

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Einzelhandel Gräfenhausen“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Frist bis zum 15.04.2011) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Planungsbüro

Dipl.-Geograph Holger Fischer

Stadt- und Landschaftsplanung

Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Tel. 0 64 03 / 95 37 - 0, Fax: 95 37 30

Weiterstadt und Linden, den 21.06.2011

Stellungnahmen mit Anregungen

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt (01.04.2011)
Beregnungs- und Bodenverband Gräfenhausen (15.03.2011)
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (25.03.2011)
Fraport AG (21.03.2011)
HSE Technik GmbH& Co. KG (28.03.2011)
KA des LK Darmstadt-Dieburg Natur- u. Umweltschutz(15.04.2011)
Polizeipräsidium Südhessen (13.04.2011)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (13.04.2011)
Stadtwerke Weiterstadt, Eigenbetrieb Stadtwerke (07.04.11)
Wasserverband Schwarzbachgebiet Ried (23.03.2011)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Heppenheim (07.04.2011)
BUND (13.04.2011)
DB Services Immobilien GmbH (13.04.2011)
Deutsche Flugsicherung (14.03.2011)
ExxonMobil Production (11.03.2011)
Gemeindevorstand Büttelborn (15.03.2011)
Gemeindevorstand Erzhausen (21.03.2011)
Handwerkskammer Rhein-Main (15.04.2011)
Hessen-Forst FA Darmstadt (16.03.2011)
IHK Darmstadt (13.04.2011)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen (17.03.2011)
Pledoc (15.03.2011)
Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD (24.03.2011)
RMV Hofheim (05.04.2011)
Stadtverwaltung Griesheim (24.03.2011)
Stadtverwaltung Mörfelden-Walldorf (17.03.2011)
Stadtverwaltung Weiterstadt (14.03.2011)
Wehrbereichsverwaltung West (28.03.2011)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Botanische Vereinigung in Hessen e.V.
DADINA Nahverkehr Darmstadt
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
E. ON Hanse-Wärme
Fernleitungsbetriebsgesellschaft BV Süd
Gewerbeverein Gräfenhausen
HEAG Südhessische Energie AG
Hessischer Bauernverband e.V.
Hess. Gesellschaft für Ornithologie
Hessenwasser
Landesjagdverband Hessen e.V.
Magistrat der Stadt Darmstadt)
Mainova AG
Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
Naturschutzbund Ortsgruppe Walldorf
Ortslandwirt Markus Mager, Weiterstadt
Polizeipräsidium Südhessen
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Stadtwerke Weiterstadt Abwasserbeseitigung

Stellungnahmen mit Anregungen

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt (01.04.2011)
Beregnungs- und Bodenverband Gräfenhausen (15.03.2011)
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (25.03.2011)
Fraport AG (21.03.2011)
HSE Technik GmbH & Co. KG (28.03.2011)
KA des LK Darmstadt-Dieburg Natur- u. Umweltschutz (15.04.2011)
Polizeipräsidium Südhessen (13.04.2011)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (13.04.2011)
Stadtwerke Weiterstadt, Eigenbetrieb Stadtwerke (07.04.11)
Wasserverband Schwarzbachgebiet Ried (23.03.2011)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Heppenheim (07.04.2011)
BUND (13.04.2011)
DB Services Immobilien GmbH (13.04.2011)
Deutsche Flugsicherung (14.03.2011)
ExxonMobil Production (11.03.2011)
Gemeindevorstand Büttelborn (15.03.2011)
Gemeindevorstand Erzhausen (21.03.2011)
Handwerkskammer Rhein-Main (15.04.2011)
Hessen-Forst FA Darmstadt (16.03.2011)
IHK Darmstadt (13.04.2011)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen (17.03.2011)
Pledoc (15.03.2011)
Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD (24.03.2011)
RMV Hofheim (05.04.2011)
Stadtverwaltung Griesheim (24.03.2011)
Stadtverwaltung Mörfelden-Walldorf (17.03.2011)
Stadtverwaltung Weiterstadt (14.03.2011)
Wehrbereichsverwaltung West (28.03.2011)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Botanische Vereinigung in Hessen e.V.
DADINA Nahverkehr Darmstadt
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
E. ON Hanse-Wärme
Fernleitungsbetriebsgesellschaft BV Süd
Gewerbeverein Gräfenhausen
HEAG Süd Hessische Energie AG
Hessischer Bauernverband e.V.
Hess. Gesellschaft für Ornithologie
Hessenwasser
Landesjagdverband Hessen e.V.
Magistrat der Stadt Darmstadt)
Mainova AG
Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
Naturschutzbund Ortsgruppe Walldorf
Ortslandwirt Markus Mager, Weiterstadt
Polizeipräsidium Südhessen
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Stadtwerke Weiterstadt Abwasserbeseitigung



Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt
Postfach 100763 64267 Darmstadt

Aktenzeichen: 34 c 2 Wei-N1
Dist.-Nr. 0477
Bearbeiter/in Rolf Schwamb
Durchwahl 3431
Telefax 3450
E-Mail: rolf.schwamb@hsvv.hessen.de

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Datum 01. April 2011

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen:
Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan "Einzelhandel
Gräfenhausen"
Ihr Schreiben Schade vom 08.03.2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der vom ASV Darmstadt zu vertretenden Belange bestehen gegen das
o.g. bauleitplanerische Vorhaben der Stadt Weiterstadt keine grundsätzlichen
Bedenken

Für das weitere Vorgehen geben wir Ihnen folgende Planungshinweise.

