgelegte artenschutzrechtliche Potentialabschätzung sowie zum weiteren Umgang mit den hierin gemachten Vorschlägen für Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Landwirtschaft/Feldflur (19. März 2015): Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb einer hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche (Wertigkeitsstufe 1 a im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“).
- Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (19. März 2015):
  - Grundwasser: Hinweise zur Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und des Einflussbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, zu sehr hohen Grundwasserständen und den hiermit zusammenhängenden Anforderungen sowie zur Sicherung der Trinkwasserversorgung des Gebietes.
  - Oberflächengewässer: Anforderungen an die Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser in den Ohlenbach.
  - Bodenschutz: Hinweis zur Aufnahme von Regelungen in den Bebauungsplan beim Auftreten von schädlichen Bodenveränderungen in der Bauphase, sowie Hinweise zum Umfang der Behandlung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht
  - Immissionsschutz: Hinweis auf die Anforderungen der Umweltprüfung im Bezug auf immissionsrelevante Auswirkung vom Plangebiet auf benachbarte Gebiete und von benachbarten Nutzungen auf das Plangebiet sowie Hinweise auf die einzuhaltenden Normen und im Rahmen anderer Planverfahren bereits erstellte schalltechnische Untersuchungen.

# Öffentliche Bekanntmachung



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, den 14. April 2016

**Der Magistrat**

Ralf Möller, Bürgermeister

## Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Wernäckern II“

genordet, ohne Maßstab

