

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

2. Entwurf des Bebauungsplanes

„Freiherr-vom-Stein-Straße“

in der Fassung vom 18.08.2011

Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Anregungen aus

- **der erneuten und eingeschränkten Offenlage und Trägerbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB**

vom 01.09.2011 bis 14.09.2011

Teil A Stellungnahmen mit Anregungen

Teil B Anregungen Privater

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

Teil A Stellungnahmen mit Anregungen

| Nr. | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | Schreiben vom |
|------------|---|----------------------|
| 1 | Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Eschollbrücker Straße 12, 64283 Darmstadt | 30.08.2011 |
| 2 | HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 101142, 64211 Darmstadt | 09.09.2011 |
| 3 | ** Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt | 15.09.2011 |

**** Stellungnahme nicht fristgerecht eingegangen**

1 Deutsche Telekom

Schreiben vom 30.08.2011

STELLUNGNAHME

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen aus der 1. Stellungnahme unverändert gelten.

1. Stellungnahme vom 23.03.2011:

Im Gehwegbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten zu schützen, aufzunehmen oder umzulegen.

Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Informationen über die Lage sind einzuholen, die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten. Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen aufweisen, ansonsten sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

Es wird um eine Information 3 Monate vor Baubeginn gebeten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

2 HSE AG Darmstadt

Schreiben vom 09.09.2011

STELLUNGNAHME

Es wird darauf hingewiesen, dass die Inhalte der Stellungnahme vom 08.04.2011 weiterhin Gültigkeit haben.

Stellungnahme vom 08.04.2011:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumleitungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit der HSE abzusprechen.

Es wird darum gebeten, die HSE in der Ausführungsplanung vor Erstellung der Ausschreibungsunterlagen zu informieren und die Bauarbeiten mit der HSE zu koordinieren. Des Weiteren wird auf die Mindestabstände tiefwurzelnder Bäume zu den Versorgungsleitungen sowie auf evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen hingewiesen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

3 ** Landkreis Darmstadt-Dieburg

Schreiben vom 15.09.2011, Eingang 15.09.2011

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | <u>Untere Wasserbehörde</u> Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Die stark schwankenden Grundwasserstände sowie der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23.06.1997 sind zu beachten. | Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich. |
| 2 | Sofern das Niederschlagswasser von der im nördlichen Plangebiet vorgesehenen Stichstraße nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird oder im bewachsenen Oberboden versickert, ist die Wasserbehörde zu beteiligen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet. |
| 3 | <u>Brand- und Katastrophenschutz</u> Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Sofern dies gesichert ist, bestehen keine Bedenken. | Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich. |
| 4 | <u>Untere Naturschutzbehörde</u> <u>Landlicher Raum</u> <u>DA-DI Werk – Umweltmanagement</u> <u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> <u>Schulentwicklung</u> Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. |

Teil B Anregungen Privater

| Nr. | Private Einwender | Schreiben vom |
|-----|---|---------------|
| 1 | Jürgen Spiegelberg, Eichenweg 7, 64331 Weiterstadt | 04.09.2011 |
| 2 | Dr. Rolf und Elis. Friz, Eichenweg 9, 64331 Weiterstadt | 07.09.2011 |
| 3 | Doris Klein, Ottokar Klein, Freiherr-vom-Stein-Straße 7d, 64331 Weiterstadt | 13.09.2011 |
| 4 | Werner Jasnau, Freiherr-vom-Stein-Straße 7a, 64331 Weiterstadt | 08.09.2011 |
| | Hildegard Rotter, Freiherr-vom-Stein-Straße 7c, 64331 Weiterstadt | 12.09.2011 |
| | Peter Melk, Freiherr-vom-Stein-Straße 9a, 64331 Weiterstadt | 08.09.2011 |
| | Monika und Jöran Stoldt, Freiherr-vom-Stein-Straße 9b, 64331 Weiterstadt | 13.09.2011 |
| | ** Dieter Sänger, Freiherr-vom-Stein-Straße 9c, 64331 Weiterstadt | 12.09.2011 |
| | Doris Klein, Einsteinstraße 14, 64331 Weiterstadt | 09.09.2011 |
| | Mathias Kreis, Corinna Brand, Einsteinstraße 14, 64331 Weiterstadt | 14.09.2011 |
| | Florian Zentgraf, Bastian Neef, Dennis Find, Einsteinstraße 14, 64331 Weiterstadt | 14.09.2011 |
| | Maureen Siech-Scharfenberg, Steffen Raekow, Einsteinstraße 14, 64331 Weiterstadt | 12.09.2011 |
| | ** Adolf Andre, Georg-Büchner-Straße 8c, 64331 Weiterstadt | 14.09.2011 |
| 5 | ** Dietlof und Monika Arthofer, Eichenweg 15, 64331 Weiterstadt | 13.09.2011 |
| 6 | Heike und Bernd Rolff, Eichenweg 21, 64331 Weiterstadt | 08.09.2011 |
| 7 | Dr. W. Brüchle, Freiherr-vom-Stein-Straße 7b, 64331 Weiterstadt | 13.09.2011 |

**** Stellungnahme nicht fristgerecht eingegangen**

1 Jürgen Spiegelberg, Eichenweg 7 64331 Weiterstadt

Schreiben vom 04.09.2011

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1 Es wird festgestellt, dass der Komplex nach wie vor keine lockere Bebauung darstellt und sich nicht in die umgebende Bebauung einfügt. Einige Nutzungsfunktionsräume sind nicht zwingend für die Realisierung eines Demenzzentrums erforderlich. Eine konzeptionelle Entkopplung gefährdet die Umsetzung nicht.

Es wird vorgeschlagen, das Demenzzentrum mit maximal 3 Vollgeschossen festzusetzen.

- 2 Durch die veränderte Lage sind nun Grundstücke betroffen, die im Planungsbereich 1 liegen. Z.T. mit näheren Distanzen (z.T. 8 m) als vor der Drehung. Die vorgelegte „Westvariante“ hat die erkannten Planungsmängel an anderer Stelle wieder eingeplant bzw. verschärft.

Es wird vorgeschlagen, den Komplex um 50 m nach Norden zu verlagern oder auf eine Gebäudelänge von max. 40 m zu reduzieren.

- 3 Es wurde nie berücksichtigt, dass Dachterrassen nicht gewünschte öffentliche Einblicke auf schutzwürdige Privatflächen / Räume (Eichenweg aber vor allen Dingen im südlichen Planungsbereich 1) zulassen.

Es wird vorgeschlagen, auf eine Dachterrasse im südlichen Abschnitt des Multifunktionsbaus zu verzichten oder Sichtblenden vorzuschreiben.