1.
 - Für die Pkw-Stellplätze innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der L 3113 stellen wir unsere Zustimmung in Aussicht. Nicht zulässig sind jedoch Werbeanlagen jedweder Art (wie in einigen dem Bebauungsplan beigefügten Unterlagen dargestellt). In den Textlichen Festsetzungen, Abschnitt 3.2, ist daher ausdrücklich zu vermerken, dass Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone unzulässig sind.
2.
 - Für die nördliche Einnüpfung des Westrings - als indirekte Zu-/Abfahrt des Einzelhandelsmarktes - in die K 165 ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung und dessen Verteilung an diesem Knotenpunkt zu führen.



4295 Darmstadt, Groß-Gerauer Weg 4
Telefon 0615173249 0
Fax 06151733063150
www.hsvv.hessen.de

Landesbank Hessen-Thüringen
Kto. Nr. 1000 512
BLZ 500 500 00
IBAN Nr. DE 67 500 500 00000 1000 512

Zahlungen HCC-HSVV
US-Info: DE011700237
St. Nr. 043/27603501

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt (01.04.2011)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Anregung wird gefolgt.

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die textlichen Festsetzungen bzw. die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zudem dahingehend angepasst, dass Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 3113 unzulässig sein werden.

Zu 2.: Der Anregung wird gefolgt.

Ergänzend zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde bereits eine detaillierte verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, im Rahmen derer ausgeführt wird, dass sowohl der Anschlussknotenpunkt A „Kreuzung Schneppenhäuser Straße K 165 / Westring“ als auch der lichtsinalgeregelte Knotenpunkt B „Kreuzung L 3113 / Schneppenhäuser Straße K 165“ die Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Märkte unter Beachtung der zu erwartenden Verkehrsentwicklungen bis zum Jahr 2020 aufnehmen können. Der Leistungsfähigkeitsnachweis kann insofern erbracht werden.

Amt für Straßen- und
Verkehrswesen Darmstadt

- 3.
- Sollte sich aufgrund des Leistungsfähigkeitsnachweises oder anderer verkehrsbedingter Gründe ergeben, dass Ausbaumaßnahmen an der Kreuzung Westring/K 165 erforderlich sind, ist eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Weiterstadt und dem ASV Darmstadt zu erstellen

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Rolf Schwamb

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung zum Entwurf in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.



BEREGNUNGS - UND BODENVERBAND GRÄFENHAUSEN



Planungsbüro Holger Fischer
Konrad Adenauer Straße 16
35440 Linden



BEREGNUNGS- UND BODENVERBAND
GRÄFENHAUSEN
Anschrift: Philipp Mager
Mühlstr. 16a
64331 Weiterstadt
Telefon: 06150/51366
FAX 55172

Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom Unser Zeichen Datum 15. März 2011

Betr.

Ihr Schreiben vom 9.3.2011

Sehr geehrter Damen und Herren

1. Bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 9.3.2011 „Einzelhandel Gräfenhausen“
Die Fläche ist beregnerisch durch unseren Verband voll erschlossen. Die
Kosten der Erschließung beliefen sich im Jahr der Erschließung beliefen sich im Jahr
2001 auf umgerechnet ca. 2000,- € je Hektar.
Diese Erschließungsmaßnahme werden über 20 Jahre abgeschrieben, so dass noch
ein Betrag von 1000,- €/ha zu begleichen ist.
Laut Verbandssatzung ist immer der Eigentümer Mitglied in unserem Verband,
wodurch die verbleibenden Kosten von dem neuen Eigentümer zu begleichen sind.
Zur Abwicklung setzen sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Mager

Vorsitzender Beregnungs- und Bodenverband Gräfenhausen

Bankverbindung: Volksbank eG Gräfenhausen

BLZ 508 623 11 - Konto: 110 1390

Beregnungs- und Bodenverband Gräfenhausen (15.03.2011)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das weitere Bauleitplanverfahren resultiert hieraus jedoch kein weitergehender Handlungsbedarf.

E.schade

Betreff: WG-Beteiligungsverfahren BauGB

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: hbindewald@telekom.de [mailto:fischer-sischer-plan.de]
Gesendet: Freitag, 25. März 2011 12:57
An: stellungnahmen-fischer-plan.de; hbindewald@telekom.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde von fischer-plan übermittelt:

Stadt: Stadt Weiterstadt
Ortskreis: Stadtteil Gräfenhausen
Plan-Name: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“
Name: Bindewald
Vorname: Harald
Dienststelle 1: Deutsche Telekom
Dienststelle 2: PT112, BH
Strasse: Eschollbruckerstr. 12
PLZ / Ort: 64307 Darmstadt
Telefon: 06191 4095121
E-Mail: hbindewald@telekom.de

Kommentar:

Sehr geehrte Damen und Herren,

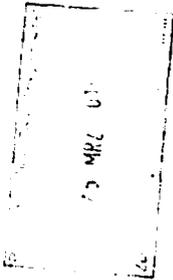
1. Mit werden auf folgendes hingewiesen:
Im Gelbesbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten zu schützen, aufzunehmen oder umzuliegen.
2. Für die Versorgung der Neubauten sind Netzerweiterungen notwendig.
3. Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die vorhandenen Anlagen bei der TI-Nr. Mitte, PT1 12, Eschollbruckerstr. 12, 64307 Darmstadt über die Lage informieren, und die Kabelschutzanweisung beachten.
4. 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.
5. Um die Erschließung zu koordinieren möchten wir 3 Monate vor Baubeginn informiert werden.

