

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Einzelhandel Gräfenhausen“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 11.11.2011) 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 24.11.2011

Anlage 1

Stellungnahmen mit Anregungen

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt (02.11.2011)

Fraport AG (01.11.2011)

HSE Technik GmbH & Co. KG (11.11.2011)

IHK Darmstadt (31.10.2011)

Kreisausschuss des LK Darmstadt-Dieburg, Natur- und Umweltschutz,

Landschaftsentwicklung (10.11.2011)

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (08.11.2011)

Stellungnahmen mit Anregungen Bürger

Bürgerinitiative (Unterschriftenliste s. Anhang) (27.10.2011)

Herr Rainer Burger, Schneppenhäuser Straße 15, 64331 Weiterstadt (07.11.2011)

Herr Ulrich Ries, Zimmerei, Frankfurter Straße 46, 64331 Weiterstadt (31.10.2011)

Herr und Frau Wolfgang und Helmi Kozok, Bachgrund 4, 64331 Weiterstadt
(25.10.2011)

Stellungnahmen ohne Anregungen

DB Services Immobilien GmbH (03.11.2011)

ExxonMobil Production (11.10.2011)

Gemeindevorstand Büttelborn (18.10.2011)

Handwerkskammer Rhein-Main (07.11.2011)

Hessen-Forst, FA Darmstadt (11.10.2011)

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (13.10.2011)

Netzdienste Rhein-Main (14.10.2011)

PLEdoc (03.11.2011)

Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD (04.11.2011)

RMV Hofheim (07.11.2011)

Stadtverwaltung Mörfelden-Walldorf, Bauamt (10.10.2011)

Unitymedia (27.10.2011)

Wasserverband Schwarzbach-Ried (07.10.2011)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

BUND

Boden- und Beregnungsverband Gräfenhausen

Botanische Vereinigung in Hessen e.V.

DADINA Nahverkehr Darmstadt

Deutsche Flugsicherung

Deutsche Gebirgs- und Wandervereine

Deutsche Telekom AG

Fernleitungsbetriebsgesellschaft BV Süd

Gemeindevorstand Erzhausen

Gewerbeverein Gräfenhausen

HEAG Südhessische Energie AG

Hess. Gesellschaft für Ornithologie

Landeswohlfahrtsverband Hessen

Landesjagdverband Hessen e.V.

Magistrat der Stadt Darmstadt

Magistrat der Stadt Griesheim

Magistrat der Stadt Weiterstadt, Straßenverkehrsbehörde

Mainova AG

Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.

Naturschutzbund Ortsgruppe Walldorf

Ortslandwirt Markus Mager, Weiterstadt

Polizeipräsidium Südhessen

Stadtverwaltung Griesheim

Stadtverwaltung Weiterstadt

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Stadwerke Weiterstadt Abwasserbeseitigung

Wehrbereichsverwaltung West

Beschlussempfehlung

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Weiterstadt beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird nach Genehmigung der Änderung des Flächen-nutzungsplanes ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.



Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt
Postfach 100763 64207 Darmstadt

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 L i n d e n

Aktenzeichen 34 c 2 Wei-N1
Dst.-Nr. 0477
Bearbeiterin Rolf Schwamb
Durchwahl 3431
Telefax 3450
E-Mail rolf.schwamb@hsvv.hessen.de

Datum 02. November 2011

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen:
Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Einzelhandel Gräfenhausen"
Ihr Schreiben vom 06.10.2011**

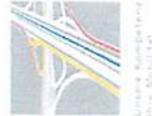
Sehr geehrte Damen und Herren,

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

2. Die in unserer Stellungnahme vom 01.04.2011 geäußerten Planungshinweise wurden in der Fortschreibung der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

3. Dem in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Vorschlag, auf der K 165 in beiden Fahrtrichtungen Aufstellbereiche für linksabiegende Kfz zu schaffen, um damit die derzeit gute Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes zu erhalten, schließt sich das ASV Darmstadt an.

4. Ob diese Aufstellbereiche alleine durch Ergänzungen bzw. Veränderungen der Fahrbahnmarkierung oder ggf. durch bauliche Veränderungen der Fahrbahn der Schneppenhäuser Straße hergestellt werden können, muss im Rahmen des Planungsfortschritts in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger geklärt werden.