- 4 Funktionsräume im vorgesehenen Multi-

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Weder die Gesamtkubatur, noch Funktionsräume oder die Anzahl der Vollgeschosse haben sich im 2. Entwurf geändert.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im 2. Entwurf wurden durch die Drehung der überbaubaren Fläche für das Demenz- und Wohnzentrum die Abstände zu den zukünftig nächstgelegenen südlichen Gebäuden des Plangebietes nicht verringert. Sie liegen bei 12 m. Nach Südosten bei 8 m. Die gem. HBO erforderlichen Abstandsflächen, die bezüglich der Belange des Nachbarnschutzes abschließend sind, werden dadurch mehr als erfüllt.

Da es sich bei dem Demenz- und Wohnzentrum im südöstlichen Bereich um eine max. 1-geschossige Bebauung handelt, ist die ‚Beeinträchtigung‘ der angrenzenden Wohnbebauung eher zurückgegangen, da im 1. Entwurf hier eine 2-geschossige Bebauung mit einem Mindestabstand zur Nachbargrenze von jeweils 3 m angeordnet war.

Eine Ausweitung des Plangeltungsbereiches nach Norden sowie eine Reduzierung der Gebäudelänge werden nicht vorgenommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Da die Dachterrassen nicht zur öffentlichen Nutzung vorgesehen sind, kann keine Beeinträchtigung der Privatflächen der Eichenweganwohner oder der südlich angrenzenden zukünftigen Anwohner durch die Nutzung der Dachterrassen erkannt werden. Es handelt sich hier um private Freibereiche – vergleichbar Balkonen, die in den Wohngebieten rechtlich zulässig sind. Eine öffentliche Nutzung (z.B. Cafe) ist hier nicht vorgesehen.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten In-

- funktionsbau wie Schankräume und Cafe sind auf die Bewohner und ihre Angehörigen / Besucher als Zielgruppe zu begrenzen. Eine Ausdehnung der Nutzergruppen, wie vorgesehen, würde zu einer nicht vertretbaren Verkehrsbelastung führen und die ausgewiesenen Parkflächen würden nicht ausreichen.
- Es wird vorgeschlagen, die Versorgungseinrichtungen für das (Wohn-) Gebiet insgesamt auszuschließen und nur auf die Bewohner und Besucher zu beschränken.
- 5 Ein aktiver Lärmschutz (Bahn) wird als nicht sinnvoll realisierbar beschrieben. Terrassen und Freiräume können nicht geschützt werden. Muss eine Nutzung im Interesse der zukünftigen Bewohner reglementiert werden? Gleichzeitig wird eine Lärmwirkungsstudie betrieben.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Stadt und der Investor die Lärmlücke schließen. Dies spart dem Investor Baukosten und die Stadt muss nicht gleich das neue Baugebiet in den entstehenden Lärmmindeungsplan aufnehmen. Zukünftige Nutzer des Demenzzentrums und der Wohnungen wären in die Lärmwirkungsstudie einzubeziehen.
- 6 Der vorgelegte Plan ist nicht im Konsens mit den Anliegern abgestimmt. Eine Verschiebung des Komplexes nach Norden wurde seitens der Stadt immer abgelehnt mit Bezug auf einen Beschluss der Stadtverordneten zur Erhaltung der Freiflächen für Jugendliche. Diese sind aber bei einer Drehung nicht gefährdet – der Volleyballplatz wird nie genutzt und kann wegfallen.
- Es wird vorgeschlagen, den Beschluss zu korrigieren und das Gebäude nach Norden zu versetzen.
- 7 Der südlich gelegene 1-geschossige Anteil hat eine Vergrößerung in der Breite erfahren. Dadurch rückt das Gebäude extrem nahe an das von der Familie Friz zu erwerbende Grundstück heran.
- Es wird vorgeschlagen, die max. überbaubare Fläche in diesem Teil wieder zurückzuführen auf die gesamte östliche Linie des Gebäudes.
- halten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.
- Eine Änderung der Nutzungsfestsetzungen hat durch die gekennzeichneten Änderungen nicht stattgefunden.
- Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.
- Die Lärmbelastung durch den Bahnbetrieb hat sich durch die gekennzeichneten Änderungen nicht verändert
- Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.
- Eine Erweiterung des Plangeltungsbereiches ist nicht Gegenstand der 2. Offenlage.
- Der Anregung wird nicht gefolgt.
- Die überbaubare Fläche stellt die Fläche dar, innerhalb derer im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) eine Überbauung möglich ist. Bei der Erarbeitung eines Bauantrages muss jeweils sichergestellt sein, dass die Abstandsflächen gem. Hessischer Bauordnung (HBO), die bezüglich der Belange des Nachbarschutzes abschließend sind, eingehalten werden, so dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden kann. Auch für das Grundstück der Familie Friz wird die erforderliche Abstandsfläche gem. HBO eingehalten. An-

zumerken ist, dass die Abstände zu den nächstgelegenen Wohngrundstücken im 2. Entwurf nicht verringert wurden.

Die im 2. Entwurf dargestellte überbaubare Fläche wird beibehalten.

2 Dr. Rolf und Elis. Friz, Eichenweg 9, 64331 Weiterstadt

Schreiben vom 07.09.2011

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1 Nach wie vor wird Einspruch gegen eine Spiegelung und Drehung des Gebäudes erhoben. Die Zustimmung hierzu war nur erfolgt unter der Prämisse einer Verschiebung nach Norden. Die Problematik der Nordvariante wird hierdurch in verschärfter Form in den Süden verlagert. Eine Verschiebung nach Norden ohne Gefährdung des Bolzplatzes ist zumindest zu prüfen, da der Volleyballplatz nie genutzt wird und wegfallen kann.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im 2. Entwurf wurden durch die Drehung der überbaubaren Fläche für das Demenz- und Wohnzentrum die Abstände zu den zukünftig nächstgelegenen südlichen Gebäuden des Plangebietes nicht verringert. Sie liegen bei 12 m. Nach Südosten bei 8 m. Die gem. Hessischer Bauordnung (HBO) erforderlichen Abstandsflächen, die bezüglich der Belange des Nachbarschutzes abschließend sind, werden dadurch mehr als erfüllt.

Da es sich bei dem Demenz- und Wohnzentrum im südöstlichen Bereich um eine max. 1-geschossige Bebauung handelt, ist die ‚Beeinträchtigung‘ der angrenzenden Wohnbebauung eher zurückgegangen, da im 1. Entwurf hier eine 2-geschossige Bebauung mit einem Mindestabstand zur Nachbargrenze von jeweils 3 m angeordnet war.