Deutsche Telekom AG (25.03.2011)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.-5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung zum Entwurf in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.



Fraport AG (21.03.2011)

Beschlussesempfehlungen

Rechtangefegenheiten
und Verträge

Fraport AG, 60548 Frankfurt (Bauport) 60149 Frankfurt (Bauport)

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Telefon +49 69 69 60 177
E-Mail vizithum@fraport.de

Im Zeichen
Schade
09.03.2011

Unter Zeichen
RAV-AP VI-WH

Datum
21.03.2011

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen
hier: Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Fraport AG
Frankfurt Airport
Landschaftsarchitektur
60548 Frankfurt
Telefon +49 (0) 69 6 96 0
Telefax +49 (0) 69 6 96 7 06 81
web@fraport.de
www.fraport.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vz. der Genehmig.
Frankfurt/Alten
Antraggeber: Frankfurter/Alten
MAB 2007

zu o a Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung

DN BNR: DE 11410521

1. Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anliegbareit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhohebeschränkung des Bau- schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinforations- bereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Vorsitzende des Aufsichtsrates
Herrschel Müller
Kaufmann/Wermer

Vorsitzend:
Dr. Stefan Scheffe
(Vorsitzmann)
Harbert Kib.
Peer Stenzel
Dr. Jürgen Zentgraf

2. Das Plangebiet befindet sich nicht im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Fluglarm- gesetz durch die Rechtsverordnung vom 05.08.1977 (BGBl. 1977 Teil I Seite 1532) festgelegt wurde, es befindet sich jedoch innerhalb des im Regionalplan Südhessen vom 01.09.2004 (StAnz 2004, 2937) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frank- furt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete – die indes hier nicht vorgesehen ist – nicht zuläs- sig ist.

Lummerbach AG
SWIFT Code/BIC: LUMDE333
BLZ 550 490 00, No. 5585921001108
IBAN DE 25 5004 0000 01888947100
Dr. Holger Fischer
SWIFT Code/BIC: DEUTDE33
BLZ 250 792 15, No. 25090907108
BLZ 250 792 15, No. 25084071050
FRAN DE 44 3207 2010 0000 6452 00

Disconto Bank AG
SWIFT Code/BIC: DISCDE33
BLZ 550 800 00, No. 55000001118
IBAN DE 24 5500 0000 01310000600
BLZ 501 800 00, No. 5320000071010
IBAN DE 27 5008 0000 0130000600
Frankfurter Sparkasse
SWIFT Code/BIC: FSLA3333
BLZ 550 502 01, No. 55014
IBAN DE 05 5005 0000 0701 0000 0103 14

Gemeinschafts-Personal-Team
SWIFT Code/BIC: GPTDDE33
BLZ 300 300 00, No. 34000001108
IBAN DE 25 3000 0000 0000000000000
BLZ 300 300 00, No. 361313631000
IBAN DE 24 1071 1200 0164 1116 01

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

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das weitere Bauleitplanverfahren resultiert hieraus jedoch kein weitergehender Handlungsbedarf.



Datum
21.03.2011

Seite
2

3. Versorglich weisen wir schließlich darauf hin, daß es im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses vom 18.12.2007 zum Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Verkehrsflughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsmintensität kommen wird, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden.

Akt freundlichen Grüßen

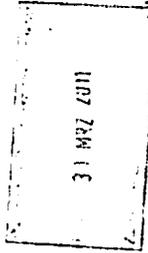
Fraport AG

ppa

Ih. Vizithum

JA J. Klfm
J. Klfm

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



HSE Technik GmbH & Co. KG (28.03.2011)

Planungsamt Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Königsplatz Aldehaide, Str. 16
35440 Linden

HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilsdorf-Boch
Postleitzahl Wey 24
44293 Dortmund
Telefon 0231 8113
Telefax 0231 81149
Wilsdorf-Boch-Bochstr. 14
Im Ziegler-Schade
Immer Ziegler-Schade
44293 Dortmund
Telefon 0231 8113
Telefax 0231 81149

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bplan "Einzelhandel Gräfenhausen"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4a Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. unser Unternehmen ermittelte im Auftrag der Vernetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurt Str. 100, 64293 Darmstadt, Strom- und Gasverteilungsnetze. Des Weiteren ermittelte wir im Auftrag der HEAG Südwestenergie Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurt Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwärk- und Wasserleitungsnetze.

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

In Gräfenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser

2. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.
Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

3. Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert

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

Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeanschlüsse kann der Bau zusätzlicher Transformationsstationen erforderlich werden.

HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilsdorf-Boch
Postleitzahl Wey 24
44293 Dortmund
Telefon 0231 8113
Telefax 0231 81149
Wilsdorf-Boch-Bochstr. 14
Im Ziegler-Schade
Immer Ziegler-Schade
44293 Dortmund
Telefon 0231 8113
Telefax 0231 81149

Beschlussesempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung zum Entwurf in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.



