

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn

Bebauungsplan

„Südlich der B 42“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 22.04.2016).

Weiterstadt und Linden, 15.06.2016

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Hubert Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 95 37 - 0, Fax 95 37 30

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (21.03.2016)
Fraport AG (11.04.2016)
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main (21.04.2016)
hessenArchäologie (31.03.2016)
Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement Darmstadt (22.04.2016)
IHK Darmstadt RheinMainNeckar (21.04.2016)
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg (21.04.2016)
PLEdoc GmbH (12.04.2016)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (22.04.2016)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (17.03.2016)

Stellungnahmen ohne Anregungen

DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (05.04.2016)
Deutsche Telekom Technik GmbH (15.04.2016)
Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (15.03.2016)
Magistrat der Stadt Mörfelden (18.03.2016)
Magistrat der Stadt Weiterstadt, Stadtwerke Weiterstadt (17.03.2016)
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (21.04.2016)
RMV Rhein-Main Verkehrsverbund (20.04.2016)
Unitymedia NRW GmbH (07.04.2016)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Boden- und Beregnungsverband Gräfenhausen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen
BUND
DADINA Nahverkehrsorganisation Darmstadt
Deutsche Bahn AG
Gemeindevorstand der Gemeinde Büttelborn
Gemeindevorstand der Gemeinde Erzhausen
Gewerbeverein Gräfenhausen

HEAG Südhessische Energie AG
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Hessen-Forst, Forstamt Darmstadt
HSE Technik GmbH & Co. KG
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
Landesjagdverband
Landeswohlfahrtsverband
Magistrat der Stadt Griesheim
Magistrat der Stadt Darmstadt
Mainova AG
Naturschutzbund Deutschland, Hessen-Wetzlar
Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Weiterstadt
Ortslandwirt Markus Mager, Weiterstadt
Polizeipräsidium Südhessen
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Wanderverband Hessen
Wasserverband Modaugebiet

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Celesio AG, 70376 Stuttgart (18.04.2016)
Emons Spedition GmbH, 64331 Weiterstadt (21.04.2016)
Schwarz & Kollegen, Rechtsanwälte und Notarin, 64283 Darmstadt, für Herrn Angelo Cremato, 64331 Weiterstadt (22.04.2016)
STG Starkenburger Grundstücksgesellschaft mbH, 45131 Essen (06.05.2016)



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr - Postfach 29 63 - 53019 Bonn

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 4571
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 4571
BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org

Aktenzeichen
Infra I 3 – 45-60-00/IV

Bearbeiter/-in
Herr Wyschka

Bonn,
21. März 2016

BETREFF **Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn
Bebauungsplan "Südlich der B 42";**
hier: Stellungnahme

BEZUG Ihr Schreiben vom 15.03.2016 – Zeichen Adler/ Gerhard

ANLAGE - -

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bis zu einer Bauhöhe von 30 m -einschließlich untergeordneter Gebäudeteile- seitens der Bundeswehr keine Bedenken.
2. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich mir Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten. Einschränkungen werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gezeichnet
Wyschka

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
(21.03.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Hinweise werden zur weitergehenden Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Fraport AG - 60547 Frankfurt (Briefpost) - 60549 Frankfurt (Paketpost)

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Rechtsangelegenheiten und Verträge

Telefax -49560177 E-Mail t.vitzthum@fraport.de

Ihr Zeichen
Adler/Gerhard
15.03.2016

Unser Zeichen
RAV-AP vi-wi

Telefon
+49 69 690-6 01 77

Datum
11.04.2016

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

hier: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 690-0
Telefax +49 69 690-70081
info@fraport.de
www.fraport.de

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 114150623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hess. Minister der Finanzen a.D.
Karlheinz Weimar

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Anke Giesen
Michael Müller
Dr. Matthias Zieschang

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen vom 01.11.2011 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.01.2015.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG

ppa.

Th. Vitzthum

i.A.

J. Klein

Commerzbank AG:
S.W.I.F.T./BIC DRESDEFF
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02

Deutsche Bank AG:
S.W.I.F.T./BIC DEUTDEFF
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00
Frankfurter Sparkasse:
S.W.I.F.T./BIC HELADEF1822
BLZ 500 502 01, Kto. 36814
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
S.W.I.F.T./BIC HELADEF
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

Fraport AG (11.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahmen vom 01.11.2011 und 29.01.2015 wurden seitens der Fraport AG jedoch keine Anregungen zur Planung vorgebracht und lediglich darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches liegt und dass das Plangebiet im Übrigen auch außerhalb des Lärmschutzbereichs und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets liegt, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Per Email an fischer@fischer-plan.de

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn
Bebauungsplan „Südlich der B42“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
(BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme.

1. Zunächst möchten wir auf unsere Stellungnahmen vom 7. November 2011 und 17. Februar 2015 und den darin enthaltenen Ausführungen zu den Planungen verweisen. Wir sehen die dort geschilderten Problemlagen, insbesondere für unsere ansässigen Mitgliedsbetriebe im Bereich GEe 10 (eingeschränktes Gewerbegebiet) schwerpunktmäßig aus dem Kfz-Bereich, als immer noch nicht befriedigend gelöst an. Vielmehr drängt sich uns die Frage auf, warum überhaupt eine Einschränkung der Gewerbegebieteausweisung von Nöten ist, da die vorhandene Wohnbebauung entrückt vom Gewerbegebiet liegt und außerdem durch bestehenden Straßen (Riedstraße, Wiesenstraße) und die Bahntrasse inklusive des dortigen Baumbestands räumlich deutlich getrennt erscheint. Soweit wir überblicken, ist bisher nicht gutachterlich geklärt, ob die gewerblichen Emissionen überhaupt noch in problematischem Umfang auf das Wohngebiet südlich der Wiesenstraße einwirken. Sollte dies nicht der Falls ein, kann ganz von einer Einschränkung der Gewerbegebieteausweisung im Bereich GEe 10 abgesehen werden.
2. Neu hinzugekommen bzw. geändert zum vorherigen Planstand erscheint die Mischgebiets-Ausweisung der beiden „X-Gebäude“ im zentralen Plangebiet. In der vorherigen Entwurfsplanung erfolgte dort eine Festsetzung als Sondergebiet. Wir sehen die Mischgebietsausweisung inmitten der Gewerbegebieteausweisung, auch in Anbetracht dessen, dass es sich um zwei leerstehende Bürotürme (ehemals Telekom) handelt, die nicht ohne weiteres einer Wohnnutzung zuzuführen sein werden, als äußerst kritisch. Dadurch wird eine mögliche Wohnnutzung dort immens aufgewertet. Dies geschieht hinsichtlich der damit

Wenn Sie aktuelle Informationen zu unserem Leistungsangebot erhalten möchten, abonnieren Sie unseren Newsletter unter www.hwk-rhein-main.de

Geschäftsbereich
Beratung

21. April 2016

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: GB IV-2 / baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:
Armin Bayer
Telefon +49 69 97172-214
Telefax +49 69 97172-5214
bayer@hwk-rhein-main.de

Hausanschrift:
Hindenburgstraße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsident:
Bernd Ehinger

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFVBDEFF
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

DAS HANDEWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main (21.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stadt Weiterstadt hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest. Allerdings wurde die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet bereits zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes geändert und um eine Ausnahmeregelung ergänzt, die im Ergebnis auch die vorgebrachten Anregungen aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen grundsätzlich zu verlassen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der im Bebauungsplan vorgesehen Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zu Mischgebiet vorsieht. Der Bebauungsplan beinhaltet daher zunächst die Festsetzung, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auch im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte perspektivisch eine Abstufung der gewerblichen Nutzungen über die zur Ausweisung gelangenden Teilbaugebiete des Mischgebietes bis hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen zu erreichen. Mithin kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen werden und der Bebauungsplan schafft, etwa durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne jegliche Nutzungseinschränkungen, aufgrund der bestehenden Gemengelage und dem Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungsgefüge keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt, der plangegeben im Ergebnis ungelöst bleiben muss und die Bauleitplanung mithin städtebaurechtlich rechtsfehlerhaft wäre. Eine Emissionskontingentierung basierend auf einer schalltechnischen Untersuchung des gesamten Plangebietes kommt letztlich nicht Betracht, zumal hier zwar regelmäßig Einzelfalllösungen möglich sind und die konkrete örtliche Situation abgebildet werden kann, aber aufgrund der großräumigen Bestandsüberplanung zahlreicher Grundstückseigentümer und Gewerbebetriebe die Erfolgsaussichten einer sachgerechten Lösung minimal erscheinen müssen. Hinzu kommt erschwerend, dass für die Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes aller Voraussicht nach eine erforderliche Kontingentierung gutachtlich ermittelt werden würde, die sinngemäß den bislang vorgesehenen Einschränkungen entsprechen würde oder gar mit weiteren Einschränkungen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbunden wäre.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet zunächst nur dadurch, dass innerhalb des GEe nach Anpassung der Formulierung „wesentlich störende Gewerbebetriebe“ unzulässig sind. Im Übrigen gilt grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Auch wurde, wie angesprochen, zum Entwurf des Bebauungsplanes von der zunächst geplanten Ausweisung eines Mischgebietes nördlich der Riedstraße bzw. beidseits der Gutenbergstraße abgesehen, da sich Mischgebiete von Wohngebieten nach der Baunutzungsverordnung schließlich dadurch unterscheiden, dass sie durch ein an dieser Stelle nicht erforderliches und aus Sicht der Stadt Weiterstadt städtebaulich auch nicht gewolltes ausgewogenes Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht störenden Gewerbebetrieben gekennzeichnet sind.

Die neben dem Mischgebiet bis dahin vorgesehene Festsetzung eines dem Trennungsgrundsatz folgenden eingeschränkten Gewerbegebietes wurde daher auf die bisherigen Mischgebietsflächen ausgeweitet. Bereits im 2. Entwurf des Bebauungsplanes war jedoch eine textliche Festsetzung zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO enthalten, um künftig bauplanungsrechtlich eventuell unzulässig werdenden Nutzungen in gewissem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die über den reinen Bestandsschutz genehmigter Nutzungen und baulicher Anlagen hinausgehen. Diese textliche Festsetzung wurde zum 3. Entwurf zwar mangels eindeutiger Bestimmtheit gestrichen, aber zugleich eine Ausnahmeregelung in die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet aufgenommen, die im Ergebnis auch die vorgebrachten Anregungen aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen zu grundsätzlich verlassen.

Nach diesseitiger Auffassung kann mit den zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes nochmals angepassten und ergänzten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch unter Wahrung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben den Belangen der ansässigen Gewerbetreibenden im bauleitplanerisch möglichen Umfang Rechnung getragen werden. Hierbei ist in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und dies gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen auch zu bauplanungsrechtlichen Einschränkungen für bestehende Nutzungen führen kann. Jedoch darf in diesem Zusammenhang nicht verkannt werden, dass die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits jetzt gegebenenfalls mit entsprechenden Einschränkungen zu rechnen haben, zumal die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen unabhängig vom Bauleitplanverfahren bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung entsprechender Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Insofern ist davon auszugehen, dass in Teilbereichen ohnehin keine volle Ausschöpfung des in Gewerbegebieten an sich zulässigen Maßes an Lärmemissionen möglich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander zum Teil konfligierender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit auch für ansässige Gewerbetreibende geschaffen.

Die Stadt Weiterstadt hält daher nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

einhergehenden zulässigen Emissionsgrenzwerte einseitig zu Lasten der umliegenden Gewerbenutzung.