Eine Ausweitung des Plangeltungsbereiches nach Norden sowie eine Reduzierung der Gebäudelänge werden aus oben genannten Gründen nicht vorgenommen.
- 2 Ein Abstand zwischen den Bebauungsgrenzen von 12 m ist gemäß der nördlichen Vorgabe auch im südlichen Teil einzuhalten. Der Winkel des südlichen eingeschossigen Anteils ist auf die gesamte östliche Linie des Gebäudes zurückzuführen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Abstände zwischen den überbaubaren Flächen entsprechen mind. den in der HBO geforderten Abstandswerten. Sie werden als ausreichend angesehen.

Aus diesem Grund wird die überbaubare Fläche des Demenz- und Wohnzentrums beibehalten.
- 3 Die vorgesehenen Dachterrassen sind auf ein Minimum zu reduzieren und mit Sichtblenden zu versehen.

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Eine Änderung der grundsätzlichen Dachterrassennutzung hat durch die gekennzeichneten Änderungen nicht stattgefunden. Bei den Dachterrassen handelt es sich um private Außenbereiche (vgl. Balkone), die in Wohngebieten rechtlich zulässig sind. Eine öffentliche Nutzung der Dachterrassen ist nicht vorgesehen.

- | | | |
|---|---|---|
| 4 | Für die angestrebten Nutzungen sind nicht genügend Stellplätze vorhanden. Ein Nachweis von genügend Stellplätzen ist dem Investor vorzuschreiben. | Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich. Die Anzahl der für die angestrebte Nutzung erforderlichen Stellplätze hat sich durch die gekennzeichneten Änderungen nicht verändert. Sie sind im Übrigen im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. |
| 5 | Die Verkehrsbelastung für die Bewohner des Plangebietes bzw. das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die umliegenden Anwohner ist vorprogrammiert. | Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich. Eine Veränderung des Verkehrsaufkommens wird durch die gekennzeichneten Änderungen nicht initiiert. |
| 6 | Die vorgesehene Fläche für die Abfallentsorgung ist zum Schutz vor einer Gesundheitsgefährdung der zukünftigen Anrainer des Baugebiets der Kennziffer 1 in die nordwestliche Ecke zu verlegen. | Der Anregung, die Fläche für die Abfallentsorgung in die nordwestliche Ecke des Plangebietes zu verlegen, wird nicht gefolgt. Die vorgesehene Fläche für die Abfallentsorgung ist für die Anwohner der Stichstraße zur Sammlung der Müllbehälter ausgewiesen. Durch diese Ausweisung wird keine Gesundheitsgefährdung für die zukünftigen Anrainer des Baugebiets der Kennziffer 1 gesehen. |
| 7 | Die Lücke im vorhandenen Lärmschutzwand ist zu schließen. Der Abstand zur Bahntrasse für aktive Schallschutzmaßnahmen ist vorhanden. Er unterscheidet sich nicht von dem in der Kreuzstraße. Die Belastung des Baugebiets ist durch den stark erhöhten Güterzugverkehr weit höher als 65 dB(A), insbesondere nachts. Kleiner als 65 dB(A) ist eine nichtbestätigte Annahme der Bauleitplanung, da man sich gegen eine Messung strikt weigert. | Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich. Eine Veränderung der Lärmsituation durch den Bahnbetrieb hat nicht stattgefunden. |

3 Doris Klein, Ottokar Klein, Freiherr-vom-Stein-Straße 7d, 64331 Weiterstadt

Schreiben vom 13.09.2011

STELLUNGNAHME

- 1 Es wird Widerspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt. Es wird ausdrücklich betont, dass sich der Widerspruch nicht grundsätzlich gegen ein Demenz-, Quartier- und Wohnzentrum richtet, sondern gegen die derzeit bauliche Planung.

Es wird begrüßt, dass die Sorgen der Anwohner des Eichenweges berücksichtigt wurden. Es wird aber bedauert, dass den nun in verstärktem Maße betroffenen Anwohnern der Freiherr-vom-Stein-Straße diese Aufmerksamkeit nicht zuteil wurde. Es erfolgte noch nicht einmal eine Information über die erfolgte Änderung des Bebauungsplanes.

- 2 Die Bebauung mindert unsere Lebensqualität und den Wert unseres Besitzes.

Der geplante Bau ist eine Blockmauer, die sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügt, deren Anblick wir nun ständig ertragen müssen, die unsere Häuser weit überragt und optisch erdrückt und die Luftströmung und Sonneneinstrahlung mindert.

Der vorgesehene Gebäudekomplex sprengt die vorhandene Wohnbebauung. Im Vergleich dazu sind die Gewerbe- und Industriebauten im Brunnenweg bei Weitem nicht so hoch und aufgelockerter angeordnet wie der geplante Trakt. Um die Attraktivität für die Gewerbemieten zu erhöhen, sind sie nicht dicht an die Straße gesetzt, mit Bäumen, Grünflächen und Springbrunnen umgeben. All dies lässt

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es ist zutreffend, dass die Überarbeitung des Bebauungsplanes eine Folge aus den Einwendungen der 1. Offenlage darstellt. Mit der veränderten Gebäudeanordnung wurde eine Abwägung vorgenommen, die einen Interessensausgleich zwischen den Belangen aller umliegenden Grundstücke darstellt, die aber auch die öffentlichen Belange und die Belange der zukünftigen Bewohner mit berücksichtigt.

Für die Bewohner der Freiherr-vom-Stein-Straße hat sich hinsichtlich der möglichen Bauwerksabstände und der Geschossigkeit keine wesentliche Änderung ergeben. Vielmehr wurde der Abstand der überbaubaren Fläche für das Demenz- und Quartierszentrum zu der Bebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße geringfügig vergrößert.

Wie schon durch die 1. Offenlage wird nun auch durch die 2. Offenlage allen Interessierten, insbesondere den direkten Anwohnern die Möglichkeit gegeben, ihre Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplanes abzugeben. Bei der 2. Offenlage ist dies allerdings nur zu den geänderten Inhalten, wie z.B. der veränderten Lage des Demenz- und Quartierszentrums, möglich. Damit erfolgt die angesprochene Information über die Änderung des Bebauungsplanes. Eine Pflicht zur Einbeziehung der direkten Anwohner bei der Erarbeitung des Entwurfs bzw. bei der Erarbeitung der Änderungsinhalte besteht nicht.