64256 Darmstadt, Groß-Grauer Weg 4 Lindebank Hessen-Thuringen
Telefon: 061513306-0 Kto. Nr.: 1000 512
Fax: 0615133063150 BLZ: 500 500 00
www.lsvv.hessen.de IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512
Zahlungen HCC HSVV
USD/Nr.: DE4411002017
St. Nr.: 04322603501

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt (02.11.2011)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bereits zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 3113 ausgeschlossen und der Leistungsfähigkeitsnachweis bezüglich der angrenzenden Knotenpunkte im Zuge detaillierter verkehrstechnischer Untersuchungen erbracht. Zudem wurden weitere Hinweise zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung zum Entwurf in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur zustimmend Kenntnis genommen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Des Weiteren ist mit dem Straßenbaulastträger zu klären, ob diese Aufstellbereiche bereits mit der Inbetriebnahme des Einzelhandelsmarktes hergestellt sein sollten, oder ob diese Veränderungen erst im Verlauf der Verkehrszunahme bis zum Prognosehorizont 2020 in Angriff genommen werden sollten.
6. Da diese Maßnahme in jedem Fall eine Veränderung bezüglich der Schneppenhäuser Straße darstellt, ist hierzu eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Weiterstadt und dem Straßenbaulastträger abzuschließen.
7. Derzeit ist angedacht, die K 165 (Schneppenhäuser Straße) zur Gemeindestraße abzustufen. Insofern wäre der zukünftige Straßenbaulastträger nicht mehr der Landkreis Darmstadt-Dieburg, vertreten durch das ASV Darmstadt, sondern die Stadt Weiterstadt selbst.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



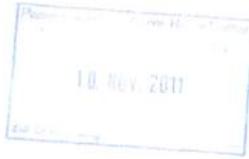
Rolf Schwamb

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Verkehrsgutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan empfiehlt der Gutachter, Herr Prof. Fischer-Schlemm, eine Aufstellspur für den auf der Schneppenhäuser Straße nach links zu den neuen Märkten abbiegenden Verkehr. Zwischen der Stadt Weiterstadt und dem Vorhabenträger wird vereinbart, dass diese Linksabbiegerspur jedoch erst dann hergestellt werden muss, wenn nach einem Jahr nach Eröffnung der beiden Märkte für den Kreuzungsbereich Schneppenhäuser Straße / L 3113 Verkehrsbehinderungen durch Rückstau durch die Linksabbieger zu den neuen Märkten, belegt durch eine fachgutachterliche Feststellung, entstehen.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



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

Rechtsangelegenheiten
und Verträge

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

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

Ihr Zeichen
Schade
06.10.2011

Unser Zeichen
RAV-AP vi-wi

Telefon
+49 69 690-6 01 77

Datum
01.11.2011

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“
hier: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB**

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

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

USt-IdNr.: DE 114130623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Herzlicher Minister der Finanzen
Karlheinz Weimar

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Herbert Mai
Peter Schmitz
Dr. Matthias Zieschang

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung

1. Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau-schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinfor-mationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt
2. Das Plangebiet liegt hingegen im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festset-zung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 1 oder 2, in denen Krankenhäuser, Altenhei-me, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutz-bedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen – was vorliegend allerdings nicht vorgesehen ist – nicht errichtet werden dürfen.

Commerzbank AG:
SWIFT-Code/BIC: COBADE33
BLZ: 500 400 00, Kto.: 588942300 EUR
IBAN: DE67 5004 0000 0388 9423 00
Deutsche Bank AG:
SWIFT-Code/BIC: DEUTDE33
BLZ: 500 700 10, Kto.: 2008407 EUR
BLZ: 500 700 10, Kto.: 2008407 USD
IBAN: DE44 5007 0010 0200 8407 00

Dresdner Bank AG:
SWIFT-Code/BIC: DRESDE33
BLZ: 500 800 00, Kto.: 110000600 EUR
IBAN: DE34 5008 0000 0130 0006 00
BLZ: 500 800 00, Kto.: 110000602 USD
IBAN: DE77 5008 0000 0130 0006 02
Frankfurter Sparkasse:
SWIFT-Code/BIC: HELADEF1322
BLZ: 500 502 01, Kto.: 34814
IBAN: DE03 5005 0201 0000 0348 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
SWIFT-Code/BIC: HELADEF1
BLZ: 500 500 00, Kto.: 14690002 EUR
IBAN: DE09 5005 0000 0014 6900 02
BLZ: 500 500 00, Kto.: 98433803 USD
IBAN: DE24 5005 0000 0984 3380 01

Fraport AG (01.11.2011)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung zweier Lebensmittelmärkte vorgesehen, sodass es sich vorliegend nicht um schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der angesprochenen gesetzlichen Vorgaben handelt. Die Hinweise werden jedoch, sofern relevant, in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.



Datum:
01.11.2011
Seite:
2

- 3.** Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG

ppa

Th. Vizthum

IA 
J. Klein



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

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



HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilhelm Bosch
Dornbeimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701 8163
Telefax 06151 701 8149
Wilhelm.Bosch@hse.ag
Ihr Zeichen: Schade
Ihre Nachricht vom: 06.10.2011
Unser Zeichen: H160/1lo

Datum: 11.11.2011

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bplan "Einzelhandel Gräfenhausen"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4a Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. 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 Südheßsische Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwirk- 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:

2. In Gräfenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser.
3. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.
4. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB v. 28.03.2011. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.

