

Anlage 1

**1. Entwurf des Bebauungsplanes
„3. Änderung Am Aulenberg“
der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Weiterstadt,
in der Fassung vom 06.12.2010**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB sowie öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) in
der Zeit vom 28.03.2011 bis 03.05.2011**

**hier: Anregungen
Beschlussvorschläge**

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



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

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

Teil A – Keine Stellungnahme abgegeben

Von den im Folgenden aufgeführten Behörden oder sonstigen Betroffenen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

- Stadtwerke der Stadt Weiterstadt

Von Privaten wurden keine Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass weder von den o. a. beteiligten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange noch von Privaten Stellungnahmen abgegeben wurden.

Teil B – Keine Anregungen, z. T. mit Hinweisen

- **Deutsche Telekom AG, T-Com, Darmstadt**
(30.03.2011)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Gehwegbereich Telekommunikationsanlagen befinden. Diese sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten zu schützen, aufzunehmen oder umzulegen. Bei Aufgrabungen sind Beschädigungen daran zu vermeiden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorab über die vorhandenen Anlagen informieren. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume einen Abstand von mind. 2,50 m zu Leitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind Schutzmaßnahmen auf Kosten der Veranlasser erforderlich.

Zur Koordinierung der Erschließung wird um Information 3 Monate vor Baubeginn gebeten.

- **Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg**
- Amt für Natur- und Umweltschutz, Landschaftsentwicklung -
(07.04.2011, Az: B/5-TÖB-109/14)

Untere Wasserbehörde:

Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Das Vorhaben liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die stark schwankenden Wasserstände sind zu beachten. Zur Vermeidung von insbesondere Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen oder Vernässung zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der „gemeinsame Erlass“ vom 23.06.1997 zu beachten.

Des Weiteren werden Hinweise zur Versickerung gegeben.

Brand- und Katastrophenschutz:

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1600 Litern pro Minute bei mind. 2 Bar Fließdruck erforderlich. Sofern diese Löschwassermenge zur Verfügung steht, bestehen keine Bedenken.

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

Untere Naturschutzbehörde:

Es liegen keine Hinweise oder Nachweise von besonders bzw. streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten vor. Sofern Hinweis dazu von anderer Seite vorliegen, sollte diesem in Hinblick auf die Regelungen des Umweltschadensgesetzes nachgegangen und ggf. vertiefende Untersuchungen veranlasst werden.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird das ermittelte Defizit vom Ökokonto abgebucht werden.

Untere Verkehrsbehörde

Ländlicher Raum

DA-DI Werk – Umweltmanagement

Untere Denkmalschutzbehörde

Schulentwicklung

Polizeipräsidium Südhessen:

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

- Regierungspräsidium Darmstadt
(03.05.2011, AZ: III 31.2-61d 02/01-18)

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken.

Seitens der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt wird zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

Aus Sicht der Dezernate „Grundwasser“, „Oberflächengewässer“, „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“, „Bodenschutz“, „Bergaufsicht“ und „Immissionsschutz“ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht, z. T. aber Hinweise gegeben werden. Die gegebenen Hinweise werden beachtet.

Teil C – Anregungen, z. T. mit Hinweisen

**- HSE Technik GmbH u. Co. KG
(12.04.2011, Az: H160/Bo)**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Kabbelumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers und sind mit dem Netzbetreiber abzusprechen.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen der HSE aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit der HSE abzustimmen.

Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen geplant.

Die Trinkwasserversorgung des Planbereichs ist durch die vorhandene Trinkwasserstraßenleitung gesichert.

Die Löschwasserversorgung des Planbereichs ist abhängig von der zukünftigen Nutzung nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass Anregungen vorgetragen und Hinweise gegeben werden; sie werden wie folgt beschieden:

Der angeregten Aufnahme einer Planfestsetzung zum Schutz der Leitungen wird gefolgt.

Die im Übrigen gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**- Stadt Weiterstadt
- Straßenverkehrsbehörde –
(25.03.2011, Az: FBII/FD1-121-090 Ti)**

Aus verkehrsbehördlicher Sicht wird angeregt, dass an der Parkplatzausfahrt auf dem Büttelborner Weg nur hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um so Sichtbeeinträchtigungen zu verhindern.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass Anregungen vorgetragen werden; sie werden wie folgt beschieden:

Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Planfestsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass an der Parkplatzausfahrt zum Büttelborner Weg hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind.

Anlage 2

**1. Entwurf des Bebauungsplanes
„3. Änderung Am Aulenberg“
der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Weiterstadt,
in der Fassung vom 06.12.2010**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB sowie öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) in
der Zeit vom 28.03.2011 bis 03.05.2011**

hier: eingegangene Stellungnahmen



HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 11 42, 64211 Darmstadt

Planungsteam-HRS
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

EINGEGANGEN 1 5. April 2011

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bplan "Am Aulenberg, 3. Änd."
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4a Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt Strom- und Gasverteilungsnetze. Des weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südheßischen Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwärm- und Wasserleitungsnetze.