Der Abstand zwischen dem Demenz- und Quartierszentrum und den westlich angrenzenden Wohngebäuden liegt bei der angestrebten Geschossigkeit mit ca. 21 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 5), ca. 24,5 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 7a) und ca. 30 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 7b) im Bereich des erforderlichen Gebäudeabstandes gem. HBO, für den hier ein Mindestabstand von max. 8,5 m ausreichend wäre. Die gem. HBO erforderlichen Abstandsflächen, die bezüglich der Belange des Nachbarnschutzes abschließend sind, werden dadurch mehr als erfüllt.

Für die Bewohner der Freiherr-vom-Stein-Straße hat sich hinsichtlich der möglichen Bauwerksabstände und der Geschossigkeit keine wesentliche Änderung ergeben. Vielmehr wurde der Abstand der überbaubaren Fläche für das Demenz- und Quartierszentrum zu der Bebauung der Freiherr-

- der vorliegende Bebauungsplan vermissen
- vom-Stein-Straße noch geringfügig vergrößert.
- Einzig der Wegfall der 8 m breiten Lücke zwischen den überbaubaren Flächen des Demenz- und Quartierszentrums und der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist hier zu verzeichnen. Hierdurch wird aber keine maßgebliche Verringerung der Besonnung in den Morgenstunden ausgelöst. Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung durch Beschattung der Grundstücke der Freiherr-vom-Stein-Straße wird durch die jetzige Lage des Demenz- und Quartierszentrum nicht gesehen.
- Auch eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung durch veränderte Luftströmungen kann nicht gesehen werden, da hier überwiegend Westwinde vorherrschen.
- Eine angestrebte gestaffelte, 1 bis 4-geschossige Bebauung durch das Demenz- und Quartierszentrum orientiert sich an den umgebenden Gebäudehöhen. Bei der Festsetzung der Vollgeschosse wurden alle, das Plangebiet umgebenden Gebäude betrachtet, sowie die geplanten Nutzungen mit in die Überlegungen einbezogen. Da die Umgebung des Plangebietes mit 1-, 2-, 2,5- und 5-6-geschossigen Gebäuden bebaut ist, hat mit der Festsetzung von max. 4 bzw. 3, 2 und 1 Geschossen für einen untergeordneten Teil der Plangebietsfläche im Norden sowie der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen für die überwiegende Plangebietsfläche eine Vermittlung der zulässigen Vollgeschosse stattgefunden. Die Bebauung passt sich somit in die Umgebung ein.
- Durch die Staffelung des Gebäudekomplexes (1-bis 4-geschossig) wird die optische ‚Beeinträchtigung‘ gering gehalten. Der Eindruck einer ‚Blockmauer‘ wird dadurch minimiert.
- 3 Es wird vermisst, dass die Freiherr-vom-Stein-Straße keine besondere Betrachtung erfahren hat, da sie als Durchgangstraße zur Rudolf-Diesel-Straße / Darmstädter Straße / B 42 Kreuzung genutzt wird. Das Verkehrsaufkommen wird durch die vorgesehene Nutzung stark zunehmen. Dies führt zur Gefährdung der Kinder und der Bewohner des Demenzzentrums. Es wird bemängelt, dass kein gesicherter Überweg ausgewiesen ist.
- Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.
- Die Verkehrsfläche der Freiherr-vom-Stein-Straße ist nicht im Plangeltungsbereich enthalten. Es wurden allerdings sehrwohl die bisherigen Verkehre bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Im Übrigen sind verkehrsregelnde Maßnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- 4 Auch ein ausreichend breiter Gehweg auf der östlichen Seite der Freiherr-vom-Stein-Straße wird nicht berücksichtigt.
- Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.
- Die ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche der Freiherr-vom-Stein-Straße mit einer zukünftigen Breite von insges. 9 m (1,5 m Gehweg beid-

- seitig, 6 m Fahrbahn) ist nicht im Plangeltungsbereich enthalten.
- 5 Es ist wegen der Gefährdung der Fußwegbenutzer auf eine mit der Straße ebenengleiche Zufahrt bzw. Rechts-vor-links-Regelung zu verzichten.
- Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.
- Die Regelung des Straßenverkehrs ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.
- 6 Es ist nicht nachvollziehbar, dass bei der Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze alle potentiellen Nutzer berücksichtigt wurden. Es ist zu erwarten, dass sich die Parkplatzsituation weiter verschärft.
- Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.
- Eine Änderung der erforderlichen Stellplatzanzahl hat nicht stattgefunden. Die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl hat im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung stattgefunden. Die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen der jeweiligen Bauanträge nachzuweisen.
- 7 Die Blockmauer entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße mindert wegen ihres geringen Abstands zu unserem Wohngebiet nicht nur unsere Lebensqualität, es ist auch zu befürchten, dass es zu einer zwischenmenschlichen Distanz zwischen den Anwohnern führt.
- Der Abstand des Demenz- und Quartierszentrums zur westlich angrenzenden Wohnbebauung ist, auch durch die dazwischen liegende Verkehrsfläche sowie die Garagenbereiche, mehr als ausreichend dimensioniert. Eine unzumutbare Einschränkung der Lebensqualität für die westlich angrenzenden Bewohner wird durch die Realisierung des Gebäudes nicht gesehen.
- Durch die Staffelung des Gebäudekomplexes (1- bis 4-geschossig) wird die optische ‚Beeinträchtigung‘ gering gehalten. Der Eindruck einer ‚Blockmauer‘ wird dadurch minimiert.
- Die Befürchtung, dass es wegen der Bebauung zu zwischenmenschlichen Schwierigkeiten kommen wird, wird nicht erkannt.
- 8 Die Änderung des Bebauungsplanes wurde nach massivem Aufbegehren der Eichenweganlieger durchgeführt, was zu gravierenden Nachteilen für die Anwohner der Freiherr-vom-Stein-Straße führt. Dies kann nicht hingenommen werden.
- Es ist zutreffend, dass die Überarbeitung des Bebauungsplanes eine Folge aus den Einwendungen der 1. Offenlage darstellt. Mit der veränderten Gebäudeanordnung wurde eine Abwägung vorgenommen, die einen Interessensausgleich zwischen den Belangen aller umliegenden Grundstücke darstellt, die aber auch die öffentlichen Belange und die Belange der zukünftigen Bewohner mit berücksichtigt.
- Ein gemeinsames Erörtern der Planungsvorschläge mit dem Ziel eine einvernehmliche Lösung für alle Betroffenen zu finden, hätte solche Unstimmigkeiten verhindert. Es wird vorgeschlagen, dies noch nachzuholen.
- Für die Bewohner der Freiherr-vom-Stein-Straße hat sich hinsichtlich der möglichen Bauwerksabstände und der Geschossigkeit keine wesentliche Änderung ergeben. Vielmehr wurde der Abstand der überbaubaren Fläche für das Demenz- und Quartierszentrum zu der Bebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße geringfügig vergrößert.