3. Bezüglich der übrigen Planungen betreffend das Rad- und Fußwegekonzept möchten wir unsere Ausführung aus der letzten Stellungnahme vollinhaltlich wiederholen und bitten um genauere Berücksichtigung der dort genannten Punkte „zahlenbasierte Bedarfsbegründung“ und „Verbesserung ÖPNV-Angebot“:
4. „Die mit der Umsetzung des Rad- und Fußwegekonzept vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere die vorgesehene Ausweisung separater Radfahrwege zwischen Gehsteig und Fahrbahn und den damit verbundenen Eingriff in den Grundbesitz der anliegenden Unternehmen, sehen wir sehr kritisch. Allenfalls wären solche Eingriffe bei freiwilliger Zustimmung sämtlicher betroffener Unternehmen akzeptabel. Jedoch sind uns Rückmeldungen eines ansässigen Unternehmens bekannt, das von einer Umsetzung des Rad- und Fußwegekonzept wie geplant erheblich eingeschränkt würde. Auch nennen die Planungsunterlagen keinerlei Zahlen zur Untermauerung eines solchen Bedarfs und Rechtfertigung solcher Eingriffe. Die zitierten „Empfehlungen für Radverkehrslangen“ können eine zahlenbasierte Bedarfsbegründung in keiner Form ersetzen. Nach unserer Einschätzung und Erfahrung – die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main unterhält unweit des Plangebietes ein Schulungszentrum im Gewerbegebiet nördlich der B42 – sind im betroffenen Gewerbegebiet nur wenige Radfahrer unterwegs. Dies liegt vor allem darin begründet, dass der weit überwiegende Großteil der Kundschaft wie auch der Belegschaft der ansässigen Unternehmen aus einem größeren als dem mit dem Fahrrad praktikabel erreichbaren Einzugsgebiet stammt. Dies korrespondiert auch deutlich mit der Standortwahl – unmittelbar an der Autobahnanbindung A 5 – für das Gewerbegebiet insgesamt und dem für das „Flagship“ Loop5 im Besonderen. Daher erscheint für die Mehrzahl der Kunden wie auch der Mitarbeiter das Fahrrad eben gerade nicht als das Verkehrsmittel der Wahl, auch wenn das dortige Radwegeangebot verbessert würde. Insbesondere trifft dies auch für die dortige Kundschaft zu, wenn sie auch nur halbwegs sperrige oder unhandliche Einkäufe transportieren will. Statt vergrößerter Radwege sollte deshalb dringlicher das ÖPNV-Angebot hinsichtlich Taktung und Verbindung bspw. zum S-Bahnnetz verbessert werden.“

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Matthias Wiemers
Geschäftsführer



Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stadt Weiterstadt hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der beiden bestehenden und weitgehend ungenutzten sog. X-Häuser zwischen der Gutenbergstraße und der Waldstraße, die vormals als Bürohochhäuser Standort der Deutschen Telekom waren, zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung entsprechender Folgenutzungen entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Weiterstadt nunmehr Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Nach dem sog. Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Nebeneinander von Mischgebiet und (uneingeschränktem) Gewerbegebiet auch nach der Wertung des Gesetz- und Ordnungsgebers, die ihrem Niederschlag in den entsprechenden Baugebietskategorien und Zulässigkeitskatalogen der Baunutzungsverordnung gefunden hat, bauleitplanerisch grundsätzlich möglich. Jedoch haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung nicht zur Folge, dass auch alle in den jeweiligen Baugebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall tatsächlich zugelassen werden können. Mit dem Bebauungsplan soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielmehr perspektivisch ein Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geleistet werden. Hinsichtlich der in Mischgebieten regelmäßig erforderlichen Durchmischung der beiden Hauptnutzungen Wohnen und nicht störendes Gewerbe wird jedenfalls mit der räumlichen Erweiterung des Mischgebietes um den Teilbereich Nr. 3 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, dass hierbei in einem somit auch räumlich erweiterten Bezugsrahmen aller Teilbaugebiete des Mischgebietes ein entsprechend ausgewogenes Mischungsverhältnis hergestellt werden kann. Die gesetzliche Regelung zum Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO, nach der die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen und auch dann unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, bleibt indes unberührt und kann insbesondere in sog. Gemengelage im Einzelfall auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Baugenehmigungsebene Konflikte zwischen konfligierenden Nutzungen verhindern.

Die Stadt Weiterstadt hält daher nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stadt Weiterstadt hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

Angesprochen ist hierbei zunächst das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Rad- und Fußwegekonzept für den Gesamtbereich des Plangebietes, welches keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit entfaltet. An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird jedoch weiterhin festgehalten, da hiermit ausschließlich ein zukünftiges Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll. Die Stadt Weiterstadt strebt jedoch diesbezüglich einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen. Dennoch entspricht es dem städtebaulichen Ziel der Stadt Weiterstadt auch im Bereich eines nicht primär für den Radverkehr geeigneten Gebietes hierfür geeignete Rahmenbedingungen planerisch anzustreben. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ist im Sinne einer Angebotsplanung mithin noch nicht die Umsetzung der Maßnahmen verbindlich vorgegeben.

Die Stadt Weiterstadt hält daher nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.



Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum



hessenARCHÄOLOGIE • Ida-Rhodes-Str. 1 • 64295 Darmstadt

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35 440 Linden

Aktenzeichen	A 1.5 DA 317/2016
Bearbeiter/in	Thomas Becker
Durchwahl	06151 1658-16
Fax	06151 1658-19
E-Mail	archaeologie.darmstadt@hessen-archaeologie.de
Ihr Zeichen	Adler/Gerhard
Ihre Nachricht	15.03.2016
Datum	31.03.2016

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, ST Riedbahn
Bebauungsplan „Südlich der B 42“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gemäß
§ 4 (2) BauGB**

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

- gegen die o. a. Maßnahme bestehen keine Bedenken.
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.01.2015 zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thomas Becker M.A.
Leiter der Außenstelle Darmstadt

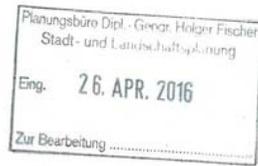
hessenARCHÄOLOGIE • Ida-Rhodes-Straße 1 • 64295 Darmstadt
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 06151 1658-16, Fax 06151 1658-19
E-Mail: archaeologie.darmstadt@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

hessenArchäologie (31.03.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 26.01.2015 wurden seitens hessenArchäologie keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht.



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Aktenzeichen	34-c-2_BE-7.2-Sc_15-4256-(2)
Dst.-Nr.	0477
Bearbeiter/in	Gregor Scheurich
Telefonnummer	06151/3306-3404
Telefax	06151/3306-3450
E-Mail	Gregor.Scheurich@mobil.hessen.de
Datum	22. April 2016

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn
Bebauungsplan "Südlich der B 42"**

**hier: erneute Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 15. März 2016; Ihr Zeichen: Adler / Gerhard

Sehr geehrter Herr Adler,

gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Weiterstadt bestehen seitens Hessen Mobil folgende Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr; Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

1. In der Begründung zum BPlan wird ausgeführt, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr in der Kapazität nicht mehr wesentlich erweiterbar ist. Fraglich ist in diesem Zusammenhang die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz (B 42). Gemäß §§ 1,123 BauGB ist Hessen Mobil die sichere und leistungsfähige äußere Erschließung des Plangebietes nachzuweisen. Hessen Mobil fordert weiterhin einen Leistungsfähigkeitsnachweis für die Anbindung des Plangebietes an die B 42, welcher den Mehrverkehr aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt.
2. Sie verweisen im Zusammenhang mit dem geforderten Leistungsfähigkeitsnachweis auf die Inhalte des beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) Weiterstadt. Dieser Plan liegt Hessen Mobil nicht vor.



Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement Darmstadt (22.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht entsprochen.

Zutreffend ist, dass die im Plangebiet bestehende Verkehrsinfrastruktur in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr in der Kapazität nicht mehr wesentlich erweiterbar ist. Zwischenzeitlich wurde jedoch der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Weiterstadt von den zuständigen politischen Gremien beschlossen, im Rahmen dessen insbesondere verschiedene Möglichkeiten, Konzepte und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse aufgezeigt werden. Zudem erfolgte bereits eine Verkehrsmengenanalyse, die bereits das Einkaufszentrum LOOP 5 und den hiermit verbundenen Mehrverkehr berücksichtigt. So ist festzuhalten, dass hinsichtlich des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens auf der B 42 nördlich des Plangebietes Werte von bis zu 50.500 Kfz/24h erreicht werden, während hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auch die Dr.-Otto-Röhm-Straße rd. 18.000, die Friedrich-Schäfer-Straße rd. 13.300, die Riedbahnstraße rd. 9.700 und die Gutenbergstraße rd. 6.750 Kfz/24h innerhalb des Plangebietes aufweisen. Auch vor diesem Hintergrund werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes einzelne verkehrsentensive Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen oder entsprechend gesteuert sowie die bestehenden Verkehrsflächen gesichert und in Teilbereichen zur künftigen Ertüchtigung geringfügig erweitert. Insofern wird es für zulässig erachtet, im Hinblick auf einen entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweis und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen auf den Inhalt und die Empfehlungen des Verkehrsentwicklungsplanes zu verweisen, zumal die äußere Erschließung bereits vorhanden ist und durch den Bebauungsplan überwiegend die bereits bestehenden Nutzungen bauplanungsrechtlich im Bestand gesichert werden sollen. Hingegen werden über den Bestand hinausgehend grundsätzlich keine verkehrsentensiven Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die nicht bereits zulässig wären. Plangegeben kommt es insofern zu keiner wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich nicht erstmalig einen ungelösten Konflikt schafft, der auch auf der Planungsebene zu lösen wäre.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

3. Sobald Hessen Mobil die fehlenden Unterlagen vorliegen erhalten Sie eine abschließende Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Gregor Scheurich

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sofern der mittlerweile beschlossene Verkehrsentwicklungsplan Hessen Mobil nicht bereits vorliegt, erfolgt seitens der Stadt Weiterstadt eine entsprechende Vorlage.

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn

- **Bebauungsplan „Südlich der B 42“**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass wir erneut zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen.

1. Ziele der Planung sind die Regelungen der Art der baulichen Nutzung, Sicherung von Verkehrswegen, Steuerung des großflächigen Einzelhandels sowie Ausschluss von Vergnügungsstätten. Das Plangebiet soll in Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet gegliedert werden.
2. Wie bereits in vorangegangenen Stellungnahmen erläutert, sehen wir die Einschränkung in den Gebieten GEe 10 und GEe 11 als kritisch. Uns stellt sich die Frage ob eine Abstufung des GEe10 überhaupt notwendig ist? Welche Immissionen kommen im Wohngebiet südlich der Riedstraße überhaupt an? Reicht der Abstand durch Riedstraße und Eisenbahntrasse nicht aus, um die Grenzwerte einzuhalten? Dies könnte ein Gutachten beantworten, welches jedoch noch immer nicht Bestandteil der Planung ist. Wir regen daher an, mittels einem Gutachten zu eruieren, ob eine Abstufung der GE10 Flächen überhaupt notwendig ist. Zu den Flächen des GEe11 erbitten wir eine Untersuchung ob bestehende Unternehmen überhaupt die Grenzwerte eines eingeschränkten Gewerbegebietes einhalten können. Die bestehenden Unternehmen haben sich in Gewerbegebietsflächen angesiedelt und langfristig in Ihren Standort investiert, eine negative Beeinträchtigung und Begrenzung der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit sollte daher möglichst vermieden werden. Außerdem empfehlen wir passive Lärmschutzmaßnahmen (speziell für Neubauten in Wohn/Mischgebietsflächen) mit in die Planung aufzunehmen.
3. Die Mischgebietsausweisung für die sog. X-Häuser sehen wir ebenfalls kritisch. Durch die Mischgebietsnutzung erhält das Wohnen einen beachtenswerten Schutzanspruch, welches wir als kritisch ansehen. In direkter Nachbarschaft befinden sich mehrere immissionserzeugende