Hinsichtlich der geplanten Aufpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstrasse bitten wir Sie zu beachten, dass wurzelnde 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 Wurzelwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nabebereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Neue Versorgungsleitungen können erst dann gefertigt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarkiert sind.

Bitte richten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen

Friedrichstraße 10


i. V.
Holger Böhmer
Leiter Netzservice


i. V.
Wilhelm Bosch
Netzservice

Zu 4.: Der Anregung wird gefolgt

und die HSE Technik GmbH & Co. KG auch im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens entsprechend am Verfahren beteiligt.



**Natur- und Umweltschutz,
Landschaftsentwicklung**

Kreisbau Darmstadt
Lagerstraße 207

Sprechzeiten
Donnerstag 9-12 und 14-17 Uhr

Telefon (06151) 881-22 69
PC-Fax (06151) 881-42 09
E-Mail: l.fischer@lfdad.de

Telefonzentrale (06151) 8810
Telefax, zentral (06151) 88110-95
Internet: http://www.lfdad.de/

Der Kreisrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Im Zeichen/Schreiben vom Unser Zeichen Sachbearbeiter Datum
B/5-TÖB-56/7 Frau Kreher 15. April 2011

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“, STT Gräfenhausen**

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Fischer
vom 09. März 2011, Az.: Schade

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Wasserbehörde

1. Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Groß-Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald. In diesem Zusammenhang verweist die Untere Wasserbehörde auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 49/1970 S. 2317).
2. Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).
3. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Gewässer weist die Untere Wasserbehörde auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten...

Postanschrift: Die Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg Postfach 62776 Darmstadt	Bürgerbüro/Postadresse: Lagerstraße 207 Darmstadt-Kranichstein	Stadt u. Kreissparkasse Darmstadt Postfach 100 100 64276 Darmstadt Telefon (06151) 881-1111	Landesbank Hessen-Thüringen (BLZ 450 500 09) 509 103 003 Postfach Frankfurt/Main (BLZ 450 100 00) 115 24 609
--	--	--	---

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg (15.04.2011)

Untere Wasserbehörde

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die in der Begründung bereits enthaltenen Hinweise auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone III eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes um die Angabe der Schutzgebietsverordnung einschließlich Fundstelle ergänzt.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung zum Entwurf in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

ten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können. Dies betrifft insbesondere die geplante Erschließung des Plangebietes im Bereich der bestehenden Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Mühlbach sowie die angrenzenden geplanten Stellplatz- und Zufahrtsflächen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

4. Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.
5. Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.
6. Beim Erschließen von Baugebieten, in denen eine Erhöhung der hydraulischen oder stofflichen Belastung durch die Maßnahme erfolgt, z. B. beim Einleiten aus der Trennkanalisationen in Oberflächengewässer oder aus der kommunalen Kläranlage in Gewässer, ist frühzeitig der „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ von dem Vorhabensträger anzuwenden. Dies gilt insbesondere, wenn Veränderungen vorhandener oder auch neue Einleitene Erlaubnisse notwendig werden. Die Handlungsanleitung zum Leitfaden kann auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (www.hmuly.hessen.de) heruntergeladen werden.
7. Bei der beabsichtigten Änderung ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Erhöhung Einwohnerngleichwerte auf die Kapazität der Abwasseranlagen auswirken wird. Die summarische Wirkung vieler kleinerer Einzelmaßnahmen ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Die Untere Wasserbehörde verweist in diesem Zusammenhang auf den Pkt. 2.1.2 des Erlasses zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803). Insbesondere darf die Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie die Kapazität der Abwasseranlagen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden.
8. Bei einer Überschreitung der zugrunde liegenden SMUSI-Annahmen, der Kapazität der Abwasseranlage sowie bei Abwassereinleitungen, die einen Anlass zur Besorgnis erkennen lassen, sind in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Nachweise (SMUSI, hydraulische Berechnung, Leitfaden zum Erkennen ökologische kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitung) zu erstellen.

Brand- und Katastrophenschutz

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

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 ...3

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung zum Entwurf in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die unter Ziffer 7 in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Aussagen zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange werden zum Entwurf um die in dem zitierten Erlass vom 23.06.1997 (StAnz. 25/1997, S. 1803) angeführten Inhalte und Gliederungspunkte ergänzt, sofern diese für das vorliegende Bauleitplanverfahren relevant sind.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten geschaffen werden, sodass im Unterschied etwa zu der Ausweisung eines größeren Baugebietes allenfalls von einer marginalen Erhöhung der angesprochenen hydraulischen oder stofflichen Belastungen auszugehen ist.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung zum Entwurf in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden bezüglich der Abwasserentsorgung erfolgt jedoch im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9.: *Beschlussempfehlung vgl. nachfolgende Seite*

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 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 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.

Ländlicher Raum

10. Aus der Sicht der zu vertretenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bittet die Hauptabteilung Ländlicher Raum zu gewährleisten, dass die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirt) und dem Bewirtschafter der Fläche abgestimmt werden und dass die Maßnahmen analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 3 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben vom 1. September 2005) entwickelt und umgesetzt werden.