Im Auftrag des VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG und der HSE AG haben wir die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

In Weiterstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

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

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

HSE Technik GmbH & Co. KG
Domheiser Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-0
Telefax 06151 701-7007
www.hse-technik.de

Kompetenzbereich:
HSE Technik Versorgungs-GmbH
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Frank Pöpper, MBA
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Frank Petermann, Vorstand
Stv. der Geschäftsführer: Darmstadt
Verwaltungsrat:
Dr.-Ing. Ulrich Wöhrle (Vorsitzender)

Reg.-GmbH Darmstadt HRA 6421
St.-Nr. 07 329 00443
Bankverbindung:
Volksbank Darmstadt
BLZ 500 500 00, Kto. 41 21 01
MELARA Landesbank Hessen-Thüringen
BLZ 500 500 41, Kto. 50 01 92 40 04

Keine Kopie des Dokuments auf Kopie Kopierverfahren geschützt



Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant.

Die Trinkwasserversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert.

Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.

Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie gerne auf Anfrage. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Richter in unserer Betriebsstelle Darmstadt, Tel. (06151) 701-8554.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

i. V.
Holger Klein
Leiter Netzservice

i. A.
Wilhelm Bosch
Netzservice

Astrid Schroeter

Von: H.Bindewald@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 30. März 2011 10:54
An: _Info
Betreff: Stadt Weiterstadt, 3. Änderung Bebauungsplan "Am Aulenberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir weisen auf folgendes hin:
Im Gehwegbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.
Diese sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten zu schützen, aufzunehmen oder umzulegen.

Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die vorhandenen Anlagen bei der Tl NL Mitte, PTI 12, Eschollbrückerstr. 12, 64307 Darmstadt über die Lage informieren, und die Kabelschutzanweisung beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Telekommunikationsanlagen fernzuhalten.
Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Veranlasser zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen
Harald Bindewald

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte
Harald Bindewald
Fachreferent PuB
Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt
06151 309 5121 (Tel.)
06151 309 6338 (Fax)
E-Mail: h.bindewald@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Aufsichtsrat: Dr. Steffen Rochin (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobsen (Vorsitzender), Albert Mathels, Klaus Peren
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14180
Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814845262

Große Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt - 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155

64320 Weiterstadt

Unser Zeichen:	Az. III 31.2 - 61d 02/01- 18
Ihr Ansprechpartner:	Bernd Lange-Vaßen
Zimmernummer:	4.041
Telefon/ Fax:	06151-12 8918 / 06151-12 8914
E-Mail:	B.Lange-Vaassen@rpd.hessen.de
Datum:	3. Mai 2011

Baugesetzbuch § 4 Abs.2
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
Bebauungsplan "Am Aulenberg", 3. Änderung

Schreiben des Büros Planungsteam HRS vom 15. März 2011, Az.: Si/sh TA W-162

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Zu dem o. a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der Dezernate „Grundwasser“, „Oberflächengewässer“, „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“, „Bodenschutz“, „Bergaufsicht“ und „Immissionsschutz“ bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet. Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Lange-Vaßen

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelmnenstraße 1-3, Wilhelmnenhaus
64283 Darmstadt

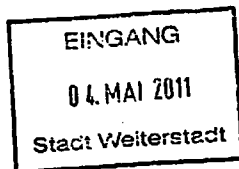
Internet:
www.rpd.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon:
Telefax:
06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Der Kreisschatz des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Natur- und Umweltschutz, Landschaftsentwicklung

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207

Sprechzeiten:
Donnerstag 9 - 12 und 14 - 17 Uhr

Telefon
(Durchwahl): (06151) 88122 09
PC-Fax: (06151) 88142 09
E-Mail: l.kreher@ladadi.de

Telefonzentrale: (06151) 8810
Telefax, zentral: (06151) 8810 95
Internet: <http://www.ladadi.de/>

Ihr Zeichen/Schreiben vom Unser Zeichen
B/5-TÖB-111/14

Sachbearbeiterin
Frau Kreher

Datum
29. April 2011

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Aulenberg“

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros HRS
vom 15. März 2011, Az.: Si/sh TA-W-162

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46
Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hes-
sisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden
Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschä-
den in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grund-
wasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit set-
zungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasser-
stände zu berücksichtigen.

...2

Postanschrift:

Kreisschatz des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
Postfach, 64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse

Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
(BLZ 503 501 50) 549 096

Sparkasse Dieburg
(BLZ 503 526 51) 33 200 114

Landesbank Hessen-Thüringen
(BLZ 500 500 00) 5093 403 003

Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 60) 115 44-609

-2-

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen
Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.

Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro
Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Sofern die geforderte Löschwassermenge
durch die Infrastrukturmaßnahmen zur Verfügung steht, bestehen keine Bedenken.

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 Baunutzungs-
verordnung -BauNVO-.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit 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 Ge-
wässern) 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

Uns liegen keine Hinweise oder Nachweise von besonders und/oder streng geschützten Tierarten
und besonders geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vor. Sofern Ihnen Hinweise von anderer
Seite (Naturschutzverbände etc.) vorliegen, sollten Sie diesen in Hinblick auf die Regelungen des
Umweltschadensgesetzes nachgehen und gegebenenfalls vertiefende Untersuchungen veranlas-
sen. Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans werden wir das ermittelte Defizit vom Ökoko-
nto abbuchen.

Untere Verkehrsbehörde

Ländlicher Raum

DA-DI Werk -Umweltmanagement-

Untere Denkmalschutzbehörde

Schulentwicklung

Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Merkblatt zu TÖB-Stellnahmen für wasserrechtliche Belange:

Planungsträger sind gemäß § 46 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verpflichtet, Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen. In Überschwemmungsgebieten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag an wassergefährlichen Stoffen zu verhindern. In den Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und wenn erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag von wassergefährlichen Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die erforderlichen Daten werden den Planungsträgern durch die Deichunterhaltungspflichtigen zur Verfügung gestellt.

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass sich die Planungsträger von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen bereits im Vorfeld u. a. über entsprechende Rechtsverordnungen informieren sowie Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet vornehmen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter http://www.hnmulv.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=309de16416512c87ba31bf282c50791

BEBAUUNGSPLAN

"3. Änderung Am Aulenberg"

STADT: WEITERSTADT

STADTTEIL: WEITERSTADT

- Entwurf -

Bestehend aus:

PLANZEICHNUNG vom: 06.12.2010

TEXTFESTSETZUNGEN vom: 06.12.2010

BEGRÜNDUNG vom: 06.12.2010

MAßSTAB: 1 : 500

PLANGRÖSSE 30 x 65

PLAN NR.: BPI-W-162

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 31. Juli 2009, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22. April 1983, Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 08. September 2007, Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG) in der Fassung vom 12. Dezember 2007, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 04. März 2010.

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
[§2 (1) BauGB]

am: 24. Feb. 2011

OFFENLAGE
[§3 BauGB]

vom: 28. März 2011
bis: 03. Mai 2011

SATZUNGSBESCHLUSS
[§10 BauGB]

am:

BEKANNT GEMACHT
[§10 BauGB]

am:

.....
BEGLAUBIGT

OFFENLEGUNGSPLAN

PLANUNG UND VERFAHREN



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert

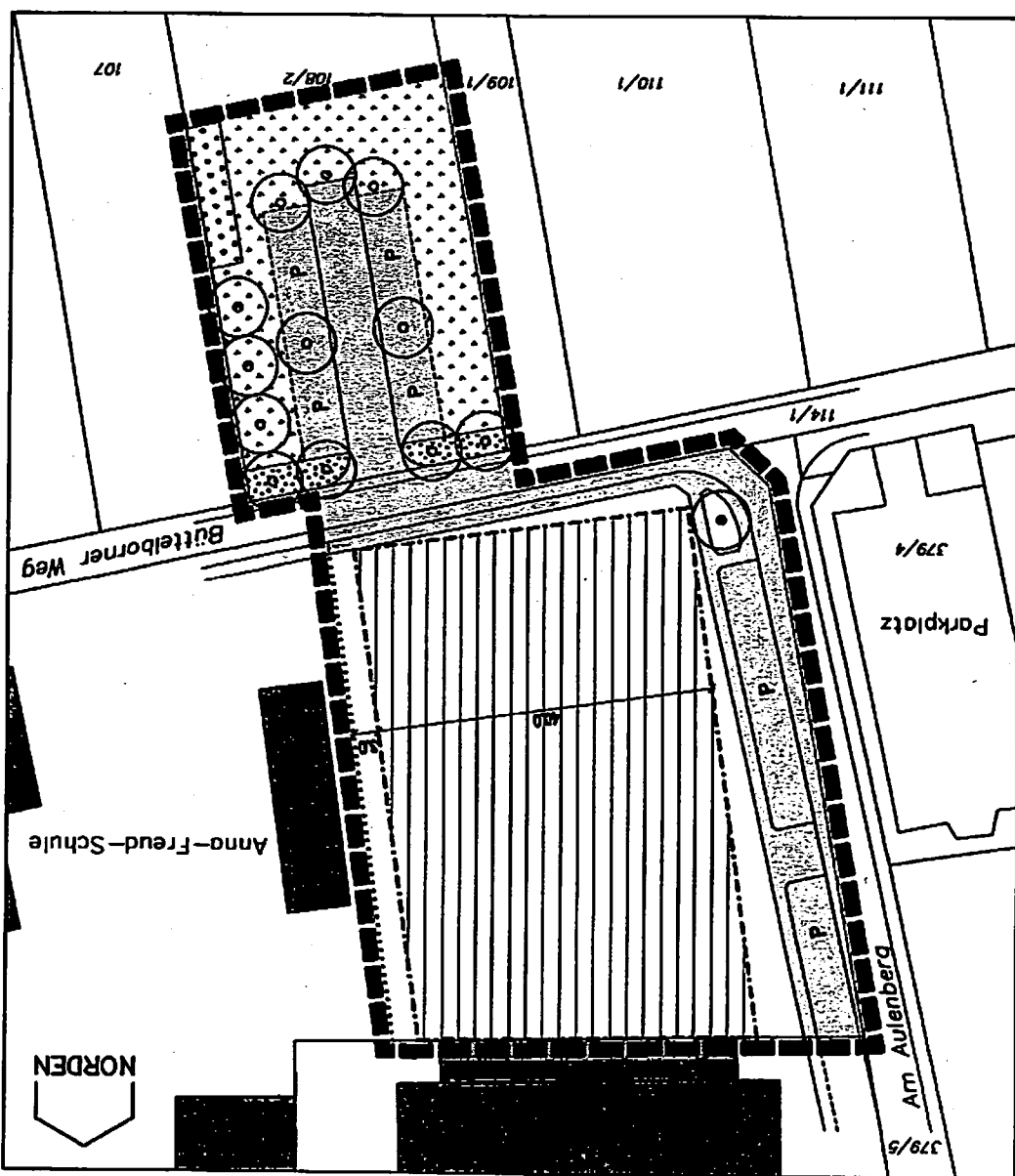
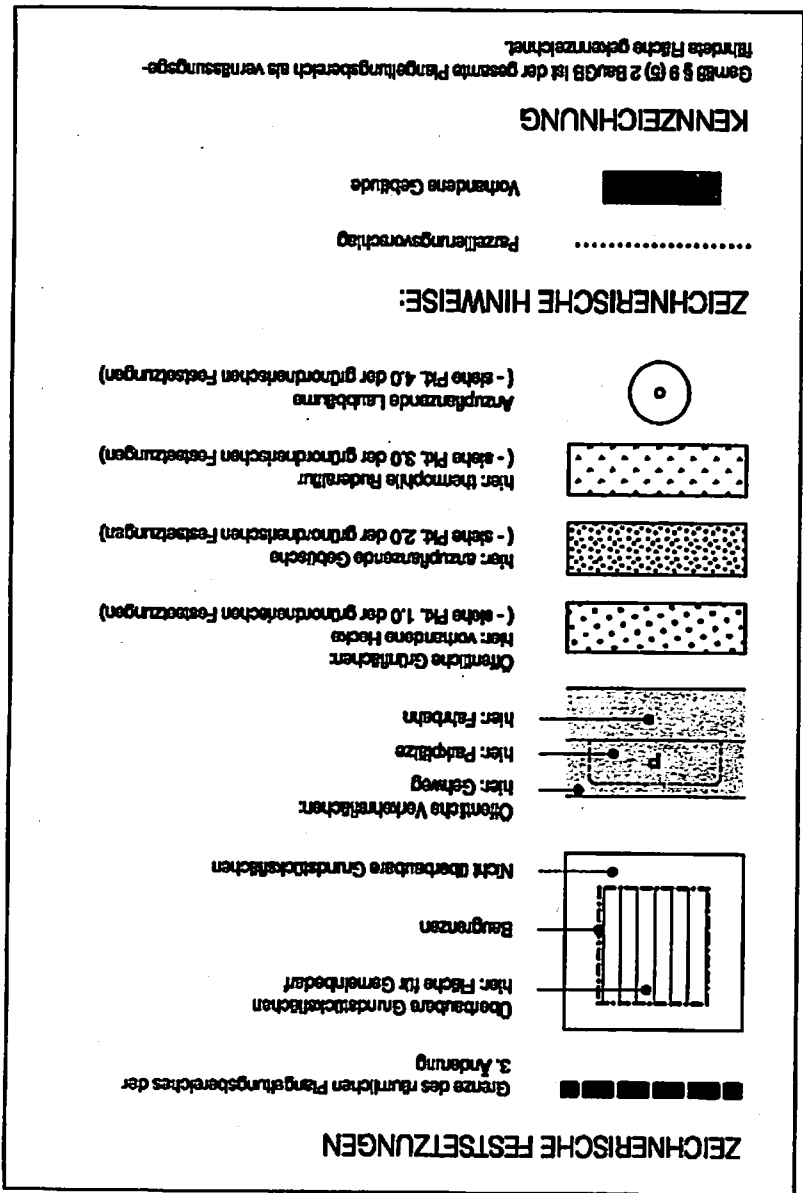
Telefon: 06151 / 539309-0