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

Freundliche Grüße

ppa. Holger Klein
Leiter Netzservice

i. A Wilhelm Bosch
Netzservice

HSE Technik GmbH & Co. KG
Dornbeimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701 8163
Telefax 06151 701 8149
www.hse-technik.de

Kampfenesterrn
HSE Technik Verwaltungs GmbH
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Frank Pieper, MBA
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Friedhelm Vanden
Sitz der Geschäftsführer: Darmstadt
Verwaltungsrat:
Dipl.-Ing. Ulrich Wawrzak (Vorsitzender)

Reg.-Gericht Darmstadt HR A 6401
St. Nr. 07 329 00445
Bankverbindung:
Volksbank Darmstadt
BLZ 508 900 00, Abz. 4 58 21 01
HE/LABA Landesbank Hessen-Thüringen
BLZ 508 500 49, Kto. 10 01 92 40 04

Eventuelle Änderungen sind auf 100% Reaktionszeit gebunden

HSE Technik GmbH & Co. KG (11.11.2011)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der HSE Technik GmbH vom 28.03.2011 bezog sich überwiegend auf Hinweise, die zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen wurden (siehe nachfolgende Seite). Darüber hinaus besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.



Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstraße 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 Näherbereich 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 gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.

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

Freundliche Grüße


i. V.
Holger Schön
Leiter Netzservice


i. A.
Wilhelm Bosch
Netzservice



31.10.2011
IV-MF

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit, zu o. g. Bauleitplan der Stadt Weiterstadt eine weitere Stellungnahme abzugeben.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“ sollen die planrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters (inklusive Getränkemarkt und Backshop) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.220 m² und für die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 780 m² geschaffen werden. Wir äußern zu diesem Vorhaben auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen.

Die aus dem vorliegenden Schallschutzgutachten resultierende Beschränkung der Öffnungszeiten auf maximal 21:30 Uhr sehen wir indes kritisch. Dieser Einschränkung der Öffnungszeiten steht das Hessische Ladenöffnungsgesetz (HLOG) vom 23.11.2006 entgegen. Hiernach dürfen Verkaufsstellen grundsätzlich an Werktagen für den geschäftlichen Verkehr mit den Kunden von 0 Uhr bis 24 Uhr geöffnet werden und müssen gemäß § 2 HLOG zu folgenden Zeiten geschlossen sein:

1. an Sonn- und Feiertagen,
2. am Gründonnerstag ab 20 Uhr,
3. am 24. Dezember, wenn dieser Tag auf einen Werktag fällt, ab 14 Uhr und
4. am 31. Dezember, wenn dieser Tag auf einen Werktag fällt, ab 14 Uhr.

Auch Bundesrecht, hier insbesondere die Baunutzungsverordnung und das Bundesimmissionsschutzgesetz sind unserer Ansicht nach nicht geeignet, eine Ausbehebung der landesrechtlichen Vorschriften (HLOG) zu erreichen. Der Lärm, der hier möglicherweise

IHK Darmstadt, Darmstadt (31.10.2011)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Ausführungen sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der geplanten Vorhaben sind als Ergebnis durchgeführter schalltechnischer Untersuchungen Maßnahmen zur Emissionsminderung erforderlich, um somit die zulässigen Immissionsrichtwerte bezüglich der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen gewährleisten zu können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher zunächst fest, dass die Fahrwege des Kundenparkplatzes und der Anlieferung mit einer Asphaltoberfläche zu versehen sind, sodass entsprechende Geräuschemissionen reduziert werden können. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zudem fest, dass im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes eine entsprechende Schallschutzwand zu errichten ist.

Seite 2
zum Schreiben vom 31.10.2011

durch Kundenverkehr und Anlieferungen entstehen könnte, ist unserer Meinung nach bei einem Nahversorgungszentrum als sozial adäquat anzusehen und stellt keine erheblichen Nachteile bzw. Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft dar.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Maren Frangen

Stellv. Leiterin

Geschäftsbereich Standortpolitik

Da jedoch bei Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr – unabhängig dieser Maßnahmen – mit abfahrendem Kunden- und Mitarbeiterverkehr während dem nach den einschlägigen Vorschriften des Immissionsschutzrechtes als „Nachtzeit“ (nach 22.00 Uhr) zu bewertenden Zeitraum gerechnet werden muss, sind vorliegend weitergehende Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Weiterstadt erforderlich. Diese Vereinbarungen stehen jedoch landesrechtlichen Vorschriften nicht entgegen, da sich etwa aus dem Hess. Ladenöffnungsgesetz keine *Pflicht* zur Einhaltung bestimmter Öffnungszeiten, sondern vielmehr nur die *Möglichkeit* der Inanspruchnahme bestimmter Öffnungszeiten ergibt.
Die Details werden in dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Weiterstadt abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.



**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: k.kreher@ladadi.de

Telefonzentrale (06151) 8810
Telefax, zentral (06151) 88110 95
Internet: <http://www.ladadi.de/>

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Das Zeichen/Schreiben vom Unser Zeichen
B/5-TÖB-56/7

Sachbearbeiterin
Frau Kreher

Datum
10. November 2011

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

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer
vom 06. Oktober 2010, Az: Schade

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Wasserbehörde

1. Die Untere Wasserbehörde verweist auf die Stellungnahme vom 15. April 2011:
2. Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutze 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).