Wie schon durch die 1. Offenlage wird nun auch durch die 2. Offenlage allen Interessierten, insbesondere den direkten Anwohnern die Möglichkeit gegeben, ihre Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplanes abzugeben. Bei der 2. Offenlage ist dies allerdings nur zu den geänderten Inhalten, wie z.B. der veränderten Lage des Demenz- und Quartierszentrums, möglich. Damit erfolgt die angesprochene Information über die Änderung des Bebauungsplanes.

Eine Pflicht zur Einbeziehung der direkten Anwohner bei der Erarbeitung des Entwurfs bzw. bei der Erarbeitung der Änderungsinhalte besteht nicht.

- 5 Werner Jasnau, Freiherr-vom-Stein-Straße 7a, 64331 Weiterstadt
Schreiben vom 08.09.2011
- Hildegard Rotter, Freiherr-vom-Stein-Straße 7c, 64331 Weiterstadt
Schreiben vom 12.09.2011
- Peter Melk, Freiherr-vom-Stein-Straße 9a, 64331 Weiterstadt
Schreiben vom 08.09.2011
- Monika und Jöran Stoldt, Freiherr-vom-Stein-Straße 9b, 64331 Weiterstadt
Schreiben vom 13.09.2011
- ** Dieter Sänger, Freiherr-vom-Stein-Straße 9c, 64331 Weiterstadt
Schreiben vom 12.09.2011, Eingang 15.09.2011
- Doris Klein, Einsteinstraße 14, 64331 Weiterstadt
Schreiben vom 09.09.2011
- Mathias Kreis, Corinna Brand, Einsteinstraße 14, 64331 Weiterstadt
Schreiben vom 14.09.2011
- Florian Zentgraf, Bastian Neef, Dennis Find, Einsteinstraße 14, 64331 Weiterstadt
Schreiben vom 14.09.2011
- Maureen Siech-Scharfenberg, Steffen Raekow, Einsteinstraße 14, 64331 Weiterstadt
Schreiben vom 12.09.2011
- ** Adolf Andre, Georg-Büchner-Straße 8c, 64331 Weiterstadt
Schreiben vom 14.09.2011, Eingang 15.09.2011

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Der Auslegungsentwurf wurde ohne eine vorherige Information der Anwohner der Freiherr-vom-Stein-Straße entwickelt. Dabei sind die Interessen der Bewohner des Eichenwegs auf Kosten der übrigen Anwohner berücksichtigt worden. | Es ist zutreffend, dass die Überarbeitung des Bebauungsplanes eine Folge aus den Einwendungen der 1. Offenlage darstellt. Mit der veränderten Gebäudeanordnung wurde eine Abwägung vorgenommen, die einen Interessensausgleich zwischen den Belangen aller umliegenden Grundstücke darstellt, die aber auch die öffentlichen Belange und die Belange der zukünftigen Bewohner mit berücksichtigt. |
|---|---|---|

Für die Bewohner der Freiherr-vom-Stein-Straße hat sich hinsichtlich der möglichen Bauwerksabstände und der Geschossigkeit keine wesentliche Änderung ergeben. Vielmehr wurde der Abstand der überbaubaren Fläche für das Demenz- und Quartierszentrum zu der Bebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße geringfügig vergrößert.

Wie schon durch die 1. Offenlage wird nun auch durch die 2. Offenlage allen Interessierten, insbesondere den direkten Anwohnern die Möglichkeit gegeben, ihre Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplanes abzugeben. Bei der 2. Offenlage ist dies allerdings nur zu den geänderten Inhalten, wie z.B. der veränderten Lage des Demenz- und Quartierszentrums, möglich. Damit erfolgt die angesprochene Information über die Änderung des Bebauungsplanes. Eine Pflicht zur Einbeziehung der direkten Anwohner bei der Erarbeitung des Entwurfs bzw. bei der Erarbeitung der Änderungsinhalte besteht nicht.

- 2 Das Demenz- und Quartierszentrum ist wegen seiner Dimension ein Fremdkörper in diesem Gebiet. Es kann nicht hingenommen werden, dass das Gebäude nun allein zum Nachteil der Anwohner der Freiherr-vom-Stein-Straße in Nord-Süd-Erstreckung realisiert werden soll.

Der Komplex erdrückt die alte Bebauung (erhebliche Wertminderung der bestehenden Gebäude, eingeschränkte Besonnung vormittags, behinderte Luftströmung).

Der Abstand zwischen dem Demenz- und Quartierszentrum und den westlich angrenzenden Wohngebäuden liegt bei der angestrebten Geschossigkeit mit ca. 21 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 5), ca. 24,5 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 7a) und ca. 30 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 7b) im Bereich des erforderlichen Gebäudeabstandes gem. HBO, für den hier ein Mindestabstand von max. 8,5 m ausreichend wäre. Die gem. HBO erforderlichen Abstandsflächen, die bezüglich der Belange des Nachbarschutzes abschließend sind, werden dadurch mehr als erfüllt.

Für die Bewohner der Freiherr-vom-Stein-Straße hat sich hinsichtlich der möglichen Bauwerksabstände und der Geschossigkeit keine wesentliche Änderung ergeben. Vielmehr wurde der Abstand der überbaubaren Fläche für das Demenz- und Quartierszentrum zu der Bebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße noch geringfügig vergrößert.

Einzig der Wegfall der 8 m breiten Lücke zwischen den überbaubaren Flächen des Demenz- und Quartierszentrums und der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist hier zu verzeichnen. Hierdurch wird aber keine maßgebliche Verringerung der Besonnung in den Morgenstunden ausgelöst. Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung durch Beschattung der Grundstücke der Freiherr-vom-Stein-Straße wird durch die jetzige Lage des Demenz- und Quartierszentrums nicht gesehen.

Auch eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung durch veränderte Luftströmungen kann nicht gesehen werden, da hier überwiegend Westwinde vorherrschen.