Liebigstraße 25A

Fax: 06151 / 539309-28

64293 Darmstadt

e-mail: info@planungsteam-hrs.de



06.12.2010

STADT WEITERSTADT STT. WEITERSTADT

Bebauungsplan

„3. Änderung Am Aulenberg“

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Dettlef Siebert



Liebigstraße 25 A Fon 06151 - 539309-0
64293 Darmstadt Fax 06151 - 539309-28
info@planungsteam-hrs.de www.planungsteam-hrs.de

A Bauplanungsrechtliche Festsetzung

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung auf der Teilfläche nördlich des „Büttelborner Weges“, wird als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt.
- 1.2 Die Teilfläche südlich des „Büttelborner Weges“ wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ (§ 9 (1) 11 BauGB) und als „öffentliche Grünfläche“ (§ 9 (1) 15 BauGB) festgesetzt.

B Grünordnerische Festsetzungen

- 1.0 Die vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei den Herstellungsarbeiten des Parkplatzes wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind ggf. durch heimische Straucharten gem. Pflanzliste zu ersetzen. (Biotoptyp 02.100).
- 2.0 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind dichte Gebüsche aus heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind ggf. durch heimische Straucharten gem. Pflanzliste zu ersetzen. (Biotoptyp 02.600, Heckenpflanzung, straßenbegleitend).
- 3.0 Auf der Fläche ist eine thermophile Ruderaffluur mit gelenkter Sukzession zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu wird die Fläche alle drei bis fünf Jahre im Herbst gemäht, wobei das Mahdgut zu entfernen ist. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. (Biotoptyp 09.220).
- 4.0 An den im Plan dargestellten Standorten sind gem. Pflanzliste heimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind ggf. durch heimische Arten gem. Pflanzliste zu ersetzen. (Biotoptyp 04.110) Laubbaum heimisch).
- 5.0 Die geplanten Stellplätze mit ihrer Zufahrt (= öffentliche Verkehrsflächen südlich des „Büttelborner Weges“) sind mit Rasenpflaster zu befestigen. (Biotoptyp 10.540).

6.0 Pflanzlisten

Heimische Sträucher

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Heimische Laubbäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Speierling	<i>Sorbus torminalis</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyrausta</i>

Aufgestellt: Darmstadt, 06.12.2010, BP-W-162

► 06.12.2010

STADT WEITERSTADT STT. WEITERSTADT

Bebauungsplan

„3. Änderung Am Aulenberg“

Begründung

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A Fon 06151 - 539309-0
64293 Darmstadt Fax 06151 - 539309-28
info@planungsteam-hrs.de www.planungsteam-hrs.de

1.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung von der Aufstellung nicht betroffen werden.

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 in Gänze als „Siedlungsfläche-Bestand“ ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Stadtteil Weiterstadt von 2000 ist der Planbereich nördlich des „Böttelbomer Weges“ noch als „Grünfläche – Tennisplatz“ dargestellt.

Hier wurde aber bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Aulenberg“ von 2003 ein Baurecht geschaffen.

Der Planbereich südlich des „Böttelbomer Weges“ ist im FNP ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen, wobei in der östlichen sowie westlichen Nachbarschaft öffentliche Parkplätze als Bestand innerhalb dieser Grünfläche dargestellt sind. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme durch die geplante Anlage weiterer Stellplätze kann auf eine gesonderte FNP-Änderung verzichtet werden. Bei der Fortschreibung des FNP wird eine entsprechende Anpassung der Plandarstellung vorgenommen werden.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Teilflächen der Parzellen Flur 16, Nr. 108/2, 114/1 und 300/6. Er weist eine Größe von insgesamt ca. 5.135 qm auf.

4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Weiterstadt und westlich der L 3094. Er wird dreiseitig von Sportanlagen und von Schulgebäuden umgeben. Im Westen wird das Gebiet von der Straße „Am Aulenberg“ begrenzt, wobei die dort vorhandenen Stellplätze im Plangeltungsbereich enthalten sind. Im Norden schließt die „Dr.-Horst-Schmidt“-Sporthalle an. Östlich des Änderungsbereichs befinden sich Gebäude der „Anna-Freud-

Schule“. Die ca. 1.405 qm große Teilfläche südlich des „Büttelborner Weges“, die zukünftig für die Anlage von Parkplätzen in Anspruch genommen werden soll, stellt sich derzeit als Sukzessionsfläche dar.