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

...2

Postanschrift: Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Postfach 64276 Darmstadt	Dienstgebäude/Hausadresse Jägertorstraße 207 Darmstadt-Kranichstein	Stadt- u. Kreispostkasse Darmstadt (BLZ 538 501 50) 549 965 Sparkasse Dieburg (BLZ 568 526 51) 31 200 114	Landesbank Hessen-Thueringen (BLZ 500 500 00) 5093 403 603 Postbank Frankfurt/Main (BLZ 550 100 60) 115 44 609
---	---	--	---

Kreisausschuss des LK Darmstadt-Dieburg (10.11.2011)

Beschlussempfehlungen

Untere Wasserbehörde

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bereits zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Hinweise auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone III eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes um die Angabe der Schutzgebietsverordnung einschließlich Fundstelle ergänzt. Zudem wurden weitere Hinweise zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung ebenfalls bereits zum Entwurf in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, während auch die Aussagen zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bereits um die in dem Erlass vom 23.06.1997 (StAnz. 25/1997, S. 1803) angeführten Inhalte und Gliederungspunkte ergänzt wurden.

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

Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde ist im Übrigen inhaltsgleich mit der Stellungnahme vom 15.04.2011. Da den vorgebrachten Hinweisen, wie unter 1. dargelegt, nach diesseitiger Auffassung im Ergebnis bereits hinreichend Rechnung getragen werden konnte, ergibt sich somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weitergehender Handlungsbedarf.

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 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.

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 Vermässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

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

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 Einleiterlaubnisse notwendig werden. Die Handlungsanleitung zu dem Leitfaden kann auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (www.hmulv.hessen.de) heruntergeladen werden.

Bei der beabsichtigten Änderung ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Erhöhung Einwohnergleichwerte 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.

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 ökologischer kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitung) zu erstellen.

Untere Verkehrsbehörde

3. Die Anbindung an die Schnepenhäuser Straße ist verkehrssicher auszuführen. Einbindung in weitere Planung erforderlich.

...3

Untere Verkehrsbehörde

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Brand- und Katastrophenschutz

4. 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 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

5. Aus der Sicht der zu vertretenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur ist zu gewährleisten, 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.

Nach § 15 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Aus diesem Grund bittet die Hauptabteilung Ländlicher Raum die beabsichtigten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirt) und dem Bewirtschafter der Fläche abzustimmen.

Untere Naturschutzbehörde

6. Um einen wirkungsvollen 10 m Abstand zum Mühlbach einhalten zu können, erwarten wir, dass der zu setzende 2 m hohe Zaun nicht entlang der südlichen Nutzungsgrenze = Grundstücksgrenze erstellt wird, sondern entlang der südlichen Stellplatzgrenze. Aufgrund des Brückenneubaus und dem Ausbau der Brückenzufahrt muss offensichtlich in einen Streuobstbestand eingegriffen werden, der gesetzlich geschützt ist. Eine Ausnahmezulassung ist gegebenenfalls bei uns zu beantragen.
7. Die Vorgaben zur Bauausführung der Brücke (2,5 m hohe Fledermauszäune) zum Fleder-

...4

Brand- und Katastrophenschutz

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

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

Ländlicher Raum

Zu 5.: Den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Zur abschließenden Regelung über die Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizits wird die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) zeitnah um eine entsprechende Zuordnung von Ökopunkten gebeten. Eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist nicht vorgesehen.

Untere Naturschutzbehörde

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ist zunächst nicht vorgesehen das Grundstück einzufrieden. Sollte sich nach Inbetriebnahme jedoch herausstellen, dass eine Einfriedung z.B. aufgrund möglicher Fremdnutzung unumgänglich ist, wird diese selbstverständlich im Anschluss an die Stellplätze errichtet.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die vorliegende Planung wird ein rund 3 m breiter Randstreifen, der in der Bestandskarte noch als Streuobstwiese dargestellt ist, als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Da sich in dem faktischen Straßenrandbereich keine Obstbäume und befinden, ist durch die Planung mit keiner Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope zu rechnen.

Zu 8: vgl. folgende Seite

9. mausschutz aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten wurden nicht in den Bebauungsplan übernommen/Hierzu fordern wir eine Beteiligung im nachgelagerten wasserrechtlichen Verfahren, in dem die Modalitäten zur Brückenbauweise etc. geklärt werden. Im Bereich der Fläche für Maßnahmen ist der Umbau der Bestände nicht sukzessive, sondern gleichzeitig vorzunehmen. Eine abschließende Regelung zum ermittelten Ausgleichsdefizit erwarten wir vor Satzungsbeschluss.
- 10.