IHK Darmstadt RheinMainNeckar (21.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stadt Weiterstadt hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest. Allerdings wurde die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet bereits zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes geändert und um eine Ausnahmeregelung ergänzt, die im Ergebnis auch die vorgebrachten Anregungen aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen grundsätzlich zu verlassen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der im Bebauungsplan vorgesehen Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zu Mischgebiet vorsieht. Der Bebauungsplan beinhaltet daher zunächst die Festsetzung, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auch im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte perspektivisch eine Abstufung der gewerblichen Nutzungen über die zur Ausweisung gelangenden Teilbaugebiete des Mischgebietes bis hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen zu erreichen. Mithin kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen werden und der Bebauungsplan schafft, etwa durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne jegliche Nutzungseinschränkungen, aufgrund der bestehenden Gemengelage und dem Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungsgefüge keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt, der plangegeben im Ergebnis ungelöst bleiben muss und die Bauleitplanung mithin städtebaurechtlich rechtsfehlerhaft wäre. Eine Emissionskontingentierung basierend auf einer schalltechnischen Untersuchung des gesamten Plangebietes kommt letztlich nicht Betracht, zumal hier zwar regelmäßig Einzelfalllösungen möglich sind und die konkrete örtliche Situation abgebildet werden kann, aber aufgrund der großräumigen Bestandsüberplanung zahlreicher Grundstückseigentümer und Gewerbebetriebe die Erfolgsaussichten einer sachgerechten Lösung minimal erscheinen müssen. Hinzu kommt erschwerend, dass für die Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes aller Voraussicht nach eine erforderliche Kontingentierung gutachtlich ermittelt werden würde, die sinngemäß den bislang vorgesehenen Einschränkungen entsprechen würde oder gar mit weiteren Einschränkungen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbunden wäre.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet zunächst nur dadurch, dass innerhalb des GEe nach Anpassung der Formulierung „wesentlich störende Gewerbebetriebe“ unzulässig sind. Im Übrigen gilt grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Auch wurde, wie angesprochen, zum Entwurf des Bebauungsplanes von der zunächst geplanten Ausweisung eines Mischgebietes nördlich der Riedstraße bzw. beidseits der Gutenbergstraße abgesehen, da sich Mischgebiete von Wohngebieten nach der Baunutzungsverordnung schließlich dadurch unterscheiden, dass sie durch ein an dieser Stelle nicht erforderliches und aus Sicht der Stadt Weiterstadt städtebaulich auch nicht gewolltes ausgewogenes Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht störenden Gewerbebetrieben gekennzeichnet sind.

Die neben dem Mischgebiet bis dahin vorgesehene Festsetzung eines dem Trennungsgrundsatz folgenden eingeschränkten Gewerbegebietes wurde daher auf die bisherigen Mischgebietsflächen ausgeweitet. Bereits im 2. Entwurf des Bebauungsplanes war jedoch eine textliche Festsetzung zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO enthalten, um künftig bauplanungsrechtlich eventuell unzulässig werdenden Nutzungen in gewissem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die über den reinen Bestandsschutz genehmigter Nutzungen und baulicher Anlagen hinausgehen. Diese textliche Festsetzung wurde zum 3. Entwurf zwar mangels eindeutiger Bestimmtheit gestrichen, aber zugleich eine Ausnahmeregelung in die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet aufgenommen, die im Ergebnis auch die vorgebrachten Anregungen aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen zu grundsätzlich verlassen.

Nach diesseitiger Auffassung kann mit den zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes nochmals angepassten und ergänzten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch unter Wahrung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben den Belangen der ansässigen Gewerbetreibenden im bauleitplanerisch möglichen Umfang Rechnung getragen werden. Hierbei ist in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und dies gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen auch zu bauplanungsrechtlichen Einschränkungen für bestehende Nutzungen führen kann. Jedoch darf in diesem Zusammenhang nicht verkannt werden, dass die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits jetzt gegebenenfalls mit entsprechenden Einschränkungen zu rechnen haben, zumal die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen unabhängig vom Bauleitplanverfahren bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung entsprechender Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Insofern ist davon auszugehen, dass in Teilbereichen ohnehin keine volle Ausschöpfung des in Gewerbegebieten an sich zulässigen Maßes an Lärmemissionen möglich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander zum Teil konfligierender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit auch für ansässige Gewerbetreibende geschaffen.

Die Stadt Weiterstadt hält daher nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass passive Maßnahmen zum Schallschutz bei Gewerbelärm nicht infrage kommen können, da hierdurch die Vorgaben der für Gewerbelärm einschlägigen TA Lärm mit den zu wählenden Immissionsorten nicht erfüllt werden können. Die maßgeblichen Immissionsorte werden entsprechend der TA Lärm im Einwirkungsbereich der Anlage festgelegt. Diese liegen bei bebauten Flächen jedoch 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Maßgebend ist hier die Bestandssituation des zu beurteilenden Gebäudes. Da die Immissionsrichtwerte somit Außenwerte darstellen, ist der Schutz von Wohnnutzung vor Gewerbelärm durch passiven Lärmschutz, der an den Außenbauteilen der Gebäude ansetzt, in der Regel nicht möglich. Hier können allenfalls architektonische Maßnahmen am Gebäude, wie z.B. die lärmabgewandte Anordnung schutzbedürftiger Räume und deren zur Belüftung notwendigen Fenster oder die Abschirmung der 0,5 m vor diesen Fenstern liegenden Immissionsorte im Nahbereich erfolgen. Mithin sind z.B. Schallschutzfenster zum Schutz vor Gewerbelärm nicht geeignet, da diese nicht den Pegel am Immissionsort senken, sondern am Schalldurchgang von außen nach innen ansetzen und damit gerade nicht den Anforderungen der TA Lärm zum Schutz des Immissionsortes außen vor dem Fenster entsprechen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stadt Weiterstadt hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der beiden bestehenden und weitgehend ungenutzten sog. X-Häuser zwischen der Gutenbergstraße und der Waldstraße, die vormals als Bürohochhäuser Standort der Deutschen Telekom waren, zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung entsprechender Folgenutzungen entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Weiterstadt nunmehr Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Nach dem sog. Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Nebeneinander von Mischgebiet und (uneingeschränktem) Gewerbegebiet auch nach der Wertung des Gesetz- und Verordnungsgebers, die ihrem Niederschlag in den entsprechenden Baugebietskategorien und Zulässigkeitskatalogen der Baunutzungsverordnung gefunden hat, bauleitplanerisch grundsätzlich möglich.

Betriebe, welche durch eine Wohnnutzung negative Einschränkungen im Betriebsablauf befürchten müssen. Wir sprechen uns daher gegen die geplante Mischgebietsausweisung aus.

4. Hinsichtlich des Verkehrskonzeptes sehen wir die Problematiken der Fahrbahnverengung nach wie vor als ungelöst. Ansässige Unternehmen äußerten Bedenken über die Verengung, da hier Schwerlastfahrzeuge passieren müssen und speziell die Straßen Friedrich-Schäfer-, Gutenberg und Waldstraße schon jetzt (mit regulärer Breite) Probleme verursachen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und stehen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Susanne Roncka
Team Standortentwicklung

Der Magistrat der Stadt Weiterstadt erhält eine Abschrift

Jedoch haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung nicht zur Folge, dass auch alle in den jeweiligen Baugebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall tatsächlich zugelassen werden können. Mit dem Bebauungsplan soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielmehr perspektivisch ein Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geleistet werden. Hinsichtlich der in Mischgebieten regelmäßig erforderlichen Durchmischung der beiden Hauptnutzungen Wohnen und nicht störendes Gewerbe wird jedenfalls mit der räumlichen Erweiterung des Mischgebietes um den Teilbereich Nr. 3 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, dass hierbei in einem somit auch räumlich erweiterten Bezugsrahmen aller Teilbaugebiete des Mischgebietes ein entsprechend ausgewogenes Mischungsverhältnis hergestellt werden kann. Die gesetzliche Regelung zum Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO, nach der die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen und auch dann unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, bleibt indes unberührt und kann insbesondere in sog. Gemengelagen im Einzelfall auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Baugenehmigungsebene Konflikte zwischen konfligierenden Nutzungen verhindern.

Die Stadt Weiterstadt hält daher nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stadt Weiterstadt hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

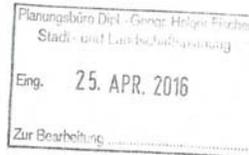
An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird jedoch weiterhin festgehalten, da hiermit ausschließlich ein zukünftiges Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll.

Die Stadt Weiterstadt strebt jedoch diesbezüglich einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen. Dennoch entspricht es dem städtebaulichen Ziel der Stadt Weiterstadt auch im Bereich eines nicht primär für den Radverkehr geeigneten Gebietes hierfür geeignete Rahmenbedingungen planerisch anzustreben. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ist im Sinne einer Angebotsplanung mithin noch nicht die Umsetzung der Maßnahmen verbindlich vorgegeben.

Die Stadt Weiterstadt hält daher nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
 64276 Darmstadt

Magistrat der
 Stadt Weiterstadt
 Riedbahnstraße 6
 64331 Weiterstadt



Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen

411-TÖB-114/15

Sachbearbeiterin

Frau Kreher

Datum

21. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplan „Südlich der B 42“

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer
 vom 15. März 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

1. Gewässer und Bodenschutz

In unserer Stellungnahme zur erneuten Vorlage des Vorhabens vom 20.02.2015, Az.: 411-TÖB-114/15 hatten wir u.a. auf die besondere Problematik Altlastenverdacht und Niederschlagswasserversickerung und hohe Grundwasserstände hingewiesen. Laut Beschluss werden diese Hinweise zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Planunterlagen des Bauungsplanes aufgenommen. Die Hinweise sollen bei Bauanträgen und anderen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Wenn dies bei den Einzelvorhaben beachtet wird, ist dem nichts hinzuzufügen.

...2

Postanschrift:
 Der Kreisausschuss des Landkreises
 Darmstadt-Dieburg
 64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
 Jägerstorstraße 207
 Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
 (BLZ 508 501 50) 549 096
 BIC HELADEF1DAS
 IBAN DE47 50850150 0000549096

Sparkasse Dieburg
 (BLZ 508 526 51) 33 200 114
 BIC HELADEF1DIE
 IBAN DE21 50852651 0033200114

Fristenbriefkasten:
 Jägerstorstraße 207
 Darmstadt-Kranichstein

Sprechzeiten:
 Donnerstag: 08:00 - 12:00
 14:00 - 17:00 Uhr

Ust-IdNr. DE 111 608 693

Postbank Frankfurt/Main
 (BLZ 500 100 60) 115 44-609
 BIC PBNKDE33
 IBAN DE50 50010060 0011544609

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg (21.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Gewässer und Bodenschutz

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Löschwasserversorgung erforderlich:
Im Gewerbegebiet 3.200 Liter,
im Mischgebiet 1.600 Liter
jeweils pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck.

Begründung:

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

**Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
Ländlicher Raum
Schulservice
DA-DI Werk -Umweltmanagement-
DA-DI Werk -Gebäudemanagement-
Sportkreis Darmstadt-Dieburg**

3. Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

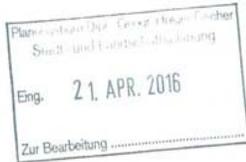
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Brand- und Katastrophenschutz

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzt wird jedoch der Hinweis zum erforderlichen Löschwasserbedarf im Mischgebiet. Die Löschwasserversorgung ist darüber hinaus bereits Bestand; auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal es sich vorliegend im Wesentlichen um die ohnehin beachtlichen Regelmaßgaben zum Brandschutz handelt. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird für den Bereich des Plangebietes sichergestellt.

Zu 3: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.



Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledod.de
Internet www.where2dig.de

zuständig Dirk Steffen
Durchwahl 0201/36 59 - 347

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Adler/Gerhard	15.03.2016	PLEdoc GmbH	1376591	12.04.2016

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB; Bebauungsplan der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn Bebauungsplan "Südlich der B 42"

- hier: 1. Ferngasleitung Nr. 10/1 der Open Grid Europe GmbH, DN 250, Blatt 31 und 32, Schutzstreifenbreite 8 m
2. Ferngasleitung Nr. 23/5 der Open Grid Europe GmbH, DN 250, mit Betriebskabel, Blatt 34 bis 37, Schutzstreifenbreite 8 m

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.
2. Die uns auf Ihrem Internetportal zur Verfügung gestellten Planunterlagen haben wir gesichtet und ausgewertet. Im Bebauungsplan haben wir die Verläufe der eingangs genannten Ferngasleitungen nebst Schutzstreifenbegrenzungslinien anhand der Bestandspläne überprüft, keine Abweichungen festgestellt und Leitungskenndaten hinzugeschrieben.
3. Die Leitungen liegen jeweils in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachsen).
4. Zur weiteren Information erhalten Sie die entsprechenden Bestandsunterlagen (Bestandspläne und Katasterpläne) der Ferngasleitungen. Die Höhenangaben in den Län-

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledod.de • Internet: www.pledod.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ 9001 AU 0020



Seite 1 von 2

PLEdoc GmbH (12.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

genschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

5. Die Darstellung der Gasversorgungsanlagen ist sowohl im Bebauungsplan als auch in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.
6. Zustimmend haben wir zur Kenntnis genommen, dass die Ferngasleitungen nebst Schutzstreifen bereits in der Legende erwähnt wurden und eine Anpassung der Baugrenzen an die Schutzstreifenbegrenzungslinien erfolgte. Wir nehmen weiterhin zustimmend zur Kenntnis, dass die Ferngasleitungen mit Schutzstreifenbreite unter Punkt 11 in der Begründung nebst einem Geh- und Leitungsrecht verankert wurden.
7. In der Begründung unter Punkt 11 wird weiterhin beschrieben, dass auf unser Merkblatt zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen der Open Grid Europe GmbH in vollstem Umfang Rücksicht genommen wird.
8. Wir bitten Sie uns auch weiterhin an diesem Verfahren zu beteiligen.
9. Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH


Wolfgang Schubert


Dirk Steffen

Anlagen
Bebauungsplan
Bestandsunterlagen
Merkblatt

Verteiler
TBBNH Gernsheim, Herrn Unfried

Merkblatt

Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt. Parallel zur Ferngasleitung geführte Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel können in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen und Einbauteile treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne werden bei Bedarf - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen - zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens zum Beispiel:
 - die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
 - Oberflächenbefestigungen in Beton,
 - Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.,
 - die Einleitung aggressiver Abwässer,
 - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Anlage 1 zur Stellungnahme vom 12.04.2016

Hinweis:

Die **Anlagen 2 und 3** (Bebauungsplan und Bestandsunterlagen) zur Stellungnahme vom 12.04.2016 sind den Beschlussempfehlungen als Anlage beigelegt.

Nur mit unserer besonderen Zustimmung und nach vorangegangener Einweisung vor Ort sind statthaft:

- die Freilegung unserer Leitung,
 - Sprengungen in Leitungsnähe (Abbau von Bodenschätzen),
 - Niveauänderung im Schutzstreifen,
 - der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.
3. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der Ferngasleitungen grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung sichtbar und begehbar bleiben.
4. Bei der Errichtung von Windkraftanlagen ist jeweils ein Abstand von mindestens 25 m zwischen Ferngasleitung und Rotormastachse einzuhalten. Bei der Ausweisung eines konkreten Bauvorhabens ist eine Stellungnahme im Einzelfall erforderlich.

Bauausführung

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Open Grid Europe GmbH
Kallenbergstraße 5
45141 Essen

T +49 201 3642-0
F +49 201 3642-13900

www.open-grid-europe.com



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155

64320 Weiterstadt

Unser Zeichen: **Az. III 31.2 - 61d 02/01- 115**
Nachricht vom: 15. März 2016
Ihr Ansprechpartnerin: Karin Schwab
Zimmernummer: 3.16
Telefon/ Fax: 06151-126321/128914
E-Mail: Karin.Schwab@rpda.hessen.de
Datum: 22. April 2016

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Landkreis Darmstadt Dieburg

Bebauungsplanentwurf „Südlich der B 42“.

Beteiligung gemäß §4 (2) iVm § 4a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. **regionalplanerisch** habe ich keine weiteren Bedenken und Anregungen.
2. Der Geltungsbereich o.g. Bebauungsplans überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der zu vertretenden **naturschutzfachlichen** Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Ich nehme aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** wie folgt Stellung:

3. **Grundwasser**
Die Sätze 2 und 3 des Abschn. 4.5.2 (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) der Planzeichnung beziehen sich auf die Versickerung von Niederschlagswasser. Es ist daher sinnvoll diese im Hinweis 4.6 „Verwertung von Niederschlagswasser“ anzuordnen.
Der 2. Satz des Hinweises 4.5.1 ist zu streichen, da Grundwasseraufspiegelungen in dem Bereich des Bebauungsplans nicht geplant sind. Im Hinweis wird von „oberflächennahem Grundwasser“ ausgegangen. Die Grundwasserflurabstandskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2001 zeigt, dass in diesem Bereich mit Flurabständen von 7,5-10 m zu rechnen ist. Hier ist zunächst von keiner Vernässungsgefährdung auszugehen. Sollten deshalb keine anderen Erkenntnisse vorliegen, sind die Sätze 4-6 des Hinweises 4.5.1 zu streichen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpda.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (22.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Regionalplanung

Zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Naturschutz

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurden im Zuge der erfolgten Beteiligungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken zur Planung geäußert.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise werden entsprechend den vorgebrachten Anregungen angepasst. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Oberflächengewässer

Nach den Ausführungen in den Abschn. 7.2 - Abwasserbeseitigung - und 7.3 - Abflussregelung - der Begründung ist die Abwasserentsorgung bereits Bestand und erfolgt im Mischsystem. Dies steht im Widerspruch zu dem hier vorliegenden generellen Entwurf „Sicherstellung der Vorflut im Hessischen Ried“ des Wasserverbandes Schwarzbachgebiet-Ried, aufgestellt durch das Ing.-Büro Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH im Dezember 2003, in dem der Plangeltungsbereich zum großen Teil als nicht an die Kanalisation angeschlossenes Gebiet dargestellt ist.

Die Abflussregelung muss deshalb auch weiterhin als nicht gesichert angesehen werden.

5. Bodenschutz

Bereits in meiner Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes hatte ich darauf hingewiesen, dass ein bloßer Verweis auf die Altflächendatei des Kreises Groß Gerau nicht ausreichend ist. Zwar begrüßt das Regierungspräsidium Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde die Aufnahme dieser Hinweise in die textliche Fassung des Bebauungsplans, jedoch liegen nach wie vor keine Einzelfallrecherchen zu den Standorten mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential vor. Zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung dieser Standorte sind Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLNUG 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 ob durch die Nutzung keine Gefährdung zu erwarten ist und das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.

Zwar kann die Durchführung einer Einzelfallrecherche und ggf. von einer orientierenden Untersuchung nicht aufgrund des Bundes-Bodenschutzgesetzes gefordert werden, aus Sicht der Bodenschutzbehörde ergeben sich aus dem bezüglich einzelner Teilflächen ergebenden ALTIS-Einträgen aber Verdachtsmomente, die auf einen potentiellen bauplanungsrechtlichen Konflikt schließen lassen. Der Planungsträger muss aus Sicht der Bodenschutzbehörde, den Sachverhalt soweit aufklären, dass der Konflikt entweder verneint oder aber bewältigt werden kann. Tut er dies nicht, genügt er seiner bauplanungsrechtlichen Pflicht zur Aufklärung des Sachverhalts nicht. Beschließt er den Plan trotzdem, so begeht er einen Ermessenfehler (Ermessensausfall). Der Plan kann dann unter bestimmten Voraussetzungen mit einem Normenkontrollantrag verwaltungsgerichtlich überprüft werden.

Ergibt sich tatsächlich ein bauplanungsrechtlicher Konflikt, so muss der Planungsträger diesen grundsätzlich auf der planerischen Ebene bewältigen. Will er sich der Konfliktbewältigung entziehen, so muss er ausreichende Sicherungen treffen, dass der Konflikt zu einem späteren Zeitpunkt gelöst wird, vgl. „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26. September 2001.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das angesprochene und beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, vorliegende Gutachten des Ing.-Büros BGS Wasserwirtschaft GmbH aus dem Jahr 2003 ist jedoch inhaltlich überholt. Die Mischwasserkanalisation im gesamten Plangebiet und Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde in den Jahren 2002 bis 2005 baulich stark vergrößert. Zusätzlich wurden zwei große Rückhaltebecken geschaffen. Grundlage hierfür war eine hydraulische Überrechnung des Ing.-Büros Schäfer. Seitdem sind keine besonderen Vorkommnisse im Kanalbetrieb bekannt geworden. Die Abflussregelung kann daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als gesichert angesehen werden, sodass diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da jedoch im Bebauungsplan bereits entsprechenden Hinweise auf die bekannten Altstandorte innerhalb des Plangebietes enthalten sind, wird der Hinweispflicht nach Auffassung der Stadt Weiterstadt in der gebotenen Form Rechnung getragen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise wurden zudem bereits entsprechend ergänzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal es sich vorliegend nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes, sondern um die bestandsorientierte Überplanung bestehender Nutzungen handelt, die bereits bislang jedenfalls grundsätzlich zugelassen werden konnten.

Die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) hat die Mustererlasse „Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ aus dem Jahr 1991 und „Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 246 a Abs. 1 Nr. 6 BauGB“ aus dem Jahr 1992 unter Berücksichtigung der neuen Regelungen zum Bodenschutz durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überarbeitet. Der Mustererlass wurde mit der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) abgestimmt. Der überarbeitete Mustererlass erläutert die Zusammenhänge und Schnittstellen zwischen den Rechtsgebieten.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hat den Mustererlass als Hilfestellung für die gemeindliche Bauleitplanung und deren Abstimmung mit dem Bodenschutzrecht am 17.04.2002 bekannt gegeben (StAnz. 19/2002 S. 1753).

6. Immissionsschutz

Im Bereich des MI 3 kann durch den nächtlichen Betrieb einer Spedition die Überschreitung des Lärmimmissionsrichtwertes der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden. In der Vergangenheit kam es in der Umgebung der Anlage bereits zu messtechnisch nachgewiesenen Überschreitungen. Mit der Ausweisung eines zusätzlichen Mischgebietes kann diese Situation noch verschärft werden.

Es wird weiterhin für sinnvoll gehalten in den textlichen Festsetzungen die jeweils maßgeblichen Lärmpegelbereiche für die Anforderungen der DIN 4109 festzulegen.

7. Von den Dezernaten **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz** und **Bergaufsicht**, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Karin Schwab

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung perspektivisch ein Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geleistet werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass im Einzelfall Gemengelagen bestehen, deren immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht abschließend geklärt und festgelegt werden. Nach diesseitiger Auffassung kann mit den zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes nochmals angepassten und ergänzten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch unter Wahrung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben den Belangen der ansässigen Gewerbetreibenden und der konkreten örtlichen Situation im bauleitplanerisch möglichen Umfang Rechnung getragen werden. Hierbei ist in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen im Einzelfall Konflikte bestehen können. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander zum Teil konfligierender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit nicht nur für die Stadt Weiterstadt, sondern auch für ansässige Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer geschaffen. Der Bebauungsplan folgt somit hinsichtlich des Gewerbelärms und dem bisherigen ungeplanten Nebeneinander verschiedener Nutzungen dem bauleitplanerischen Verbesserungsgebot im Rahmen der formulierten Planziele, indem der Bereich des Plangebietes mit den Instrumenten des Städtebaurechtes geordnet wird und insofern auch immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere durch Gewerbelärm planerisch reduziert werden können.