Auf dem Teilbereich nördlich des „Büttelborner Weges“ waren ursprünglich Tennisplätze angeordnet, die aber bereits seit Jahren nicht mehr in Benutzung waren und entsprechend brach lagen.

Das Gelände ist topographisch eben.

Der Planbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Hingegen liegt er innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

5.0 Planungsanlass und -ziel

In 2002 war beabsichtigt gewesen, die damalige „Peter-Petersen-Schule“, jetzt „Anna-Freud-Schule“, nach Westen hin zu erweitern. Da der Ursprungs-Bebauungsplan „Am Aulenberg“ von 1986 für den geplanten Erweiterungsbereich eine Grünfläche mit Tennisplätzen festsetzte, wurde die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um hier ein Baurecht zu schaffen. Dabei sah die Bebauungsplanänderung bereits die Möglichkeit einer mittel- bis langfristigen Schulerweiterung in einem 2. Bauabschnitt vor.

Zwischenzeitlich ist das Erfordernis dafür entfallen. Nunmehr soll im Bereich der ehemaligen Tennisplätze ein Turnhallen-Neubau realisiert werden. Das Projekt, durch Konjunkturfördergelder initiiert, wird von der Stadt Weiterstadt und dem Landkreis Darmstadt-Dieburg gemeinsam umgesetzt.

Bei dem Neubau handelt es sich um eine reine Trainingshalle, die den Weiterstädter Vereinen und den Schulen zur Verfügung stehen soll.

Wie bereits erwähnt, war ein Baurecht hier bereits durch die 2. Bebauungsplanänderung geschaffen worden. Da der jetzt geplante Neubau in Teilen von der in der damaligen Planung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche abweicht, ist diesbezüglich eine Anpassung und somit eine erneute Bebauungsplanänderung erforderlich.

Zudem muss die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze aus Platzgründen außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche erfolgen.

Aus diesem Grund wird eine Teilfläche südlich des geplanten Neubaus sowie südlich des „Büttelborner Weges“ in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Diese Anordnung ist naheliegend, da hier in der Nachbarschaft bereits die Stellplätze für die „Albrecht-Dürer-Schule“ und die Tennisanlage sowie eine Skateranlage vorhanden sind.

Aufgrund der mit der Investitionsförderung verbundenen engen zeitlichen Vorgaben wurde die Baugenehmigung für die Baumaßnahme bereits vorgreiflich einer Bebauungsplanänderung erteilt. Die Bebauungsplanaufstellung dient somit lediglich der planungsrechtlichen Absicherung für das geplante Vorhaben.

6.0 Planungsinhalt

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist es zum einen, die bislang dargestellte überbaubare Grundstücksfläche südlich der „Horst-Schmidt-Halle“ an das nunmehr geplante Bauvorhaben anzupassen. Zum anderen erfolgt eine Ausweitung des bisherigen Geltungsbereiches nach Süden hin um eine ca. 1405 qm große Teilfläche der Parzelle Flur 16, Nr. 108/2 zwecks Festsetzung der zugehörigen öffentlichen Parkplätze innerhalb der derzeitigen Grünfläche.

Der Bebauungsplan „2. Änderung Am Aulenberg“ sah bezüglich der Art der Nutzung für den gesamten damaligen Geltungsbereich eine „Gemeinbedarfsfläche“ gemäß § 9 (1) 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ vor. Von der 3. Änderung ist nunmehr nur eine Teilfläche dieses ursprünglichen Geltungsbereiches betroffen, da hierdurch lediglich der geplante Neubau der Sporthalle planungsrechtlich abgesichert werden soll. Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich nördlich des „Büttelborner Weges“ weiterhin als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Lediglich die Zweckbestimmung wird von „Schule“ in „Sporthalle“ umgewidmet.

Weitergehender Festsetzungen bedarf es hier nicht. Waren bei der 2. Änderung noch die Bauweise und die Geschossigkeit bestimmt worden, so kann dies im vorliegenden Fall entfallen, da sich das konkrete Bauvorhaben schon in der Realisierungsphase befindet. Zudem ist grundsätzlich bei einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ ein über die Art der baulichen Nutzung hinausgehendes Festsetzungserfordernis nicht gegeben.

Anders sieht es hingegen im Bereich südlich des „Büttelborner Weges“ aus. Da die dort vorgesehenen Parkplätze direkt der Sporthallennutzung zugeordnet sind, ist ihre Nutzung öffentlich. Folglich werden diese Parkplätze einschließlich ihrer Zufahrt als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen werden als „öffentliche Grünflächen“ ausgewiesen.

Für beide Flächenarten werden textliche Festsetzungen zu ihrer Ausgestaltung, zu ihrer Befestigungsart und zu den auf ihnen vorzunehmenden Begrünungsmaßnahmen getroffen.