Eine angestrebte gestaffelte, 1 bis 4-geschossige Bebauung durch das Demenz- und Quartiers-

- zentrum orientiert sich an den umgebenden Gebäudehöhen. Bei der Festsetzung der Vollgeschosse wurden alle, das Plangebiet umgebenden Gebäude betrachtet, sowie die geplanten Nutzungen mit in die Überlegungen einbezogen. Da die Umgebung des Plangebietes mit 1-, 2-, 2,5- und 5-6-geschossigen Gebäuden bebaut ist, hat mit der Festsetzung von max. 4 bzw. 3, 2 und 1 Geschossen für einen untergeordneten Teil der Plangebietsfläche im Norden sowie der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen für die überwiegende Plangebietsfläche eine Vermittlung der zulässigen Vollgeschosse stattgefunden. Die Bebauung passt sich somit in die Umgebung ein.
- Durch die Staffelung des Gebäudekomplexes (1- bis 4-geschossig) wird die optische ‚Beeinträchtigung‘ gering gehalten. Der Eindruck einer ‚Fremdkörpers‘ wird dadurch minimiert.
- Insgesamt kann nicht von einer Wertminderung für die Nachbargrundstücke durch die Realisierung des Bebauungsplanes ausgegangen werden.
- 3 Durch das Gebäude und seine veränderte Lage wird Lärm verursacht bzw. verstärkt (Betriebslärm durch Belieferung, Entsorgung und Bewirtschaftung, Verkehrslärm durch zu- und Abfahrt von Privat-, Dienst- und Rettungsfahrzeugen, allgemeiner Durchgangsverkehr).
- Durch die Änderungen im 2. Entwurf des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Betriebs- und Verkehrslärme erzeugt. Die Befürchtung wird nicht geteilt.
- 4 Durch das Gebäude und seine veränderte Lage wird Lärm verursacht bzw. verstärkt (Verstärkung und Kanalisierung des Bahnlärms wegen der Lücke im Lärm-schutzwall)
- Durch die veränderte Lage des Demenz- und Quartierszentrum, das im 2. Entwurf eine geringere Abschirmfunktion ausübt, wird sich eine geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung (im Vergleich zum ersten Entwurf) durch den Bahnverkehr ergeben, insbesondere für die südlich und östlich angrenzenden Anwohner bzw. zukünftigen Bewohner. Für die westlich angrenzenden Anwohner an der Freiherr-vom-Stein-Straße hat sich durch den 2. Entwurf nur die Länge der möglichen Bebauung verändert. Einzig die ehemals festgesetzte Abstandsfläche von 8,0 m zwischen der überbaubaren Fläche des Demenz- und Quartierszentrums und der südlich angrenzenden Einzelhausbebauung ist weggefallen. Diese Änderung führt zu keiner signifikanten Erhöhung der Lärmwerte aus dem Bahnbetrieb.
- Anzumerken ist, dass durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung zur heutigen Situation stattfinden wird.
- 5 Die Bebauung verschärft das bereits vorhandene Parkplatzproblem (z.B. Einsteinstraße 14).
- Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.
- Die Parkplatzsituation in der Einsteinstraße wird durch die gekennzeichneten Änderungen nicht berührt.

- | | | |
|---|--|---|
| 6 | Durch das vergrößerte Verkehrsaufkommen sind die Anwohner, insbesondere die Kinder stärker gefährdet. | Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird durch die gekennzeichneten Änderungen nicht hervorgerufen. |
| 7 | Es besteht die Gefahr einer Geruchsbelästigung durch Küche, Restaurant, Müllbehälter, Heizungsanlage. | Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich. Die Nutzungsfestsetzungen haben sich im vorliegenden 2. Entwurf nicht verändert. |
| 8 | Durch die Oberflächenversiegelung besteht die Gefahr einer Überlastung des Kanalsystems mit der Folge einer Überflutungsgefahr für die angrenzenden Häuser | Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich. Die Oberflächenversiegelung hat sich durch die gekennzeichneten Änderungen flächenmäßig nicht vergrößert. |
| 9 | Der Entwurf verstößt gegen den ursprünglichen Bebauungsplan (Einfamilienhäuser, Weiterführung der Straße „Im Laukesgarten“ mit Bahnunterführung). | Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Laukesgarten“ geändert, was rechtlich zulässig ist. Auch die ursprünglichen Planungsziele sind heute nicht mehr aktuell (z.B. Bahnunterführung). Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, um den Bebauungsplan den heute aktuellen Planungszielen anzupassen. |

6 ** Monika und Dietlof Arthofer, Eichenweg 5 und 12, 64331
Weiterstadt

Schreiben vom 13.09.2011, Eingang 15.09.2011

STELLUNGNAHME

Trotz des ausreichenden Abstands zum Wohngebiet Ost und der Nichtreglementierung von Balkonen und Dachterrassen, besteht von der Dachterrasse ein uneingeschränkter Blick auf die Grundstücke der Anwohner, wenn dort ein öffentliches Cafe betrieben wird und Publikumsverkehr besteht.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.

Durch die gekennzeichneten Änderungen hat sich die grundsätzliche Dachterrassennutzung nicht verändert. Eine öffentliche Nutzung der Dachterrasse ist nicht vorgesehen. Ein Cafebetrieb mit öffentlichem Publikumsverkehr ist hier nicht beabsichtigt.

7 Heike und Bernd Rolff, Eichenweg 21, 64331 Weiterstadt

Schreiben vom 08.09.2011

STELLUNGNAHME

In der Begründung wird ausgeführt, dass „durch die Einhaltung eines Abstandes von mindestens 12 m von den neu geplanten Stellplätzen zu den Grundstücken des Eichenwegs“ die Lärmbelastungen so reduziert werden, dass keine erheblichen zusätzlichen Belastungen für die Bewohner des Eichenwegs entstehen.

Zur Klarstellung stellen wir fest, dass uns in der Besprechung am 27.06.2011 von der Stadt die Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgestellt wurde, in dem ein Abstand zwischen unserer Grundstücksgrenze (Parzelle 452) und den Stellplätzen von rd. 18 m dargestellt ist. Dieser Abstand ist auch in dem Bebauungsplanentwurf, der momentan offengelegt ist, dargestellt. Wir gehen deshalb davon aus, dass dieser Abstand nach Rechtskraft des Bebauungsplans bei der Realisierung der Stellplätze auch eingehalten wird.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Da es sich bei der Darstellung der angesprochenen Stellplätze um zeichnerische Festsetzungen handelt, sind die Stellplätze entsprechend auszuführen.

8 Dr. W. Brüchle, Freiherr-vom-Stein-Straße 7b, 64331 Weiterstadt

Schreiben vom 13.09.2011 (Zimmer & Kappes Rechtsanwälte)

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1 Es wird angemerkt, dass durch die Änderungen des Bebauungsplanes nach der 1. Offenlage einseitig den Belangen der Anwohner des Eichenweges Rechnung getragen wurde. Die Belange der Anwohner der Freiherr-vom-Stein-Straße wurden unberücksichtigt gelassen.