Auch die durch Verkehrslärm resultierenden Immissionseinträge in das Plangebiet entstehen nicht erstmals im Zuge der vorliegenden Planung, sondern stellen eine seit langer Zeit vorhandene Vorbelastung dar. Da der Bebauungsplan im Ergebnis jedoch keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die nicht bereits zugelassen werden könnten, wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der Umfang der Verkehrslärmeinträge plangegeben nicht wesentlich geändert. Eine abschließende planerische Konfliktbewältigung oder gar eine Pflicht zur Lärmsanierung kann demnach nicht abgeleitet werden, zumal mit den Möglichkeiten des passiven Schallschutzes Verkehrslärmimmissionen im Einzelfall grundsätzlich sachgerecht bewältigt werden können, ohne dass es hierfür gleichfalls pauschalierende Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf. Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, dass aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für den Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109, wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume oder Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung, zu treffen sind. Hierbei handelt es sich bewusst um einen Hinweis und nicht um eine entsprechende Festsetzung etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf Basis ermittelter Lärmpegelbereiche. Mithin bedarf es auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauantragstellung eines schalltechnischen Nachweises basierend auf konkreten Vorhaben und im Einzelfall konkret festzulegenden Maßnahmen. Diese Vorgehensweise wird vorliegend für zulässig erachtet, zumal es sich bei dem Plangebiet um eine bestehende Gemengelage handelt und gemäß den Planzielen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes insofern nicht für alle Einzelfälle abschließende Regelungen und Vorgaben getroffen werden können, sondern mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung vielmehr perspektivisch städtebauliche Konflikte reduziert werden können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgesichert werden kann.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der beiden bestehenden und weitgehend ungenutzten sog. X-Häuser zwischen der Gutenbergstraße und der Waldstraße, die vormals als Bürohochhäuser Standort der Deutschen Telekom waren, zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung entsprechender Folgenutzungen zudem entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Weiterstadt nunmehr Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest.

Nach dem sog. Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Nebeneinander von Mischgebiet und (uneingeschränktem) Gewerbegebiet auch nach der Wertung des Gesetz- und Verordnungsgebers, die ihrem Niederschlag in den entsprechenden Baugebietskategorien und Zulässigkeitskatalogen der Baunutzungsverordnung gefunden hat, bauleitplanerisch grundsätzlich möglich. Jedoch haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung nicht zur Folge, dass auch alle in den jeweiligen Baugebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall tatsächlich zugelassen werden können. Mit dem Bebauungsplan soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielmehr perspektivisch ein Beitrag zur städtebaulichen Ordnung geleistet werden. Hinsichtlich der in Mischgebieten regelmäßig erforderlichen Durchmischung der beiden Hauptnutzungen Wohnen und nicht störendes Gewerbe wird jedenfalls mit der räumlichen Erweiterung des Mischgebietes um den Teilbereich Nr. 3 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, dass hierbei in einem somit auch räumlich erweiterten Bezugsrahmen aller Teilbaugebiete des Mischgebietes ein entsprechend ausgewogenes Mischungsverhältnis hergestellt werden kann.

Die gesetzliche Regelung zum Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO, nach der die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen und auch dann unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, bleibt indes unberührt und kann insbesondere in sog. Gemengelagen im Einzelfall auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Baugenehmigungsebene Konflikte zwischen konfligierenden Nutzungen verhindern.

Zu 7: Die grundsätzliche Zustimmung der genannten Dezernate zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
W 785-2016

Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 16.03.2016
Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert
Zimmernummer: 3.52
Telefon/ Fax: 06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail: Rene.Bennert@rpd.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpd.hessen.de
Datum: 17.03.2016

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

**Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn, "Südlich der B 42", Bauleitplanung; Bebauungsplan
Az.: Adler / Gerhard
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (17.03.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die durch Kampfmittel belasteten Bereiche wurden im Bebauungsplan bereits als solche gekennzeichnet. Zudem wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes bereits entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen, die redaktionell an die vorgebrachte Formulierung angepasst werden. Der als Anlage zur Stellungnahme beigefügte Lageplan wird zudem in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und als solcher Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst und ist im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

- 3 -

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Rene Bennert

Celesio AG - Postfach 500270 - 70332 Stuttgart

Vorab per Fax: 06403 / 9537-30
Planungsbüro Holger Fischer
 Herr Julian Adler
 Konrad-Adenauer-Straße 16
 35440 Linden



Celesio AG
 Neckartalstraße 155
 70376 Stuttgart
 Deutschland
 Telefon +49 711.5001-00
 Telefax +49 711.5001-1260
 service@celesio.com
 www.celesio.com

18.04.2016
 Group Legal
 Jörg Sammet
 DW-731
 Fax-590
 joerg.sammet@celesio.com

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn

Bebauungsplan „Südlich der B42“

hier: Stellungnahme zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ihr Schreiben vom 15.03.2016, Zeichen: Adler / Gerhard

Sehr geehrter Herr Adler,

1. Ihr Schreiben vom 15.03.2016 bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Südlich der B42“ (nachfolgend „**Bebauungsplan**“) und einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB haben wir dankend erhalten und nehmen hierzu namens und in Vollmacht unserer Tochtergesellschaft GEHE Pharma Handel GmbH (nachfolgend „**GEHE**“) wie folgt Stellung:
2. Bereits in den Jahren 2011 und 2015 hat die Stadt Weiterstadt im Rahmen einer Bauleitplanung für den Bereich „Südlich der B42“ die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beteiligt, worauf Celesio namens und in Vollmacht der GEHE mit Schreiben an die Stadt Weiterstadt vom 11. November 2011 und vom 4. Februar 2015 ausführlich Stellung bezogen hat.
3. Da jedoch entgegen unserer Argumentation der aus Sicht der GEHE wesentlichste Punkt – nämlich die Einräumung eines Vorkaufsrechts hinsichtlich eines 1,5 m breiten Grundstückstreifens zugunsten der Stadt Weiterstadt – weiterhin aufrecht erhalten werden soll, möchten wir unserer bisherigen Argumentation aus den vorangegangenen Schreiben abermals Ausdruck verleihen.
4. Die von uns in den Schreiben von 2011 und 2015 jeweils vorgebrachten Argumente bestehen nach wie vor in gleicher Weise fort. Der Geschäftsbetrieb

Vorstand:
 Marc E. Owen, Vorsitzender
 Tilo Köster, Alan Vachon
 Aufsichtsrat:
 John H. Hommergren, Vorsitzender
 Sitz: Stuttgart,
 AG Stuttgart, HRB 9517
 USt-IdNr. DE 811129470

Celesio AG, 70376 Stuttgart (18.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4 bis 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stadt Weiterstadt hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird jedoch weiterhin festgehalten, da hiermit, wie bereits verschiedentlich dargelegt, ausschließlich ein zukünftiges Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll. Die Stadt Weiterstadt strebt jedoch diesbezüglich einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen. Dennoch entspricht es auch dem städtebaulichen Ziel der Stadt Weiterstadt im Bereich eines nicht primär für den Radverkehr geeigneten Gebietes hierfür geeignete Rahmenbedingungen planerisch zumindest nicht auszuschließen. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ist im Sinne einer Angebotsplanung mithin noch nicht die Umsetzung der Maßnahmen verbindlich vorgegeben.

und die komplexe Logistik der GEHE, welche die bedarfsgerechte, verzögerungsfreie und kontinuierliche Belieferung von Apotheken und Krankenhäusern zu gewährleisten hat, bringen es mit sich, dass tagtäglich eine sehr große Anzahl an Lieferwagen das Gelände der GEHE anfahren und auf diesem rangieren müssen. Dies verlangt in besonderem Maße auch, dass die Zu- und Abfahrt sowie die Rangier-, Lade- und Parkmöglichkeiten des Betriebsgeländes in ausreichendem Ausmaß vorhanden sind. Diese Voraussetzungen sind für die Niederlassung Weiterstadt aktuell gegeben, obgleich wir an stark frequentierten Tagen logistisch häufig in erheblichem Maße an unsere Grenzen stoßen.

5. Das von der Stadt für das Flurstück 138/1 angedachte Vorkaufsrecht würde allerdings – im Falle des Eintritts – nicht nur den tatsächlichen Wert des Grundstücks, sondern vor allem die Nutzbarkeit erheblich verschlechtern, sodass ein logistikintensiver Betrieb, in dem Maße wie es für die GEHE erforderlich ist, nicht mehr ausgeübt werden könnte.
6. Darüber hinaus bereitet der GEHE Unbehagen, dass im Falle eines Verkaufs des betreffenden Flurstücks durch GEHE das angedachte Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt greifen würde, was den berechtigten Interessen der GEHE in so manchem Fall zuwiderliefe. So darf der GEHE durch ein solches Vorkaufsrecht nicht die Möglichkeit genommen werden, das betreffende Flurstück aus diversen wirtschaftlichen oder strategischen Gründen entweder gruppenintern an ein anderes Konzernunternehmen oder auch an eine dritte Partei zu verkaufen und dabei als Mieter dieser Partei auf dem Grundstück zu verbleiben. Beide Konstellationen wären bei einem Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Weiterstadt für die GEHE nicht realisierbar und brächten spürbar nachteilige Folgen mit sich, obgleich sich an der eigentlichen Nutzungsabsicht der GEHE an dem betreffenden Flurstück nichts geändert hätte.
7. Im Übrigen hält die GEHE an den bereits ausführlich in den Schreiben von 2011 und 2015 erläuterten Argumenten fest, die unverändert aufrecht erhalten werden und auf die hiermit Bezug genommen wird.
8. Wir möchten Sie erneut bitten, im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Bauleitplanung die Interessen der GEHE in angemessener Weise zu berücksichtigen und insoweit von einem entsprechenden Vorkaufsrecht bezüglich des Flurstücks abzusehen. GEHE ist gerne bereit mit der Stadt Weiterstadt, sowie den an dem Verfahren beteiligten Gremien, nach einer für beide Seiten ausgewogenen und interessengerechten Lösung zu suchen. Sollte der Bebauungsplan allerdings wie derzeit geplant umgesetzt werden, so sieht

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die im Rahmen der angesprochenen Stellungnahmen vom 11.11.2011 und 04.02.2015 vorgebrachten Hinweise und Bedenken sowie privaten Belange werden in der Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

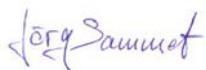
Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Weiterstadt strebt ebenfalls einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen. Verwiesen wird darüber hinaus auf die vorgenannten Ausführungen zu (4) bis (6) sowie auf die bereits erfolgten Beschlüsse der zuständigen Gremien und auf die erneute Einstellung der bereits vorgebrachten Belange in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

sich die GEHE gezwungen, interessewährend ihre Rechte auf dem Verwaltungsrechtsweg geltend zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Celesio AG



i. A. Jörg Sammet



ppa. Dr. Thorsten Witt

Anlagen

- Schreiben an die Stadt Weiterstadt vom 11. November 2011
- Schreiben an die Stadt Weiterstadt vom 4. Februar 2015