7.0 Erschließung und technische Infrastruktur

a) Verkehrliche Erschließung

Grundsätzlich ist eine Anfahrbarkeit der Sporthalle sowohl vom „Büttelborner Weg“ wie auch von der Straße „Am Aulenberg“ aus gegeben. In letzterem Fall soll eine eventuelle Anfahrbarkeit so ausgestaltet werden, dass es zu keinem Wegfall der an der Ostseite dieser Straße vorhandenen Parkplätze kommt.

Da die Unterbringung der durch den Sporthallenneubau zusätzlich erforderlichen Stellplätze, wie bereits erwähnt, nicht auf dem Gelände nördlich des „Büttelborner Weges“ erfolgen kann, wird eine Neuanlage auf einer Teilfläche der in städtischem Eigentum befindlichen Parzellen Flur 16, Nr. 108 erforderlich.

b) Wasserversorgung/ -entsorgung

Die Wasserversorgung kann angesichts des hier grundsätzlich bislang schon bestehenden Baurechts für den Sonderbau innerhalb eines von gleichartigen oder ähnlichen

Zweckbauten geprägten Gebietes als gesichert angesehen werden. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine relevanten Änderungen gegenüber der gegebenen Situation erwartet.

Auch war diese Thematik bereits im Rahmen der Erteilung der vorgezogenen Baugenehmigung zu behandeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen ist möglich.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mind. 2 Bar Fließdruck erforderlich.

c) Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die HSE-HEAG Südheische Energie AG.

Gleiches gilt für eine eventuelle Gasversorgung, die ebenfalls von der HSE-HEAG Südheische Energie AG vorgenommen wird. Auch hier ist eine Versorgung durch die vorhandene Leitung sichergestellt.

d) Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, in dem Müllheizkraftwerk des ZAS in Darmstadt entsorgt. Ihr Anfall kann angesichts der Sporthallennutzung aber als gering angesehen werden.

8.0 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind in diesem Bereich nicht bekannt.

9.0 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Bereits jetzt ist im gesamten Plangebiet mit erheblich ansteigenden Grundwasserständen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Fördermengenreduzierung durch die Firma Merck, die eine großflächige Grundwasseraufspiegelung erwarten lässt, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissen in Trockenperioden wird empfohlen, eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens vorzunehmen. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in ggf. notwendige baulichen Vorkehrungen einfließen (- spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“).

Der Planbereich ist gemäß § 9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für den vorliegenden Planbereich nicht durchgeführt. Der in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz aufgeführte Schwellenwert wird hier nicht erreicht.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes hier nicht erforderlich.

11.0 Grünordnerische Belange

Wie bereits mehrfach angeführt, wurde ein grundsätzliches Baurecht für den Bereich nördlich des „Büttelborner Weges“ bereits im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung geschaffen.

Seinerzeit wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die Eingriffs- /Ausgleichsproblematisierung behandelt und eine Bilanzierung vorgenommen. Die Bebauungsplanänderung erfolgte in 2003, also vor der Einführung des § 13 a BauGB. Danach wäre bei einem entsprechenden Aufstellungsverfahren zum heutigen Zeitpunkt nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB die damals erfolgte Bilanzierung heute nicht länger erforderlich.