DA-DI Werk -Umweltmanagement-
DA-DI Werk -Gebäudemanagement-
Untere Denkmalschutzbehörde
Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Fischbach

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sofern tatsächlich erforderlich, wird diese Vorgabe in den zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Weiterstadt abzuschließenden Durchführungsvertrag integriert.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der textlichen Festsetzung zur Fläche für Maßnahmen im Plangebiet wird das Wort „sukzessive“ gestrichen. Zur abschließenden Regelung über die Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizits wird die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) zeitnah um eine entsprechende Zuordnung von Ökopunkten gebeten.

Regierungspräsidium Darmstadt: 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155
64320 Weiterstadt

Unser Zeichen
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Ihr Ansprechpartner
Zimmernummer
Telefon/Fax
E-Mail
Datum

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

Bernd Lange-Vaasßen
4 041
06151 12 6918 / 06151 12 6914
B.Lange-Vaasßen@pda.hessen.de
8. November 2011

**Baugesetzbuch § 4 Abs. 2
Boulevardplanung der Stadt Weiterstadt:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“**

Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 6. Oktober 2011, Az.: Schedo

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 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 weiterhin keine regionalplanerischen Bedenken.
- Zu o.g. Bebauungsplan und der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans bestehen auch aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege nunmehr keine Bedenken mehr. Der Geltungsbereich o.g. Bebauungsplans überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.
- Zu dem o. a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:
Oberflächengewässer
Den Ausführungen zu der Genehmigungsforderung der geplanten Brücke für den Pkw- und Anlieferverkehr bzw. Rettungs- und Löschfahrzeugverkehr unter Abschn. 7.5 (Oberirdische Gewässer) der Begründung kann so nicht gefolgt werden. Auch wenn die Brücke den Gewässerbereich nicht unmittelbar berührt, ist doch zu vermuten, dass die Widerlager im Bereich der Gewässerrandstreifen errichtet werden. Dies stellt einen Genehmigungsstatbestand nach § 23 Abs. 4 Satz 2 dar.
Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so geändert wurde, dass dieser den Mühlbach gegenüber dem Vorentwurf nunmehr vollständig überplant, wird auf den beidseitigen

Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelmstraße 1-3, Wickramenhaus 64283 Darmstadt	Sprechzeiten Mo - Do Freitag	8 00 bis 16 30 Uhr 8 00 bis 15 00 Uhr	Fristenräume Luisenplatz 7 64283 Darmstadt
Internet: www.pda.de	Telefon Telefax	06151 12 0 (Zentralruf) 06151 12 6347 (e-govern)	Offen: die Verkehrsmittel Mühlbach-Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt (08.11.2011)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Oberflächengewässer

Zu 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Im Vorfeld zur Planung haben Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Unteren Wasserbehörde stattgefunden im Zuge derer auf die hier angesprochene Problematik hingewiesen wurde. Das geplante Brückenbauwerk wurde insofern mit einer großen Spannweite konzipiert, so dass der Gewässerrandstreifen durch die Widerlager nicht berührt wird. Ein entsprechender Genehmigungsstatbestand besteht aufgrund dessen keiner.

[Zu 4. vgl. folgende Seite]

4. Gewässers geltenden Gewässerrandstreifen gem. § 23 HWG besonders hingewiesen. Durch die Änderung des Geltungsbereiches stimmt auch die Aussage unter Abschn. 2.2 (Boden und Wasser) im letzten Absatz
- „Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit Ausnahme der geplanten Überquerung im Bereich der bisherigen Holzbrücke weder die Bachparzelle noch das streifenförmig vorgelagerte Flurstück 87 einnimmt“*
- und Abschn. 7 (Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben) letzter Absatz auf Seite 16 des Umweltberichtes so nicht mehr.
- Außerdem sind die unter Abschn. 3.2.1 (Interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) des Umweltberichtes genannten Ausgleichsmaßnahmen am Mühlbach wegen deren Zulässigkeit eng mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
- Weiterhin fehlen in der Aufzählung der Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan noch immer das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Hessische Wassergesetz (HWG) in der jeweils neuesten Fassung.
- Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz
5. Für die Beurteilung der Abwasserbeseitigung ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Untere Wasserbehörde) zuständig.
6. Bergaufsicht
Eine Stellungnahme hierzu habe ich bis dato nicht erhalten.
7. Aus der Sicht der Dezernate „Grundwasser“, „Bodenschutz“ und „Immissionsschutz“ bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.
- Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.
8. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
- Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- 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

Zu 4: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Ausführungen im Umweltbericht werden entsprechend angepasst und auch die aktuellen Fassungen des WHG und HWG unter den Rechtsgrundlagen unmittelbar im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgezählt.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Wasserbehörde wurde an dem vorliegenden Aufstellungsverfahren beteiligt und hat in der Sammelstellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 10.11.2011 keine Anregungen vorgebracht, die der Planung entgegenstehen.