Untere Naturschutzbehörde

11. Aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet und der näheren Umgebung halten wir die Durchführung vertiefender faunistischer Untersuchungen für notwendig. Der Schwerpunkt sollte dabei auf die Erfassung der Avifauna und eines potentiellen Fledermausvorkommens (Mühlbach als Leitelement, benachbarte alte und neue Kläranlage) gelegt werden.
12. Das Plangebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier Fläche für die Landwirtschaft als Darstellung hat. Im Landschaftsplan ist ein ca. 30 - 40 m breiter Streifen festgesetzt, der bachbegleitend im Rahmen des Auenschutzes als Extensivgrünland entwickelt werden soll. Das Plangebiet liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet „Altbereich Darmstadt“.
13. Unsere Bedenken können nur unter der Voraussetzung zurückgestellt werden, dass eine Standortalternativenprüfung für den Stadtteil Gräfenhausen nachgewiesen wird, die Ergebnisse der Artenschutzprüfung dem Vorhaben nicht entgegenstehen, ein mindestens 10 m breiter Uferstrandstreifen von baulichen Anlagen (hier: Stellplätze) freigehalten wird und die Regionalplanung dem Vorhaben zustimmt.
14. Die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung des Grundstücks sehen einheimische Laubbäume und -gehölze vor (siehe 2.5.1.1 und 2.5.1.3). Die Artenlisten (siehe 2.5.2) weisen jedoch auch züchterisch veränderte Arten auf. Wir bitten um Klarstellung, wobei aus der Sicht der von uns zu vertretenden Belange heimischen Gehölzarten (die sich auch zur Stellplatzüberstellung eignen) der Vorzug gegeben werden sollte.

...4

Brand- und Katastrophenschutz

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung zum Entwurf in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Ländlicher Raum

Zu 10.: Den Anregungen wird gefolgt.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Ortslandwirt und dem Bewirtschafter der Flächen des Plangebietes sowie eine entsprechende Berücksichtigung der Vorgaben der Kompensationsverordnung.

Untere Naturschutzbehörde

Zu 11.: Den Anregungen wird gefolgt.

Ergänzend zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden entsprechende tierökologische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse zum Entwurf in den Umweltbericht aufgenommen werden.

Darüber hinaus wird zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der räumliche Geltungsbereich auf den südlich angrenzenden Mühlbach erweitert, sodass im Zuge der weiteren Planung ein möglichst breiter Gewässerrandstreifen aus gewässerökologischer und naturschutzfachlicher Sicht erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann und mithin die nachgewiesenen Ein- und Ausflugschneisen der Wasser- und Zwergfledermäuse zwischen der Ortslage und der freien Landschaft gewürdigt werden können.

Zu 12.-14.: *Beschlussempfehlungen vgl. nachfolgende Seiten*

15. Das Dachflächenniederschlagswasser sollte nicht in die Kanalisation, sondern in den Mühlbach geleitet werden. Die zukünftige Erschießung bedingt Veränderungen im Bereich der bestehenden Holzbrücke, die sofern sie eingriffsrelevant sind, betrachtet werden müssen. Strukturverbessernde Maßnahmen am Mühlbach, die dem Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe dienen können werden begrüßt.

Untere Verkehrsbehörde
DA-DI Werk -Umweltmanagement-
Schulentwicklung
Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Heimer

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend geändert, während zugleich die Anforderungen an den Auenschutz Eingang in die Planung finden und Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Bachlaufes und des Uferrandstreifens planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Übrigen soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die in Rede stehende Landschaftsschutzgebietsverordnung mittlerweile gerichtlich für unwirksam erklärt wurde und insofern keiner weiteren Berücksichtigung bedarf.

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Von einer über die im Vorfeld der Planung durchgeführte Standortsuche hinausgehende Prüfung möglicher Alternativstandorte kann jedoch abgesehen werden, da innerhalb der Ortslage von Gräfenhausen augenscheinlich keine geeigneten und zusammenhängenden Flächen in der erforderlichen Größenordnung mobilisiert werden können. Hierfür spricht auch das Planziel einer Verlagerung des ansässigen Penny-Marktes, der aufgrund seiner Lage und den begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten am Altstandort zwingend auf einen Standort mit einem entsprechenden Flächenumfang angewiesen ist. Auch für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters können in diesem Sinne keine geeigneten Flächen innerhalb der Ortslage oder an anderen Standorten in der Gemarkung Gräfenhausen mobilisiert werden, sodass auch im Zuge der weiteren Planung an dem gewählten Standort nördlich der Schneppenhäuser Straße festgehalten wird.

Hinsichtlich der Anforderungen des Artenschutzes wird auf die Ausführungen zu Ziffer 11. verwiesen. Die gesetzlichen Regelungen des Hessischen Wassergesetzes in Bezug auf Gewässerrandstreifen werden im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens entsprechend berücksichtigt. Die Abteilung Regionalplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt hat im Zuge des Beteiligungsverfahrens im Übrigen ihre grundsätzliche Zustimmung zu der vorliegenden Planung geäußert.

Zu 14.-15.: *Beschlussempfehlungen vgl. nachfolgende Seite*

Zu 14.: Der Anregung wird gefolgt.