Anlage

celesio

Celesio AG - Postfach 50 0240 - 70432 Stuttgart

Vorab per Fax: 06150 / 400 31 09

Stadt Weiterstadt

Fachbereich Technische Verwaltung

Herrn Latocha

Riedbahnstraße 6

64331 Weiterstadt

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt

hier: Stellungnahme zum „Bebauungsplan Südlich der B42“

Ihr Schreiben vom 16. Januar 2015, Gz.: III/2 611-75 wil

Sehr geehrter Herr Latocha,

1. zunächst einmal herzlichen Dank für das freundliche und informative Gespräch vom 28.01.2015 bezüglich des Bebauungsplans „Südlich der B42“ (nachfolgend „**Bebauungsplan**“). Wie bereits im Rahmen unseres Telefonats angekündigt, nehmen wir nachfolgend namens und in Vollmacht unserer Tochtergesellschaft GEHE Pharma Handel GmbH (nachfolgend „**GEHE**“) erneut Stellung zu Ihrem Schreiben vom 16. Januar 2015 betreffend die oben näher bezeichnete Angelegenheit.
2. Die mit Schreiben vom 11. November 2011 vorgebrachten Argumente bestehen im Grunde in unveränderter Weise fort. Um Redundanzen zu vermeiden, verweisen wir erneut auf den damaligen Vortrag und die Ausführungen zu den einzelnen Problemfeldern. Da jedoch entgegen unserer Argumentation der aus Sicht der GEHE wesentlichste Punkt – nämlich die Einräumung eines Vorkaufsrechts hinsichtlich eines 1,5 m breiten Grundstückstreifens zugunsten der Stadt Weiterstadt – laut Beschlussempfehlung der Stadtverordnetenversammlung weiterhin aufrecht erhalten werden soll, möchten wir diesbezüglich abermals der bisherigen Argumentation Ausdruck verleihen.
3. Wie Ihnen bekannt ist, betreibt die GEHE einen vollsortierten Pharmagroßhandel und erfüllt damit einen öffentlichen Versorgungsauftrag (§ 52b AMG). Sie ist somit qua Gesetz dazu verpflichtet, im Rahmen dieser Verantwortlichkeit eine bedarfsgerechte und kontinuierliche Belieferung von Apotheken zu gewährleisten. Die davon umfassten Tätigkeiten erfordern mithin eine verzögerungsfreie, täglich mehrfache Belieferung ihrer Kunden, also Apotheken und Krankenhäuser. Der Geschäftsbetrieb und die komplexe

Celesio AG

Neckartalstraße 155

70376 Stuttgart

Deutschland

Telefon +49 711 5001-00

Telefax +49 711 5001-1260

service@celesio.com

www.celesio.com

04.02.2015

Group Legal

Philipp Freudenberg

DW-465

Fax: 590

philipp.freudenberg@celesio.com

Vorstand:

Marc E. Owen, Vorsitzender

Tilo Köster, Arian Vachon

Aufsichtsrat:

Johis H. Hammergren, Vorsitzender

Sitz: Stuttgart

AG Stuttgart HRB 9517

USt-IdNr. DE 811129470

Anlage 1 zum Schreiben vom 18.04.2016

Hinweis:

Die nachfolgenden Beschlussempfehlungen waren bereits Gegenstand der politischen Beratung und Beschlussfassung der zuständigen politischen Gremien und werden somit erneut in die Abwägung aller Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Logistik der GEHE bringen es mit sich, dass tagtäglich viele Lkw und eine sehr große Anzahl an Lieferwagen das Gelände der GEHE anfahren und auf diesem rangieren müssen.

4. Um diesem zeitkritischen Versorgungsauftrag in angemessener Weise nachkommen zu können, ist es von größter Bedeutung, dass neben einer ausreichenden Lagerfläche auch die Zu- und Abfahrt sowie die Rangier-, Lade- und Parkmöglichkeiten des Betriebsgeländes in ausreichendem Maße vorhanden sind. Bislang waren diese Voraussetzungen in der Niederlassung Weiterstadt gegeben, obgleich die GEHE an stark frequentierten Tagen diesbezüglich häufig schon im Grenzbereich befunden hat.
5. Das von der Stadt nunmehr angedachte Vorkaufsrecht würde – im Falle des Eintritts – die Nutzbarkeit und den tatsächlichen Wert des Grundstücks erheblich verschlechtern, sodass ein logistikintensiver Gewerbebetrieb kaum mehr in angemessener Weise ausgeübt werden könnte, was zudem den Wert des Grundstücks deutlich mindern würde. Die Eintragung des Vorkaufsrechts in das Grundbuch allein genügt bereits, um den Verkaufswert des Grundstücks zu mindern. Da es durch die weitere Beschneidung der unbebauten Flächen zu einem auffälligen Missverhältnis zwischen Gebäude und Freifläche käme, würde die Fläche geradezu unbrauchbar für potentielle Käufer. Hierdurch wird das Eigentum der GEHE in nachteiliger Weise eingeschränkt. Auch wenn das Vorkaufsrecht gegebenenfalls erst in unbestimmter Zukunft ausgeübt wird, so möchten wir die zweite Offenlage nutzen, um den Plänen für den gegenständlichen Bebauungsplan abermals entgegenzutreten. Bei den derzeitigen Vorschlägen sieht die GEHE ihre Interessen jedenfalls nicht in angemessener Weise berücksichtigt.
6. Neben den bereits angesprochenen Problemen hinsichtlich der eingeschränkten Parkmöglichkeiten und den bereits im jetzigen Zustand stark beengten Verhältnissen zum Rangieren und Ein- bzw. Ausladen, ist es vor allem der Themenkreis „Verkaufsfall“, welcher der GEHE Unbehagen bereitet. Schließlich muss sich die GEHE auch die Option offen halten, das Grundstück entweder gruppenintern an ein anderes Konzernunternehmen bzw. an eine dritte Partei zu verkaufen und dabei als Mieter auf dem unveränderten Grundstück zu verbleiben. Aber auch bei einem solchen „internen“ oder von wirtschaftlichen Interessen getriebenen Verkauf des Grundstücks würde das Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Weiterstadt greifen, obgleich sich an der eigentlichen Nutzung nichts ändern würde, sodass die nachteiligen Auswirkungen spätestens in diesem Zeitpunkt spürbar würden.
7. Im Übrigen hält die GEHE – wie oben bereits angemerkt – an den bereits ausführlich im Schreiben des Jahres 2011 erläuterten Argumenten fest, die unverändert aufrecht erhalten werden und auf die hiermit verwiesen wird.

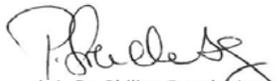
Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

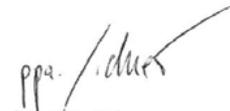
An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird jedoch weiterhin festgehalten, da hiermit, wie bereits verschiedentlich dargelegt, ausschließlich ein zukünftiges Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll. Die Stadt Weiterstadt strebt jedoch diesbezüglich einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen. Dennoch entspricht es auch dem städtebaulichen Ziel der Stadt Weiterstadt im Bereich eines nicht primär für den Radverkehr geeigneten Gebietes hierfür geeignete Rahmenbedingungen planerisch zumindest nicht auszuschließen. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ist im Sinne einer Angebotsplanung mithin noch nicht die Umsetzung der Maßnahmen verbindlich vorgegeben.

8. Wir bitten Sie daher erneut, bei den künftigen Verhandlungen hinsichtlich des Bebauungsplans die Interessen der GEHE in angemessener Weise zu berücksichtigen und insoweit von einem entsprechenden Vorkaufsrecht bzgl. des betroffenen Grundstücksteils abzusehen. Die GEHE ist jedoch gerne bereit – wie von der Stadtverordnetenversammlung vorgeschlagen – die Stadt Weiterstadt, sowie die beteiligten Gremien, bei der Suche nach einer für beide Seiten ausgewogene und interessengerechte Lösung zu unterstützen. Sollte der Bebauungsplan wie derzeit geplant umgesetzt werden, so sieht sich die GEHE jedoch gezwungen, ihre Rechte auf dem Verwaltungsrechtsweg geltend zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Celesio AG


i. A. Dr. Philipp Freudenberg


i. V. Götz Eidner

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Weiterstadt strebt ebenfalls einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen. Verwiesen wird darüber hinaus auch auf die vorgenannten Ausführungen zu (5) und (6).

Anlage

celesio

Celesio AG - Postfach 50 02 40 - 70332 Stuttgart - Deutschland

Vorab per Fax: 06150 / 400 31 09

Stadt Weiterstadt

Fachbereich Technische Verwaltung

Herrn Latocha

Riedbahnstraße 6

64331 Weiterstadt

Celesio AG
Neckartastraße 155
70376 Stuttgart
Deutschland
Telefon +49 (0) 711 50 01-00
service@celesio.com
www.celesio.com

11.11.2011
Corporate Legal
Philipp Freudenberg
Tel. 0711 5001-465
Fax 0711 5001-590
philipp.freudenberg@celesio.com

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt

hier: Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Südlich der B42“

Ihr Schreiben vom 13. Oktober 2011, Gz.: III/2610-10 wil

Sehr geehrter Herr Latocha,
sehr geehrte Damen und Herren,

1. namens und in Vollmacht unserer Tochtergesellschaft GEHE Pharma Handel GmbH (nachfolgend „GEHE“) nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 13.10.2011 in oben näher bezeichneter Angelegenheit. Wie bei unserem Telefonat vom 26.10.2011 angekündigt, möchten wir von der Möglichkeit Gebrauch machen zum Bebauungsplan „Südlich der B42“ (nachfolgend „Bebauungsplan“) Stellung zu nehmen.

I.

2. Die GEHE betreibt einen vollsortierten Pharmagroßhandel und erfüllt damit einen öffentlichen Versorgungsauftrag (§ 52b AMG). Sie ist daher qua Gesetz dazu verpflichtet, im Rahmen ihrer Verantwortlichkeit eine bedarfsgerechte und kontinuierliche Belieferung vollversorgender Arzneimittelgroßhandlungen zu gewährleisten. Die davon umfassten Tätigkeiten erfordern mithin eine verzögerungsfreie, täglich mehrfache Belieferung ihrer Kunden, also Apotheken und Krankenhäuser. Um diesem zeitkritischen Versorgungsauftrag in angemessener Weise nachkommen zu können, unterhält die GEHE zwanzig über das gesamte Bundesgebiet verteilte Niederlassungen; eine davon ist die Niederlassung Weiterstadt, die in dem Gebiet des Bebauungsplans belegen ist.

Vorstand:
Merkus Pinget, Vorsitzender
Stephan Borchert, Dr. Christian Holzner,
Dr. Michael Lonsert, Wolfgang Mahr

Aufsichtsrat:
Prof. Dr. Jürgen Kluge,
Vorsitzender

Deutsche Bank AG, Stuttgart
BIC: DEUTDE33XXX
IBAN: DE03 6007 0070 0017 0027 02
Konto-Nr.: 0170027 02 BLZ 600 700 70

Sitz: Stuttgart
AG Stuttgart
HRB 9517
USt-IdNr. DE 81129470

Anlage 2 zum Schreiben vom 18.04.2016

Hinweis:

Die nachfolgenden Beschlussempfehlungen waren bereits Gegenstand der politischen Beratung und Beschlussfassung der zuständigen politischen Gremien und werden somit erneut in die Abwägung aller Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

II.

3. Wie aus den Unterlagen zum Bebauungsplan hervorgeht, soll das Grundstück der GEHE (Flurstück Nr. 138/1) zukünftig auf einer Seite (Friedrich-Schaefer-Strasse) zugunsten einer Verbreiterung der Strassen- bzw. Fahrrad-/Gehsteigfläche um einen 1,5 m breiten Streifen beschnitten werden, der bei einem Verkauf des Flurstücks im Rahmen eines Vorkaufsrechts von der Gemeinde Weiterstadt erworben werden könnte.
4. Dies ist eine für die GEHE völlig inakzeptable Lösung. Die zahlreichen ein- und ausfahrenden Lkw, Transporter und Pkw müssen im laufenden Geschäftsverkehr ausreichend Rangier- und Wendemöglichkeiten haben. Für die zeitkritische Belieferung der Kunden muss eine ungehinderte Zu- und Abfahrt des Grundstücks rund um die Uhr gewährleistet sein. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist die Grundstücksfläche, die dem Lieferverkehr zur Verfügung steht, ausgesprochen knapp bemessen, sodass sich die Niederlassung durch die hohe Frequenz von Lieferanten und Spediteuren schon heute mit massiven Platznöten konfrontiert sieht. Durch die Beschneidung des Grundstücks um den geplanten 1,5 m breiten Streifen würde sich der aktuelle Zustand weiter zuspitzen. Betroffen ist gerade die Längsseite des Grundstücks, auf der sich der Lieferverkehr in weiten Teilen abspielt.
5. Wenngleich die Baumaßnahmen erst für die unbestimmte Zukunft geplant sind, für bereits bestehende Gebäude der Bestandsschutz greift und es derzeit lediglich für den Verkaufsfall um die Einräumung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Gemeinde Weiterstadt geht, wie Sie, Herr Latocha, am Telefon erläuterten, so müssen wir dem Bebauungsplan dennoch mit Nachdruck entgegenreten.
6. Schließlich hätte die Stadt Weiterstadt auch bei einem konzerninternen Verkauf des Grundstücks die Möglichkeit von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, was aus unserer Sicht einen untragbaren Zustand darstellt.
7. Durch die unmittelbar wirksam werdende Verlegung der Baugrenze um 1,5 m wird die GEHE darin gehindert zukünftige Bauvorhaben unter optimaler Nutzung des Grundstücks durchzuführen. Geplante Projekte, wie z. B. eine Erweiterung der bestehenden Gebäude, wären auf dem

Zu 3 bis 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügige Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird in dem angesprochenen Bereich der GEHE Pharma Handel GmbH weiterhin festgehalten, da hiermit ausschließlich ein Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll. Die Stadt Weiterstadt strebt jedoch diesbezüglich eine einvernehmliche Lösung mit der GEHE Pharma Handel GmbH an, die nicht einseitig zulasten des ansässigen Unternehmens geht.