Bergaufsicht

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Bodenschutz und Immissionsschutz

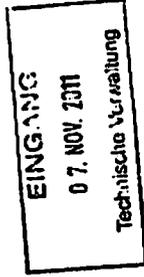
Zu 7: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Kampfmittelräumdienst

Zu 8: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Rainer Burger
Schneppenhäuserstr. 15
64331 Weiterstadt
Tel:06150-52815
Mail: rainerburger@t-online.de

An die Stadt Weiterstadt
Technische Verwaltung
z.H. Herrn Letocha



7. November 2011

Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Einzelhandel Gräfenhausen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Wir, Heila und Rainer Burger, sind als Eigentümer des Grundstücks in der Schneppenhäuser Str. 15, 64331 Weiterstadt, von den oben genannten Planungen direkt betroffen.
Leider müssen wir uns vorliegend an den aussersten Bebauungsplan wenden. Dies hat folgende Gründe:
2. Zunächst ist zu bemerken, dass die Planung überdimensioniert ist und den Charakter des Quartiers entscheidend verändert. Auf die Anforderungen des § 11 III BauNVO wird insoweit verwiesen.
3. Daneben ist nach der Begründung des Planes das Ziel der Planung die „Nahversorgungs-
funktion in Gräfenhausen und den angrenzenden Stadtteilen zu verbessern“.

Hierzu ist grundsätzlich zu bemerken, dass Supermärkte in Ortsrandlagen dieses Ziel selten erreichen, da eine Nahversorgung von der Ortsmitte aus erfolgen sollte. So wird insbesondere für die Bürger Gräfenhausens der Weg zum Einkaufsmarkt länger.

Auch ist uns unverständlich, warum die Firma REWE gleich zwei Märkte realisieren will. Zur Verbesserung der Nahversorgung ist ein Vollerleger mehr als ausreichend. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu betrachten, dass es im Stadtgebiet Weiterstadts schon

Herr Rainer Burger, Schneppenhäuser Straße 15, 63441 Weiterstadt

Beschlussesempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das geplante Vorhaben der Errichtung eines leistungsfähigen Lebensmittel-Vollsortiments nebst ergänzendem Lebensmittel-Discounter entspricht hinsichtlich seiner Dimensionierung und Verkaufsflächenausstattung gegenwärtigen marktüblichen Gegebenheiten und nicht zuletzt auch den veränderten Kundenwünschen. Die Anforderungen der Regelung des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurden im Rahmen der parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellten Auswirkungsanalyse (Gutachtliche Stellungnahme zur Betroffenheit des § 11 Abs. 3 BauNVO) zudem detailliert gewürdigt.

Zu 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Fa. REWE beabsichtigt, im Bereich des Plangebietes einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu errichten und zugleich den am Standort „Hauptstraße 29“ bestehenden Penny-Markt ebenfalls an den Standort „Schneppenhäuser Straße“ zu verlagern.

mehr als genügend Einkaufsmärkte gibt. Der Komplex dient maximal den Bürgern von Gräfenhausen und Schnoppenhausen zur Versorgung. Mit einem größeren Vorversorger kann dieses Ziel ohne weiteres erreicht werden, so dass wir konkret vorschlagen, den kleineren Penny-Markt hier abzuplanen.

4. Insbesondere ist auch auf die steigende Lärmbelastung hinzuweisen, die die Grenzwerte für unser Grundstück wohl erstmals überschreitet (§. 14f des Schallgutachtens). Dies verbunden mit der auf S. 33 dargelegten Prognoseunsicherheit des Schallgutachtens lässt mich negatives vermuten. Gegen diese vermehrte Lärmbelastung wenden wir uns entschieden.
5. Daneben lässt der Plan erkennen, die entstehende Kreuzung K165/Abzweig REWE keine verkehrsregelmäßigen Maßnahmen getroffen werden. Hier ist bei hohem Verkehrsaufkommen ein Rückstau auf die L3113 zu erwarten.
6. Auch wird unser Grundstück bei Realisierung der Planung einen Wertverlust erleiden. Hinzu kommt für uns die Gefahr, dass bei der Eröffnung der Straße unser Haus beschädigt wird. Hinzu kommen ebenfalls die Konsequenzen für Flora und Fauna des Bachlaufs.
7. Schließlich ist uns das geplante 13m hohe Werbeschild an der Ecke an der neu entstehenden Kreuzung ein besonderer Dorn im Auge. Neben der Beeinträchtigung unseres ästhetischen Empfindens befindet sich das Schild vor unserem Schlafzimmerfenster. Falls dieses beleuchtet ist, wird uns permanent in das Schlafzimmer und die Küche gestrahlt. Daneben stellt der Ortseingang eine kleine Visitenkarte des Stadtteils dar. Ein so hohes Werbeschild ist schlicht unpassend.
8. Aus den vorgenannten Gründen lehne wir die gesamte Planung ab. Sollte sich die Stadt trotzdem entschließen hier Planungsrecht zu schaffen, schlagen wir folgende Umplanung vor:
Zunächst ist, wie oben dargelegt ein Markt (Penny) abzuplanen.
Die Erschließung sollte direkt über die Landesstraße erfolgen. Wenn dies aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich sein sollte, schlagen wir vor, den nächsten Abzweig der L3113 zu nutzen und die Erschließung über den Weg 76 an der alten Kläranlage vorbei vorzunehmen. Dies bietet den Vorteil, dass keinerlei Siedlung betroffen wird. Auch erscheint es dann möglich, die Ladezonen zur L 3113 hin zu planen, so dass die Lärmbelastung der Anwohner deutlich gemildert wird und vielleicht auch gar keine Schutzwände mehr nötig sind. Sollte auch dies abgelehnt werden, schlagen wir vor, die Zufahrt nach Westen zu