Im Zuge der weiteren Planung erfolgt eine Überprüfung und gegebenenfalls eine Anpassung der in den textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten.

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das weitere Bauleitplanverfahren resultiert hieraus jedoch kein weitergehender Handlungsbedarf.

Merkmale zu IÜB-Stellnahmen für wasserrechtliche Belange:

Planungsträger sind gemäß § 46 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verpflichtet, Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwennt 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 überschwennt 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 versickert, 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 Herkunftsereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mülden, 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 Behnungs- 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 sieht zur Verfügung unter http://www.lmuhs-hessen.de/ir/01XJULV_Internet/aid=302/aid=6416512497ba31b6fc282c50791

E.Schade

Von: PD-DADI PPSH@polizei.hessen.de
Gesendet: Mittwoch, 13 April 2011 17:24
An: eschade@fischer-plan.de
Cc: frank.wasp@weiterstadt.de; w.roehrig@dadi.de; ralf.koehnen@hsvv.hessen.de; Marcur Weber@hsvv.hessen.de
Betreff: WG: Baulandplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Gräfenhausen"

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schade,

1. gegen die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplans bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken.
2. Bezüglich der verkehrlichen Anbindung an die K 165 (Schneppenhauser Straße) bitte ich im weiteren Bebauungsplan um rechtzeitige Einbindung der zu beteiligenden Behörden (UVB, ASV und Polizei).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Alexander Schöber

Alexander Schöber, POX
Polizeidirektion DA-DI
Leitungstruppens Vorklein (Land)
Tel. 06151 / 969-4275
Fax 0172 / 659 7960
E-Mail: 06151 - 969-4295
Oppositzer Straße 145
64285 Darmstadt
Vgl.
pd-dadi.pph@polizei.hessen.de
Alexander.Schober@polizei.hessen.de

Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg (13.03.2011)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2.: Der Anregung wird gefolgt.

Die angesprochenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden auch im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens entsprechend am Verfahren beteiligt.



Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155
64320 Weiterstadt

Az. III 31.2 - 61d 02/01 - 112

Univ. Zeichen
hr Zeichen
hr Nachricht vom
hr Ansprechpartner
Zimmernummer
Telefon/Fax
E-Mail
Datum

Bernd Lange Vaßen
4 041
0451 12 8918 / 0615 12 8918
B. Lange Vaßen: bpl@ps.hessen.de
13. Apr. 2011

**Baugesetzbuch § 4 Abs. 1
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“
Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 9.3.2011, Az.: Schado**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. gegen die gewünschte Ansiedlung eines Lebensvollsortimenters und die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters mit zusammen ca.2000 m² Verkaufsfläche im Stadtteil Gräfenhausen zur Sicherung der Nahversorgung bestehen vom Grundsatz her keine regionalplanerischen Bedenken.
2. Lt Beschluss der Regionalversammlung zum Regionalplan Sudhessen 2011 (RPS 2011) ist die Fläche des vorliegenden B-Planentwurfes zwar komplett als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für Regionalen Grünzug“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen. Wegen der geringfügigen Flächeninanspruchnahme von ca. 1, 2 ha kann der Maßnahme aber zugestimmt werden.
Dennoch bitte ich um Beachtung des folgenden Hinweises:
Wegen der Lage der Mühlbachaue innerhalb eines im RPS 2000 als „Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässers, Planung“ sowie im RPS 2011 innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesenen Retentionsraumes sollte diesbezüglich die Stellungnahme des zuständigen Fachdezernates Wasserwirtschaft sowie der Oberen Naturschutzbehörde besonders beachtet werden.
3. Zu o.g. Bebauungsplan und der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege vorerst Bedenken. Der Geltungsbe-

Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelmstraße 1, Wilhelmshaus 64283 Darmstadt	Servicezeiten Mo - Do Freitag	8 00 bis 16 30 Uhr 8 00 bis 15 00 Uhr	Frankfurt-Ämtern Luisenpark 27 64283 Darmstadt
Internet www.rp3.de	Telefon Telefax	0451 12 0 (Zentrale) 0451 12 6347 (allgemein)	Öffentliche Verkehrsmittel: Hallerstraße-Luisenpark

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (13.04.2011)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.-2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung aus Sicht der Regionalplanung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Zuge des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen des zuständigen Fachdezernates Wasserwirtschaft sowie der zuständigen Naturschutzbehörden wurden entsprechend berücksichtigt; auf die Beschlussempfehlungen soll an dieser Stelle verwiesen werden.

Zu 4.: Beschlussempfehlung vgl. nachfolgende Seite

reich der o.g. Bauleitpläne überlagert zwar kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, besitzt aber ein durch die Nähe zum Mühlbach ein Entwicklungspotential für Natur und Landschaft. Im der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Stadt Weiterstadt ist der gesamte Bereich als freizuhaltende Fläche/ Fläche für den Auenschutz dargestellt. Für den an den Mühlbach unmittelbar angrenzenden Bereich wird als Empfehlung für Bewirtschaftungsregelung, die extensive Bewirtschaftung als Grünland vorgeschlagen.

Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, ob nicht ein umweltverträglicherer Standort vorhanden ist. Falls dies ausgeschlossen werden kann, sollte dem Belang des Auenschutzes durch größere Abstandsflächen der baulichen Anlagen, im konkreten Fall der Stellplätze, Rechnung getragen werden. In diesem vergrößerten Abstandsbereich könnten Festsetzungen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen werden, die für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche sind.