Flurstück zudem nicht mehr uneingeschränkt umsetzbar. Hinzu kommt, dass durch die entsprechenden Maßnahmen eine anderweitige Nutzung des Gebäudes zusehends erschwert würde. Das schon jetzt bestehende Missverhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche würde weiter vergrößert und der Weiterverkaufswert des bebauten Grundstücks würde in nachteiliger Weise von den Maßnahmen belastet.

8. Auch würden die Bauarbeiten sowie dadurch bedingte Verkehrsbehinderungen während der Stoßzeiten den Betrieb der GEHE für lange Zeit stark einschränken. Eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt auf bzw. von dem Grundstück wäre nicht in angemessener Weise gewährleistet. Die Umsetzung des Bebauungsplans hätte damit voraussichtlich einen Wegzug der GEHE aus der Gemeinde Weiterstadt zur Folge. Dies obgleich die GEHE einen Wegzug tunlichst zu vermeiden sucht.
9. Die Verwaltung der Stadt Weiterstadt hatte der GEHE in Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufszentrums „Loop 5“ zudem die Zusage erteilt, dass durch den zu erwartenden Anstieg des Verkehrsaufkommens keine weiteren baulichen Veränderungen zu erwarten sind. Da der derzeitige Verkehrsfluss eine entsprechende Maßnahme aus unserer Sicht tatsächlich auch nicht erforderlich macht, erachten wir die Maßnahme im Hinblick auf den baurechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz sowie aus kommunalrechtlicher und fiskalischer Sicht für unzulässig. Es scheint auch wohl kaum interessengerecht, dass die benötigte Fläche ausschließlich den Anrainern der einen Straßenseite aufgebürdet wird, während die Gegenseite von der Maßnahme gänzlich ausgespart wird. Dem Gebot der baurechtlichen Lastenverteilung ist damit ebenso wenig Genüge getan wie dem Gebot der Rücksichtnahme.
10. Alles in allem fehlt es nach alledem an der materiellen Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans „Südlich der B42“.

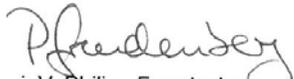
Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Auffassung wird jedoch nicht geteilt.

Ein Fehlen der materiellen Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes kann selbst unter Beibehaltung der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan vorbereiteten geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen nicht festgestellt werden.

III.

11. In der Kürze der Zeit war eine Prüfung aller relevanten Aspekte geradezu unmöglich, weshalb wir uns hiermit ausdrücklich vorbehalten, bei Bekanntwerden weiterer Punkte, insbesondere solcher die eine formelle Rechtmäßigkeit entfallen lassen, auch diese noch nachträglich vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Celesio AG


i. V. Philipp Freudenberg


i. V. Götz Eidner

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Emons Spedition GmbH · Gutenbergstraße 18 · 64331 Weiterstadt

Magistrat der Stadt Weiterstadt
Bauamt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

EINGANG
22. APR. 2016
Technische Verwaltung

Emons Spedition GmbH
Gutenbergstraße 18
64331 Weiterstadt

Abteilung Niederlassungsleitung
Ansprechpartner Thomas Winter
Telefon +49 6151 817 - 100
Telefax +49 6151 817 - 202
E-Mail thomas.winter@emons.de
Datum 21.04.2016

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
tw/ak

Bebauungsplan "Südlich der B42"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf das Schreiben über den Bebauungsplan "Südlich der B42" der IHK Darmstadt vom 01.04.2016 und möchte Ihnen unsere Bedenken innerhalb der Offenlagefrist (22.04.2016) mitteilen.

Wir sehen folgende Problematiken für unseren Speditionsbetrieb:

1. Wir haben zu Tag- und Nachtzeiten täglich durchschnittlich 120-150 LKW-An- und Abfahrten. Bei einer möglichen Straßenverengung müssen Zufahrtwege von der Autobahn bis zur Gutenbergstraße 18 (und umgekehrt) für 40-Tonner-LKW ausreichend gegeben sein.
2. Zudem gehen wir davon aus, dass eine eventuelle Ansiedlung von Vergnügungsgewerbebetrieben in der unmittelbaren Nachbarschaft geschäftsschädigende Einwirkungen auf unseren Betrieb haben werden.
3. Des Weiteren sehen wir Probleme bei einer Wohnraumnutzung der X-Towers im Zusammenhang mit unserer betrieblich bedingten Lärmemission.

Wir bitten Sie unsere Einwände bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Emons Spedition GmbH

i.V. Thomas Winter

Stützende des Aufsichtsrates: Klaus Kiepenhegel - Geschäftsführer: Herbert Putzmann (Spracher), Thorsten Heuser, Ralf Wieland - Sitz der Gesellschaft: Köln - Eingetragenes: Registergericht Köln, HRB 771 - Ust-IdNr.: DE 123053215 - Prüfungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche ist ausschließlich Köln. WIR ARBEITEN AUSSCHLIESSLICH AUF GRUNDLAGEN DER ALLGEMEINEN DEUTSCHEN SPEDITIONSGESUNDHEIT (ADSP 2016) OBNE BESCHRÄNKUNGEN IN ZIFFER 23 ADSP DIE GEBIETLICHE HAFTUNG FÜR TRESCHÄDEN NACH § 431 HGB IN HÖHE VON 8,33 SZWANG. JE SCHADENFALL BZW. -EREIGNIS AUF 1 HGB, 2 HGB, 3 SZWANG. JE NACHDORF, WELCHER TRAGHÖHE IST, UND BEI MULTIMODALEN TRANSPORTEN UNTER EINSCHLUSS EINER SEITEFÖRDERUNG GEMEINLICH AUF 2 SZWANG. ERGÄNZEND WIRD VEREINBART, 50 (1) ZIFFER 27 ADSP WEDER DIE HAFTUNG DES SPEDITEURS NOCH DIE ZURECHNUNG DES VERSCHÜLDENS VON LEITEN UND SCHTIGEN DRITTEN ABWECHEND IN GEBIETLICHEN VORSCHRIFTEN WIE § 507 HGB, ART. 25 HÜ, ART. 36 C/N, ART. 20, 21 OHNE ZU GUNSTEN DES AUFTRAGGEBERS ERWÄHNT, (2) DER SPEDITEUR PFIF UND (3) DER SPEDITEUR ALS FRACHTFÜHRER IM SINNE DER C/N UNTER DEN IN ART. 25 ABS. 2 OHNE GENANNTE VORAUSSETZUNGEN NICHT FÜR NAUTISCHES SCHULDEN, FEHLER AN BORD ODER MÄNGEL DES SCHIFFES HAFTET, DIE ADSP SIND UNTER www.emo.de/2016_04_21 ERNEUERT ODER BEI UNS ANFORDERN, IM BALKEN ZU UNSEREN AUFTRAGSBÜHEIN GELTEN. BROSE AGZ FÜR AUFTRAGSNEHMER. DIESE FINDEN SIE UNTER www.emo.de/2016_04_21. UNSERE EDITIONSVERTICHERUNG IST ÜBER DIE Oskar Schuch GmbH & Co. KG in München gesichert.



Emons Spedition GmbH, 64331 Weiterstadt (21.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden auch für den Lkw-Verkehr weiterhin hinreichende Straßenquerschnitte bauplanungsrechtlich gesichert, sodass eine plangegebene Beeinträchtigung des ausgeübten Speditionsbetriebes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht zu erwarten ist.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind und dass im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls unzulässig sind.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Stadt Weiterstadt hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der beiden bestehenden und weitgehend ungenutzten sog. X-Häuser zwischen der Gutenbergstraße und der Waldstraße, die vormals als Bürohochhäuser Standort der Deutschen Telekom waren, zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung und Absicherung entsprechender Folgenutzungen entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Weiterstadt nunmehr Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest.

Nach dem sog. Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Nebeneinander von Mischgebiet und (uneingeschränktem) Gewerbegebiet auch nach der Wertung des Gesetz- und Verordnungsgebers, die ihrem Niederschlag in den entsprechenden Baugebietskategorien und Zulässigkeitskatalogen der Baunutzungsverordnung gefunden hat, bauleitplanerisch grundsätzlich möglich. Jedoch haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung nicht zur Folge, dass auch alle in den jeweiligen Baugebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall tatsächlich zugelassen werden können. Mit dem Bebauungsplan soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielmehr perspektivisch ein Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geleistet werden. Hinsichtlich der in Mischgebieten regelmäßig erforderlichen Durchmischung der beiden Hauptnutzungen Wohnen und nicht störendes Gewerbe wird jedenfalls mit der räumlichen Erweiterung des Mischgebietes um den Teilbereich Nr. 3 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, dass hierbei in einem somit auch räumlich erweiterten Bezugsrahmen aller Teilbaugebiete des Mischgebietes ein entsprechend ausgewogenes Mischungsverhältnis hergestellt werden kann.

Die gesetzliche Regelung zum Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO, nach der die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen und auch dann unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, bleibt indes unberührt und kann insbesondere in sog. Gemengelagen im Einzelfall auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Baugenehmigungsebene Konflikte zwischen konfligierenden Nutzungen verhindern.

Die Stadt Weiterstadt hält daher nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.



Schwarz & Kollegen
Rechtsanwälte • Fachanwälte • Notarin

Schwarz & Kollegen - Rheinstraße 35 - 64283 Darmstadt

Stadt Weiterstadt
- Stadtverwaltung -
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

vorab per Fax: (06150) 400 1009 1509
eingegangen am 22.04.16 15:29

22.04.2016 SW
235/16SW08
Cremato J. Stadt Weiterstadt

Stellungnahme zu dem Entwurf des Bebauungsplans
"Südlich der B 42" (Planstand: 27.11.2015)

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. in obiger Sache zeigen wir gemäß anliegender Vollmachtsabschrift an, dass Herr Angelo Cremato, Gutenbergstraße 30, 64331 Weiterstadt uns mit der Interessenwahrnehmung beauftragt hat.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Weiterstadt, Flur 6, Flurstück 88/4 mit einer Betriebsfläche von 1.527 m².

Auf dieser Betriebsfläche führt unser Mandant einen emmissionserzeugenden Betrieb.