Da am bestehenden Standort die Entwicklungsmöglichkeiten des Penny-Marktes im Ergebnis als eingeschränkt gelten können und der Lebensmittelmarkt mithin nicht mehr uneingeschränkt den aktuellen Anforderungen an die Betriebsgestaltung sowie auch den veränderten Kundenwünschen entspricht, ist die Verlagerung des Marktes und somit die Neuerrichtung eines modernen und marktgerechten Verkaufsgebäudes erforderlich, sodass auch weiterhin Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil Gräfenhausen bestehen. Hierfür geeignete Flächengrößen finden sich jedoch unmittelbar im Ortskernbereich von Gräfenhausen nicht, sodass ein Standort in Ortsrandlage gewählt wurde, der jedoch aufgrund der Bebauungsstruktur und der verkehrlichen Beziehungen als städtebaulich integriert bezeichnet werden kann. Im Zuge des geplanten Vorhabens bestehen somit auch künftig im Sinne der Nahversorgung vergleichsweise kurze Wege für die Kunden.

Im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse (Gutachtliche Stellungnahme zur Betroffenheit des § 11 Abs. 3 BauNVO) konnte zudem dargelegt werden, dass das Kaufkraftpotenzial und die Versorgungsstruktur im anzunehmenden Einzugsbereich das geplante Vorhaben grundsätzlich ermöglicht. Gegenstand einer städtebaulichen Betrachtungsweise ist dabei zudem überwiegend die Berücksichtigung möglicher Umsatzumverteilungen zulasten schutzbedürftiger Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich, die vorliegend eine Größenordnung aufweisen, die dem geplanten Vorhaben nicht entgegengehalten werden können.

Die Darstellung und Prüfung von Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 11 Abs. 3 BauNVO ergab in diesem Sinne, dass aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen. Existenzgefährdende Wirkungen und eine Schließung von städtebaulich schutzwürdigen Filialstellen und Nahversorgern können auch vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Situation ausgeschlossen werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu 2. verwiesen.

Zu 4: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

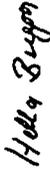
Im Zuge der geplanten Vorhaben werden als Ergebnis durchgeführter schalltechnischer Untersuchungen Maßnahmen zur Emissionsminderung erforderlich, um somit die zulässigen Immissionsrichtwerte bezüglich der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen gewährleisten zu können.

verfögen. Es käme hier z.B. ein Kreisverkehr in der Mitte der „Niederwiesen“ in Betracht, bei der ein Abzweig über eine neu zu errichtende Bröcke nahe der L3113 führt.

Mit freundlichen Grüßen



Reiner Burger



Hella Burger

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher zunächst fest, dass die wohngiebtsnahe Anlieferungszone des Discount-Lebensmittelmarktes mit einer Einhausung zu versehen ist, sodass entsprechende Geräuschemissionen reduziert werden können. Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zudem fest, dass im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes eine entsprechende Schallschutzwand zu errichten ist. Da zudem bei Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr – unabhängig dieser Maßnahmen – mit abfahrendem Kunden- und Mitarbeiterverkehr während der „Nachtzeit“ (nach 22.00 Uhr) zu bewertenden Zeitraum gerechnet werden müsste, sind vorliegend weitergehende Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Weiterstadt bezüglich einer Begrenzung der Ladenöffnungszeiten erforderlich, die in dem zwischen der Stadt Weiterstadt und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt werden. Mit den gewählten Festsetzungen und Maßnahmen zur Emissionsminderung können die geltenden schalltechnischen Orientierungs- und Richtwerte eingehalten werden, sodass eine Beeinträchtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in einem Maße, welches über den gesetzlich definierten Rahmen der zulässigen Emissionen hinausgeht, ausgeschlossen werden kann.

Zu 5: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bereits zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konnte der Leistungsfähigkeitsnachweis bezüglich der angrenzenden Knotenpunkte im Zuge detaillierter verkehrstechnischer Untersuchungen erbracht werden.