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

Grundwasser

5. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried"

Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich.

Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999 S.1659) mit Ergänzung vom 17. Juli 2006 (StAnz. 31/2006 S. 1704) zu beachten.

Nach hier vorliegenden Karten ist bereits jetzt mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Oberflächengewässer

6. Die Ausführungen unter Abschn. 7 (Oberirdische Gewässer) der Begründung und 2.2 (Boden und Wasser) des Umweltberichtes sind so teilweise nicht zutreffend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes überplant im Süden im Bereich der bestehenden Fußgängerbrücke den Mühlbach gem. § 36 WHG bzw. § 22 HWG sowie auf einer längeren Gewässerstrecke dessen Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG bzw. § 23 HWG. Auf die Genehmigungspflicht der Stellplätze und der geplanten Brücke gem. § 23 Abs. 4 HWG wird deshalb hingewiesen.

Die Überplanung des Gewässerrandstreifens widerspricht zudem der unter Abschn. 3.1 (Kompensationsbedarf) angedachten Renaturierung des Mühlbaches.

Bis zu der unter Abschn. 7 (Abwasserentsorgung) genannten Detailabstimmung mit den Behörden hinsichtlich der Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Kanäle, muss die Abflussregelung bis auf weiteres als nicht gesichert angesehen werden.

In der Aufzählung der Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan fehlt darüber hinaus das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Hessische Wassergesetz (HWG) in der jeweils neuesten Fassung.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der räumliche Geltungsbereich auf den südlich angrenzenden Mühlbach erweitert, sodass im Zuge der weiteren Planung ein möglichst breiter Gewässerrandstreifen insbesondere aus gewässerökologischer und naturschutzfachlicher erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann. Zudem werden die textlichen Festsetzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass entsprechende Aufwertungsmaßnahmen planungsrechtlich vorbereitet werden können.

Im Vorfeld der Planung erfolgte darüber hinaus eine Auseinandersetzung mit möglichen Alternativstandorten. Im Ergebnis steht im innerörtlichen Bereich jedoch keine geeignete und zusammenhängende Fläche in der erforderlichen Größenordnung von rd. 1,0 ha zur Verfügung, während auch im näheren Umfeld des Planstandortes keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden jedoch ergänzend eine Verkehrsuntersuchung, eine schalltechnische Untersuchung, ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, sodass der nunmehr gewählte Standort im Ergebnis vertretbar erscheint und auch im Zuge der weiteren Planung hieran festgehalten werden soll.

Arbeitsschutz und Umwelt - Grundwasser

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung zum Entwurf in die Plankarte und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 6.: *Beschlussempfehlung vgl. nachfolgende Seite*

7. Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Für die Beurteilung der Abwasserbeseitigung ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Untere Wasserbehörde) zuständig.

Immissionsschutz

8. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung abgegeben werden. Um die östlich gelegenen Wohngebiete vor Lärmeinwirkungen zu schützen wäre aus Sicht des Immissionsschutzes eine andere Anordnung der Märkte eine sinnvolle Alternative. So könnten die Gebäude so gedreht werden, dass die Gebäuderückseiten in östlicher Richtung lägen.

Bergaufsicht

Eine Stellungnahme hierzu habe ich bis dato nicht erhalten.

9. Aus der Sicht der Dezernate „Bodenschutz“ 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-Vaaßen

Oberflächengewässer

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Flächen für die Anlage von Stellplätzen mindestens 10 m vom Uferrandstreifen abgerückt, sodass im Zusammenhang mit den vorgebrachten Hinweisen sowie den gesetzlichen Regelungen diesbezüglich kein Widerspruch besteht.

Im Übrigen muss der Bebauungsplan ausschließlich sicherstellen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich möglich ist. Die konkrete Ausgestaltung wird in der gegenwärtig beauftragten Ver- und Entsorgungsplanung im Detail festgelegt.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gehört und hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert.

Immissionsschutz

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden die entsprechenden Aussagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt und die Planung im Übrigen hierauf abgestimmt.

Bergaufsicht

Zu 9.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.



STADT WEITERSTADT • REDDAHNSTRASSE 6 • 94331 WEITERSTADT

Abteilung
Hochbau/Planung/Umwid.

in Haus

Stadtwerke Weiterstadt
Eigenbetrieb Stadtwerke
% technische Betriebsleitung

☎ 06150/6430-0
☎ 06150/6430-23

☎ 06150/6430-1
94331 Weiterstadt, Grafenhausen
http://www.stadtwerke-weiterstadt.de
Hilfsleitet: Elisabetha-Winterhagen

Gezeichnet von: Herr Lammert
Durchschnit: 30150/6430/14

Sprechzeiten:
Mo-Fr: 08.00 - 12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die Zeichen: Die Nachricht von: Jürene Seubert, Stadtwerken Datum: 07.04.2011

Baufeldplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Grafenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Grafenhausen“
Stellungnahme der Stadtwerke Weiterstadt