Es ist zutreffend, dass die Überarbeitung des Bebauungsplanes eine Folge aus den Einwendungen der 1. Offenlage darstellt. Mit der veränderten Gebäudeanordnung wurde eine Abwägung vorgenommen, die einen Interessensausgleich zwischen den Belangen aller umliegenden Grundstücke darstellt, die aber auch die öffentlichen Belange und die Belange der zukünftigen Bewohner mit berücksichtigt.

Für die Bewohner der Freiherr-vom-Stein-Straße hat sich hinsichtlich der möglichen Bauwerksabstände und der Geschossigkeit keine wesentliche Änderung ergeben. Vielmehr wurde der Abstand der überbaubaren Fläche für das Demenz- und Quartierszentrum zu der Bebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße geringfügig vergrößert.

Wie schon durch die 1. Offenlage wird nun auch durch die 2. Offenlage allen Interessierten, insbesondere den direkten Anwohnern die Möglichkeit gegeben, ihre Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplanes abzugeben. Bei der 2. Offenlage ist dies allerdings nur zu den geänderten Inhalten, wie z.B. der veränderten Lage des Demenz- und Quartierszentrums, möglich. Damit erfolgt die angesprochene Information über die Änderung des Bebauungsplanes.

- 2 Es steht zu befürchten, dass sich das geplante Demenz- und Quartierszentrum nicht in die nähere Umgebung einfügt und von diesem erhebliche Nachteile, insbesondere für die Eigentümer und Anwohner der Freiherr-vom-Stein-Straße, ausgehen, ohne dass diese Belange in erforderlicher Art und Weise gegeneinander abgewogen wurden.

Mit der veränderten Gebäudeanordnung wurde eine Abwägung vorgenommen, die einen Interessensausgleich zwischen den Belangen aller umliegenden Grundstücke darstellt, die aber auch die öffentlichen Belange und die Belange der zukünftigen Bewohner mit berücksichtigt.

Für die Bewohner der Freiherr-vom-Stein-Straße hat sich hinsichtlich der möglichen Bauwerksabstände und der Geschossigkeit keine wesentliche Änderung ergeben. Vielmehr wurde der Abstand der überbaubaren Fläche für das Demenz- und Quartierszentrum zu der Bebauung der Freiherr-vom-Stein-Straße geringfügig vergrößert.

Die 1-2 -geschossigen überwiegend Einfamilienhäuser werden in übermäßiger Art und Weise beeinträchtigt. Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb nach Durchführung des unterstellten Abwägungsvorganges die Bebauung einseitig zugunsten der Anlieger des Eichenweges ausschließlich in Richtung der Freiherr-vom-Stein-Straße verschoben worden ist. Zugunsten aller Anwohner wäre es zweckdienlich gewesen, das zulässige Bauvorhaben insgesamt auf die Grundstücksmitte zu konzentrieren. Hier wird ein Abwägungsdefizit gesehen.

Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung durch Beschattung der Grundstücke der Freiherr-vom-Stein-Straße wird durch die jetzige Lage des Demenz- und Quartierszentrums nicht gesehen. Konkret liegt der Abstand zwischen dem Demenz- und Quartierszentrum und den westlich angrenzenden Wohngebäuden, bei der angestrebten Geschossigkeit, mit ca. 21 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 5), ca. 24,5 m (Frei-

herr-vom-Stein-Straße 7a) und ca. 30 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 7b) im Bereich des erforderlichen Gebäudeabstandes gem. HBO, für den hier ein Mindestabstand von max. 8,5 m ausreichend wäre. Die gem. HBO erforderlichen Abstandsflächen, die bezüglich der Belange des Nachbarschutzes abschließend sind, werden dadurch mehr als erfüllt.

Auch eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung durch veränderte Luftströmungen kann nicht gesehen werden, da hier überwiegend Westwinde vorherrschen.

Eine angestrebte gestaffelte, 1 bis 4-geschossige Bebauung durch das Demenz- und Quartierszentrum orientiert sich an den umgebenden Gebäudehöhen. Bei der Festsetzung der Vollgeschosse wurden alle, das Plangebiet umgebenden Gebäude betrachtet, sowie die geplanten Nutzungen mit in die Überlegungen einbezogen. Da die Umgebung des Plangebietes mit 1-, 2-, 2,5- und 5-6-geschossigen Gebäuden bebaut ist, hat mit der Festsetzung von max. 4 bzw. 3, 2 und 1 Geschossen für einen untergeordneten Teil der Plangebietsfläche im Norden sowie der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen für die überwiegende Plangebietsfläche eine Vermittlung der zulässigen Vollgeschosse stattgefunden. Die Bebauung passt sich somit in die Umgebung ein.

Insgesamt kann nicht von einer Wertminderung für die Nachbargrundstücke durch die Realisierung des Bebauungsplanes ausgegangen werden.

- 3 Das Demenz- und Quartierzentrum führt zu einer erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigung durch Beschattung der Grundstücke in der Freiherr-vom-Stein-Straße. Es ist damit zu rechnen, dass die Gebäude erst 3 Stunden später als bisher in den Genuss des Sonnenlichtes geraten werden.

Der Abstand der Wohngebäude liegt bei der angestrebten Geschossigkeit mit ca. 21 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 5), ca. 24,5 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 7a) und ca. 30 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 7b) im Bereich des zulässigen Gebäudeabstandes gem. HBO. Rechnerisch ist hier ein Mindestabstand von ca. 8,5 m einzuhalten.

Durch die Änderung des Bebauungsplan zum 2. Entwurf ist einzig der Wegfall der 8 m breiten Lücke zwischen den überbaubaren Flächen des Demenz- und Quartierszentrums und der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu verzeichnen. Hierdurch wird aber keine zusätzliche Verringerung der Besonnung um 3 Stunden in den Morgenstunden ausgelöst. Zwar ist eine geringfügige Verringerung der Besonnung in den Morgenstunden möglich; eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung durch Beschattung der Grundstücke der Freiherr-vom-Stein-Straße wird durch die Realisierung des Demenz- und Quartierszentrum aber nicht ausgelöst.