2. Nach dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan soll innerhalb dieses Planbereiches ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) Nr. 10 festgesetzt werden.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche

Rechtsanwälte und Notarin

Rheinstraße 35
BBBankhaus
3. Etage
64283 Darmstadt
Gerichtsfach 17
Tel. 06151/1387-0
Fax 06151/1387-87
ra@schwarz-kollegen.de
www.schwarz-kollegen.de

Frank Zimmermann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Strafrecht

Meike Wochnik
Rechtsanwältin und Notarin
Fachwältin für Arbeitsrecht
Fachwältin für Familienrecht

Susanne Schmidt
Rechtsanwältin
Fachwältin für
Bau- und Architektenrecht

Notarbüro

Christine Steckel
Notarfachreferentin
Telefon 06151/1387-27
Anja Woll
Notarfachangestellte
Telefon 06151/1387-28

Inkassoabteilung

Stephanie Weiland
Rechtsanwaltsfachangestellte
Telefon 06151/1387-16

Bankverbindungen:

Stadt- und Kreissparkasse Darmstadt
Konto-Nr. 727 334
BLZ 508 501 50
IBAN: DE82 5085 0150 0000 7273 34
BIC: HELADEF1DAS
Deutsche Bank AG
Konto-Nr. 0 150 979
BLZ 508 700 24
IBAN: DE41 5087 0024 0015 0979 00
BIC: DEUTDE33HAN33
Commerzbank AG
Konto-Nr. 155 558 000
BLZ 508 400 05
IBAN: DE57 5084 0005 0155 5580 00
BIC: COBADE33HAN33
Ust-IdNr. DE 262 949 635

Kooperationsbüros:
Plambeck, Böttcher und Kollegen
Rechtsanwälte, Berlin
Reimer Spruth
Rechtsanwalt, Notar a.D.
Denia / Alicante / Spanien

Schwarz & Kollegen, Rechtsanwälte und Notarin, 64283 Darmstadt, für Herrn Angelo Cremato, 64331 Weiterstadt (22.04.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Hinweis nach § 33 BDSG: Daten werden gespeichert

Betriebe,

- Geschäfts-, Büro - und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) Nr. 10 und 11 wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die genannten Arten von Betrieben und Anlagen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass an den im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegenden Immissionsorten im Bereich der angrenzenden Bebauung insbesondere in Richtung sowie nordöstlich der Sandstraße bzw. südlich der Riedstraße die dort maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass im Gewerbegebiet Nr. 4-9 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 10 und 11 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Wohnnutzungen werden im Gewerbegebiet dagegen nicht ausdrücklich ausgeschlossen sodass entsprechende Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen daher als sogenanntes betriebsgebundenes Wohnen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO jedenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können.

Soweit im Entwurf des Bebauungsplans ausgeführt ist, dass im übrigen grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gelte, ist somit auch § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, mithin die ausnahmsweise Zulassung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, nicht ausgeschlossen.

3. Die Zulassung der in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet verstößt gegen das Abwägungsgebot und den Grundsatz der Konfliktbewältigung.

Unser Mandant betreibt einen emissionserzeugenden Betrieb, der zwangsläufig mit Belästigungen verbunden ist.

Diese Belästigungen werden auch bei den (ausnahmsweise zuzulassenden) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in dem eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 10 auftreten.

Der Bebauungsplan schafft mithin einen Konflikt zwischen Nutzung von emissionserzeugenden Betrieben und der Nutzung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, der durch den Bebauungsplan selbst

Zu 3 und 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot und den Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung wird jedoch seitens der Stadt Weiterstadt nicht gesehen und nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin festgehalten.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können im Bebauungsplan die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden (vorliegend Mischgebiet und Gewerbegebiet). Durch die Festsetzung eines Baugebietes werden dann die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund der Absätze 4 bis 10 des § 1 BauNVO im Sinne einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen etwas anderes bestimmt wird. Die durch die Festsetzung von Gewerbegebiet demnach vorliegend ohne ausdrückliche Festsetzung normierte ausnahmsweise Zulässigkeit der in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, folgt insofern der Wertung des Gesetz- und Ordnungsgebers, der diese Nutzungen als in Gewerbegebieten regelmäßig für ausnahmsweise zulässig und verträglich mit den allgemein zulässigen gewerblichen und sonstigen Nutzungen erachtet.

nicht gelöst wird und auch bei der Realisierung des Planes nicht gelöst werden kann.

4. Es wird angeregt, bei der planerischen Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 10 mit Blick auf diese Anlagen differenzierende Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO zu treffen, in dem diese - wie auch die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätte - ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen



S. Schmidt
Rechtsanwältin

Da es sich jedoch nur um ausnahmsweise zulässige Nutzungen handelt, besteht im Einzelfall Ermessensspielraum bei der Beurteilung der Zulässigkeit konkreter Vorhaben, sodass den berechtigten Belangen ansässiger Betriebe mit den jeweils ausgeübten Nutzungen auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ebene der Bauantragstellung und Baugenehmigung noch hinreichend Rechnung getragen werden kann. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass selbst bei Ansiedlung entsprechender Nutzungen, sich diese ebenfalls im Gewerbegebiet befinden und demnach grundsätzlich kein über das in Gewerbegebieten übliche Maß hinausgehender immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch begründet werden kann. Der Bebauungsplan schafft demnach keinen Konflikt, der plangegeben im Ergebnis ungelöst bleibt, sodass die Stadt Weiterstadt nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin festhält.

Schwarz & Kollegen
Rechtsanwälte & Notarin
Rheinstraße 35
64283 Darmstadt
Tel.: 06151/1387-0
Fax: 06151/1387-87

VOLLMACHT

235116

Beglaubigte Abschrift

Zustellungen werden nur an
die/den Bevollmächtigte(n)
erbeten!

wird hiermit in Sachen *Cremato. 1. Stadt Weiter-*
Stadt

wegen *Bebauungsplan "Südlich der*
B 42"

Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u.a. nach §§ 81ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Antragsstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374, StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 II StPO, mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO sowie mit ausdrücklicher Ermächtigung zur Empfangnahme von Ladung nach § 145 a II StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in sonstigen Verfahren auch bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einstigen Willenserklärungen (z.B.) Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter „wegen...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B.) Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die vom Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

19.04.16
(Datum Unterschrift)

Für richtige Abschrift

Rechtsanwalt

Anlage zum Schreiben vom 22.04.2016



STG Starkenburger Grundstücksgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der Thelen-Gruppe
... Sie haben die Ideen, wir den Platz

STG Starkenburger Grundstücksgesellschaft mbH • Alfredstr. 163 • D-45131 Essen

Stadt Weiterstadt
Herrn Latocha
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Unternehmenszentrale
Alfredstraße 163
D - 45131 Essen
Tel. : +49 (0) 201 / 507 90-0
Fax : +49 (0) 201 / 507 90-199
Mail: tim.essen@thelen-gruppe.de

Büro Berlin
Wohrbedamm 32
D - 13629 Berlin
Tel. : +49 (0) 30 / 89 04 399-0
Fax : +49 (0) 30 / 89 04 399-99
Mail: tim.berlin@thelen-gruppe.de

Büro Gernshelm
Otto-Hahn-Str. 11
D - 64579 Gernshelm
Tel. : +49 (0) 62 58 / 94 93-0
Fax : +49 (0) 62 58 / 94 93 68
Mail: tim.gernshelm@thelen-gruppe.de

Essen, 6. Mai 2016

Unser Zeichen : 0605201602s
Ansprechpartner: W. Thelen

Durchwahl: 0201 / 50790 -0
Mail: wolfgang.thelen@thelen-gruppe.de

Objekt Weiterstadt, Gutenbergstraße Änderung des Bebauungsplans

Sehr geehrter Herr Latocha,

1. Wir erheben Einwendungen gegen den Planentwurf insoweit, als dass wir auf den Nutzungskonflikt hinweisen mit dem Ziel, dass innerhalb der Abwägung per privaten Interessen untereinander das Gewerbegebiet dahingehend eingeschränkt wird, als dass dort nur Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die nach ihren Emissionen auch im Mischgebiet zugelassen werden können.
2. Für die Gewerbegebiete, die im östlichen Plangebiet an das andere Mischgebiet grenzen, sind derartige Festsetzungen ebenfalls vorgenommen worden, was von uns als sinnvoll erachtet wird.
3. Wir bitten um Bestätigung, dass unsere Bedenken / Hinweise berücksichtigt werden.,

Mit freundlichen Grüßen

W. Thelen

Bankverbindung

FA Essen-Süd
Amtsgericht Essen
Geschäftsführer
Internet

National-Bank AG Essen • IBAN: DE09 360200300001852094 • SWIFT/BIC: NBAGDE33XXX
Sparkasse Bochum • IBAN: DE16 430500010043417393 • SWIFT/BIC: WELADED1BOC
WZ Bank Düsseldorf • IBAN: DE38 300600100001123369 • SWIFT/BIC: GENODEDD
Steuernummer 112 / 5952 / 2229
HRB 21653
Wolfgang Thelen, Christoph Thelen, Michael März
www.thelen-gruppe.com

STG Starkenburger Grundstücksgesellschaft mbH, 45131 Essen (06.05.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Stadt Weiterstadt hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Bereich des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die angestrebte Differenzierung der zulässigen Nutzungen planungsrechtlich gesteuert. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt insbesondere in der Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie in der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung. Die Baugebiete werden dabei im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung in einzelne Teilflächen gegliedert. Hinzu kommen Festsetzungen zur Feinststeuerung zulässiger Nutzungen und baulicher Anlagen innerhalb der Teilbaugebiete. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich in Anlehnung an die bestehende Nutzungsstruktur und die ausgeübten Nutzungen großräumig Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO fest, sodass das Plangebiet auch künftig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen wird und auch weitestgehend dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe sowie sonstigen gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten bleibt. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Nutzungen in insgesamt 11 Teilbaugebiete (Nr. 1 bis 11) unterteilt, um somit die künftige städtebauliche Entwicklung hinreichend steuern zu können.

Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes südlich der Feldstraße und östlich der Waldstraße wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auch im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte perspektivisch eine Abstufung der gewerblichen Nutzungen über die zur Ausweisung gelangenden Teilbaugebiete des Mischgebietes bis hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen zu erreichen.

Insofern wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auch im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte perspektivisch eine Abstufung der gewerblichen Nutzungen über die zur Ausweisung gelangenden Teilbaugebiete des Mischgebietes bis hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen zu erreichen. Mithin kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung getragen werden und der Bebauungsplan schafft, etwa durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne jegliche Nutzungseinschränkungen, aufgrund der bestehenden Gemengelage und dem Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungsgefüge keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt, der plangegeben im Ergebnis ungelöst bleiben muss.

Die Ausweisung von eingeschränktem Gewerbegebiet erfolgt insofern ausschließlich in den Übergangsbereichen, in denen bei uneingeschränkter bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes dem Trennungsgrundsatz und dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung nicht mehr hinreichend Rechnung getragen werden kann. Hingegen entspricht es weder den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Weiterstadt, noch den Anforderungen und Erfordernissen der konkreten örtlichen Situation mit den berechtigten Interessen und privaten Belangen der Grundstückseigentümer sowie der ansässigen Gewerbebetriebe, die vorgenommene Einschränkung auf die gesamten Teilbaugebiete des Gewerbegebietes auszudehnen. Zudem sind hierfür auch die erforderlichen städtebaulichen Gründe nicht zu erkennen, während nach dem Trennungsgrundsatz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Nebeneinander von Mischgebiet und (uneingeschränktem) Gewerbegebiet auch nach der Wertung des Gesetz- und Ordnungsgebers, die ihrem Niederschlag in den entsprechenden Baugebietskategorien und Zulässigkeitskatalogen der Baunutzungsverordnung gefunden hat, bauleitplanerisch grundsätzlich möglich ist. Die gesetzliche Regelung zum Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO, nach der die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen und auch dann unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, bleibt indes unberührt und kann insbesondere in sog. Gemengelagen im Einzelfall auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Baugenehmigungsebene Konflikte zwischen konfligierenden Nutzungen verhindern.

Zu 3: Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden in der Abwägung berücksichtigt; die Stadt Weiterstadt hält jedoch nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB an der Planung in der bisherigen Form weiterhin fest.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (1) und (2).