Stellungnahme

1. Im Westen des Geltungsbereiches verläuft durch das Gebiet ein Karatstrang der Stadtwerke. Die Zufahrt der Schächte muss zur Reinigung gewährleistet bleiben. Die Zufahrt zur alten Kläranlage im Norden muss für schwere LKW gewährleistet sein.
2. Hinsichtlich der Forderungen zur Nutzung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers haben die Stadtwerke folgende Anmerkungen:
 - Im Rahmen der Umsetzung der EU Wasserrahmenrichtlinie ist ein Instrumentarium eine Leitfadensbetrachtung der Gewässer. Aus dieser kostenintensiven Betrachtung können zur Umsetzung der WRRL Umbauten im Kanalnetz resultieren. Die Leitfadensbetrachtung muss alleine von den Stadtwerken gezahlt werden, da Sie nur der Abschlagsbauwerken im Kanal und der Kläranlage die größten Gewässerleiter sind. Die entstehenden Kosten können nicht weiterberechnet werden.
 - Derzeit wird das Instrument von den Aufsichtsbehörden nur dann gefördert, wenn neue größere Einrichtungen in das Gewässer angeschlossen werden. Der Anschluss des Gebietes „Einzelhandel Grafenhausen“ könnte Anlass hierzu geben.
 - Die Stadtwerke fordern daher die alleinige Versicherung der Niederschlagswassermengen um Folgekosten für den Eigenbetrieb zu vermeiden. Ob dies technisch realisierbar ist, kann nicht beurteilt werden. Sollte dies nur in Teilen möglich sein, so die Finanzierung auf jeden Fall auf das notwendige Minimum zu beschränken.

M. Eng., 07.04.2011 (11)
H. Lammert

Markierungsplan
Verordn. Nr. 1/2011
Stadtrat Weiterstadt
Kassa-Nr. 189 922
Bankz. 07 624 03

Stadt und Kreisarchiv
Zentrale
König-Nußner 200 11977
Bankz. 07 500 51 33

Steuernummer: 307 226 01243
Anzahlwert: DE 11 500 1-2

Stadtwerke Weiterstadt, Eigenbetrieb Stadtwerke (07.04.11)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen einer entsprechenden Zufahrt jedoch grundsätzlich nicht entgegen.

Zu 2.: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Nutzung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers kann festgehalten werden, dass die konkrete Ausgestaltung sowohl in der gegenwärtig beauftragten Ver- und Entsorgungsplanung als auch im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren im Detail festgelegt wird. Zudem erfolgt im Zuge der Ver- und Entsorgungsplanung eine entsprechende Abstimmung mit den zuständigen Stellen und Behörden und somit auch mit den Stadtwerken Weiterstadt.



**Wasserverband
Schwarzbachgebiet-Ried**
Abflussregelungs-
und Gewässerunterhaltungsverband

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

Von: Zimmer/Schreiben von: Umr.: Anz.: Sachbearbeiter: Datum:
Schade F6. Herr Förster 23. März 2011
09.03.2011

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, OT Grafenhausen, vorhabenbezogener B-Plan
„Einzelhandel Grafenhausen“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 09.03.11 (Eingang 21.03.11). Das Planungsbüro am Mühlbach befindet sich im Außenbereich, derzeit bestehen unsererseits keine Maßnahmenplanungen in diesem Gewässerabschnitt.
2. Wie fordern Sie aber im Hinblick auf die Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie auf, dafür zu sorgen, dass nördlich des Mühlbachs, möglichst aber auf beiden Seiten des Gewässers, ein Uferrandstreifen von je 10 m Breite ausgewiesen und dem Gewässer zur Verfügung gestellt wird.
3. Weiterhin fordern wir Sie auf, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen direkt am Gewässer durchzuführen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Sie im Umweltbericht ausführen, dass die Gewässerstruktur verbesserungsfähig ist. Nach unserer Einschätzung ist jedoch die Durchgängigkeit des Gewässerabschnitts vorhanden und die Gewässerstrukturgüteklasse besser als 6. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Frau Saurenhaus, erhält als E-Mail-Anlage eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Förster
Stellv. Betriebsleiter

Wasserverband
Schwarzbachgebiet-Ried

Abflussregelungs-
und Gewässerunterhaltungsverband

Postfach 70, 64567 Groß-Oesau

Telefon: 0601 301 4 20 20 E-Mail: wws@schwarzbachgebiet-ried.de
Telefax: 0601 301 4 30 20 Internet: www.schwarzbachgebiet-ried.de
Stellen- & Personalbüro Darmstadt
D 64567 201 201 20 1, 546 200, Kennzahl 0437

Wasserverband Schwarzbachgebiet Ried (23.03.2011)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. und 3.: Der Anregung wird entsprochen.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der räumliche Geltungsbereich auf den südlich angrenzenden Mühlbach erweitert, sodass im Zuge der weiteren Planung ein möglichst breiter Gewässerrandstreifen insbesondere aus gewässerökologischer und naturschutzfachlicher erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann. Zudem werden die textlichen Festsetzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass entsprechende Aufwertungsmaßnahmen planungsrechtlich vorbereitet werden können, während auch die Flächen für die Anlage von Stellplätzen mindestens 10 m vom Uferrandstreifen abgerückt werden, sodass im Zusammenhang mit den vorgebrachten Hinweisen sowie den gesetzlichen Regelungen diesbezüglich kein Widerspruch besteht.