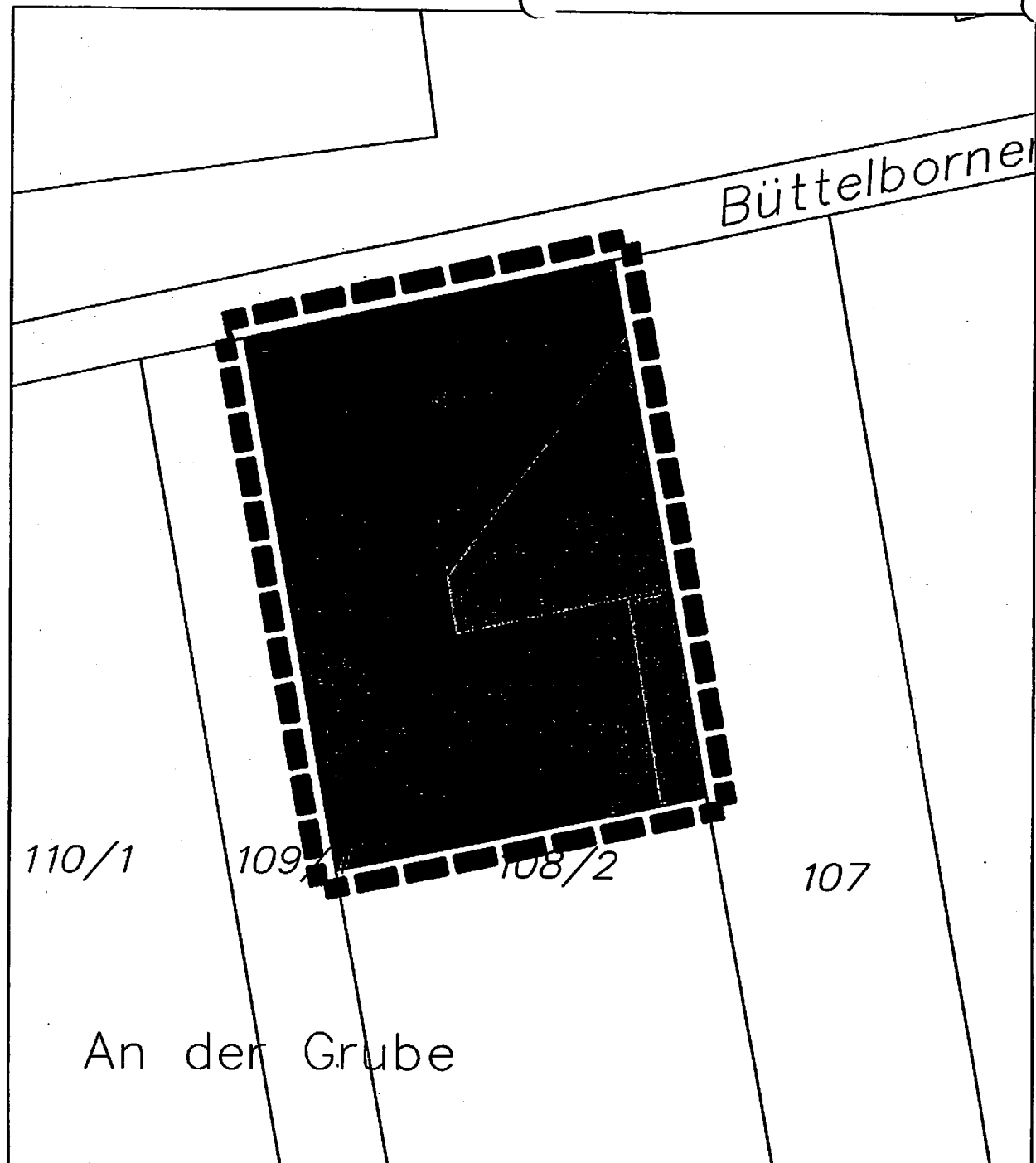
Umso mehr ist im vorliegenden Fall eine naturschutzrechtliche Behandlung des Bereiches nördlich des „Büttelborner Weges“ entbehrlich, da die bisherigen Grundzüge der Planung nicht betroffen werden, also die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind. Demgegenüber stellt sich die Situation für den Bereich der geplanten Parkplätze südlich des „Büttelborner Weges“ leicht verändert dar. Zwar kann die geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme, die in engem funktionalen Zusammenhang mit dem Bau der Sporthalle steht, als eine die Grundzüge der Planung nicht berührende, vereinfachte Bebauungsplanänderung angesehen werden. Dennoch kann bei der Fläche, die sich derzeit als thermophil geprägte Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs darstellt (- siehe Vegetationsbestandsplan in der Anlage) nicht auf ein bereits bestehendes Baurecht zurückgegriffen werden. Somit wird durch die Neuanlage der Parkplätze ein naturschutzrechtlicher Eingriff vorbereitet, den es auszugleichen gilt.

Entsprechend werden für diesen Bereich grünordnerische Festsetzungen im Sinne einer Eingriffsminimierung getroffen und eine Bilanzierung erstellt.

Wesentliche Ziele der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind ein weitgehender Erhalt der vorhandenen thermophilen Ruderalflur und des vorhandenen Heckenbestandes sowie die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen im Bereich der wasserdurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung schließt mit einem Defizit von 15.995 Biotopwertpunkten ab, das über das Ökopunktekonto der Stadt Weiterstadt abgerechnet wird.

Aufgestellt: Darmstadt, 06.12.2010, Si/sh, BB-W-162



ZEICHENERKLÄRUNG

-  09.220 (36) thermophile Ruderalflur
-  o. Nr. (36) Ruderalflur m. Gehölzaufwuchs
-  02.100 (36) Gebüsch, lückig
-  02.100 (36) Hecke, heimisch

Bebauungsplan "3. Änderung Am Aulenberg"
Stadt Weiterstadt

Maßstab 1:1.500

Anlage EA-8/Lanz

Zustand / Biotoptypen

W-162\EA\Zustand.S12

Darmstadt, Oktober 2010

PLANUNG UND VERFAHREN



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert
Telefon: 06151 / 536300-0

Liebigstraße 25A
Fax: 06151 / 536300-20

04280 Darmstadt
e-mail: info@planungsteam-hhs.de