- | | | |
|---|--|--|
| 4 | Es ist zu befürchten, dass die Luftströmung nachteilig beeinflusst wird. Es liegt ein Abwägungsdefizit im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse vor, da hierzu im Bebauungsplan keine näheren Feststellungen getroffen wurden. | Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung durch veränderte Luftströmungen kann nicht gesehen werden, da hier überwiegend Westwinde vorherrschen. |
| 5 | Es kann nicht von einer Vermittlung der Vollgeschosse (im Nordwesten 8 Geschosse, im Osten 1 Geschoss) ausgegangen werden, da direkt angrenzend an das Hochhaus bereits die Reihen- und Einfamilienhäuser der westlichen Seite der Freiherr-vom-Stein-Straße zu finden sind, und dadurch bereits eine Absenkung der Gebäudehöhen stattfindet. | Bei der Festsetzung der Vollgeschosse wurden alle, das Plangebiet umgebenden Gebäude betrachtet sowie die geplanten Nutzungen mit in die Überlegungen einbezogen. Da die Umgebung des Plangebietes mit 1-, 2-, 2,5- und 5-6-geschossigen Gebäuden bebaut ist, hat mit der Festsetzung von max. 4 bzw. 3 Geschossen für einen untergeordneten Teil der Plangebietsfläche im Norden sowie der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen für die überwiegende Plangebietsfläche eine Vermittlung der zulässigen Vollgeschosse stattgefunden. |
| 6 | Es wird davon ausgegangen, dass der Planentwurf gegen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung verstößt. | Die Befürchtung wird nicht geteilt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beziehen sich zum Großteil auf die erforderlichen Abstände zwischen den Gebäuden, um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude zu gewährleisten. Die in der HBO festgelegten Mindest-Abstandswerte, die die Belange des Nachbarschutzes abschließend regelt, berücksichtigen diese Belange. Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstände (ca. 8,5 m) bei weitem überschritten. Der Abstand der Wohngebäude liegt bei der angestrebten Geschossigkeit mit ca. 21 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 5), ca. 24,5 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 7a) und ca. 30 m (Freiherr-vom-Stein-Straße 7b) im Bereich des zulässigen Gebäudeabstandes gem. HBO. Auch für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung kann durch die Realisierung der Planung keine Beeinträchtigung gesehen werden. |
| 7 | Es wird befürchtet, dass durch das Zentrum und seine geänderte Lage erheblich mehr Lärm durch Belieferung, Entsorgung, Bewirtschaftung sowie durch den Verkehr (Zu- und Abfahrt von Privat-, Dienst- und Rettungsfahrzeugen zu Laster der Anwohner der Freiherr-vom-Stein-Straße verursacht werden wird. Auch der Durchgangsverkehr wird verstärkt werden. | Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich. Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung wird durch die gekennzeichneten Änderungen nicht hervorgerufen. |
| 8 | Es wird eine Auseinandersetzung mit der Problematik der Bahnstrecke Darmstadt-Mainz/Wiesbaden vermisst. Nicht untersucht wurde die Frage, inwiefern sich der | Durch die veränderte Lage des Demenz- und Quartierszentrum, das im 2. Entwurf eine geringere Abschirmfunktion ausübt, wird sich eine geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung (im Ver- |

- geplante Baukörper durch Reflektion der Bahngeräusche nachteilig auf die umgebende Bebauung auswirkt und hier zu einer erheblichen Lärmmehrbelastung führt.
- gleich zum ersten Entwurf) durch den Bahnverkehr ergeben, insbesondere für die südlich und östlich angrenzenden Anwohner bzw. zukünftigen Bewohner. Für die westlich angrenzenden Anwohner an der Freiherr-vom-Stein-Straße hat sich durch den 2. Entwurf nur die Länge der möglichen Bebauung verändert. Einzig die ehemals festgesetzte Abstandsfläche von 8,0 m zwischen der überbaubaren Fläche des Demenz- und Quartierszentrums und der südlich angrenzenden Einzelhausbebauung ist weggefallen. Diese Änderung führt zu keiner signifikanten Erhöhung der Lärmwerte aus dem Bahnbetrieb.
- Anzumerken ist, dass durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung zur heutigen Situation stattfinden wird.
- 9 Es sind nicht ausreichend Parkplätze vorgesehen. Es bestehen jetzt schon erhebliche Parkplatzprobleme, die durch die Abweichung von der Stellplatzsatzung noch verstärkt werden. Gerade ältere Personen haben durch Pflegepersonal, besuchende Verwandte usw. einen erhöhten Parkplatzbedarf.
- Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.
- Die Anzahl der Stellplätze wird sich durch die gekennzeichneten Änderungen nicht verändern.
- 10 Es ist zu befürchten, dass durch das erhöhte Verkehrsaufkommen die Sicherheit der Bevölkerung insbesondere der Kinder nicht ausreichend berücksichtigt wurde.
- Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.
- Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird durch die gekennzeichneten Änderungen nicht hervorgerufen.
- 11 Gesehen wird die Gefahr einer Geruchsbelästigung durch Küche, Restaurant, Müllbehälter und Heizungsanlage des Demenz- und Quartierszentrums.
- Da die Stellungnahme nur zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes abgegeben werden konnte, die Anregungen bzw. Hinweise aber geänderte Inhalte nicht betrifft, ist hierzu keine Abwägung erforderlich.
- Die Nutzungsfestsetzungen haben sich durch die gekennzeichneten Änderungen nicht geändert.
- 12 Es wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB nicht zulässig ist, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.
- Der Hinweis wird zurückgewiesen.
- Es handelt sich hier nicht um eine Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) sondern um eine gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Hier sind die Grundzüge der Planung nicht relevant. Vielmehr ist dies ein verkürztes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

- 13 Es wird eine Begründung darüber vermisst, warum der Fußweg zwischen Eichenweg und Einsteinstraße nur noch 1,5 m breit sein soll und ein Teil der Fläche einem bestehenden Grundstück zugeschlagen werden soll. Nach den Straßenbaurichtlinien wird eine Breite für Gehwege von 2,5 m vorgeschlagen. Diese Breite berücksichtigt, dass 2 erwachsene Personen ungehindert einander passieren können. Diesbezüglich waren bereits bezüglich des 1. Planentwurfes Einwendungen erhoben worden, Diese wurden beim 2. Bebauungsplanentwurf nicht ausreichend bzw. überhaupt nicht berücksichtigt.
- Im 2. Entwurf wurde entsprechend der Anregungen aus der 1. Offenlage der Fußweg zwischen Eichenweg und Einsteinstraße beibehalten. Momentan stellt er eine untergeordnete Fußwegeverbindung dar, die dementsprechend wenig frequentiert wird. Zudem weist er nur eine Länge von ca. 48 m auf. Aus oben genannten Gründen wurde seine Breite auf das ausreichende Maß für einen Fußweg von 1,5 m reduziert. Diese Breite lässt ein ungehindertes Begehen zweier Personen durchaus zu.