Zu 6: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Selbst bei einer drohenden Wertminderung wäre ein Eingriff in die Gewährleistung des Schutzes von Eigentum nicht gegeben. Wie sich aus der Rechtsprechung ergibt, liegt ein Eingriff in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz vielmehr nur vor, wenn dem Eigentümer die Nutzungsmöglichkeit oder die Verfügbarkeit (einschließlich der wirtschaftlichen Verwertbarkeit) in einem das Eigentumsrecht quasi entleerenden Umfang genommen wird. Bei einer genehmigungskonformen Errichtung des geplanten Vorhabens ist allerdings davon auszugehen, dass eine weitere Nutzung der Wohngrundstücke nicht unmöglich oder unzumutbar ist.

Da das Recht auf Eigentum nicht auch den Werterhalt, sondern nur die wirtschaftliche Verfügbarkeit gewährleistet, bietet es unabhängig davon, welchem Zweck das Eigentum dienen soll, keinen Schutz vor einem Wertverlust wegen veränderter Umstände.

Bezüglich der befürchteten Beschädigungen von Wohnhäusern im Zuge von Baumaßnahmen kann darüber hinaus auf die gesetzlichen Regelungen zum Schadensersatz verwiesen werden, während die Belange von Natur und Landschaft im Zuge des Aufstellungsverfahrens und der Durchführung einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes sowie eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen auch der zuständigen Fachbehörden gewürdigt wurden.

Zu 7: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Werbepylon ist integrierter Bestandteil des Handelskonzeptes und der möglichen Selbstdarstellung, so dass an diesem festgehalten wird. Allerdings wird vereinbart, dass eine Beleuchtung des Pylons nur während der Öffnungszeiten des Marktes stattfindet.

Zu 8: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Abwägung aller Belange hält die Stadt Weiterstadt jedoch an der bisherigen Planungskonzeption fest. Eine direkte Erschließung über die Landesstraße ist jedoch aufgrund der angestrebten Nahversorgungsfunktion nicht sachgerecht und wird zudem seitens des zuständigen Amtes für Straßen- und Verkehrswesen nicht zuletzt aus Gründen einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses grundsätzlich abgelehnt.

Absender: siehe Unterschriftenliste

An
Stadt Weiterstadt
Fachdienst III/2
Herrn Georg Latocha
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

EINGANG
02. NOV. 2011
Technische Verwaltung

27.10.2011

Betreff: Eingaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“, Gemarkung Gräfenhausen

1.

1. Eingabe:
Schutz der Einwohner des angrenzenden Wohngebiets und der Radfahrer vor Durchgangsverkehr

Das angrenzende Wohngebiet um die Straßen Bachgrund und Brühlstraße sowie der dort verlaufende Fahrradweg sind derzeit frei von jeglichem Durchgangsverkehr, da die Zufahrt für die Anwohner ausschließlich über die Frankfurter Straße erfolgt.

Durch die Herstellung der Zufahrt zu den Einkaufsmärkten (gelbe Fläche 1.2.3.1) würde eine direkte Straßenverbindung zur Brühlstraße und zum Bachgrund entstehen. Es ist anzunehmen, dass Kunden der Einkaufsmärkte, die aus dem nördlichen Gräfenhausen oder vom Campingplatz am Steinodsee kommen, diese kürzeste Verbindung nutzen werden. Der dadurch entstehende zusätzliche Verkehr würde eine Verschlechterung für die Einwohner des Wohngebietes gegenüber der derzeitigen Lage darstellen.

Der Verbindungsweg Brühlstraße zur Holzbrücke wird gut genutzt von Fußgängern und Radfahrern auf dem Weg zum Friedhof und nach Schneppenhäusern sowie in den südlichen Ortsbereich.

Die hier wohnenden Kinder können bis jetzt gefahrlos auf den Straßen spielen.

Wir schlagen deshalb vor, die Zufahrt zu den Einkaufsmärkten so zu gestalten, dass eine direkte Durchfahrt von LKW und PKW zum Bachgrund und zur Brühlstraße nicht möglich ist. Dies könnte zum Beispiel kostengünstig durch Aufstellen von Blumenkästen oder Pollern auf der Verkehrsfläche 1.2.3.1 in Höhe von Flurstück 703/2 erfolgen.

2. Eingabe zu Punkt 2.5

„Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“

Die Opel Projektbau GmbH, vertreten durch Herrn Frank Cornehl, hat während der Bürgeranhörung am 24.10.2011 eine naturnahe Gestaltung der Schallschutzeinrichtung 1.2.6.7 mit natürlichen Baustoffen, wie Holz oder Naturstein sowie Begrünung zugesagt. Wir begrüßen diese Zusage ausdrücklich, da sie einen möglichen negativen optischen Einfluss der Einkaufsmärkte auf das angrenzende Wohngebiet abmildert.

Darüber hinaus schlagen wir eine Verlängerung der Schallschutzeinrichtung bis zum südlichen Rand der Umgrünung der Fläche 1.2.6.1 in oben genannter Bauweise vor, um die Anwohner des angrenzenden Wohngebietes vor Lärmemissionen der Parkplätze zu schützen und eine optische Abgrenzung zwischen Einkaufsmärkten und Wohngebiet

Bürgerinitiative Weiterstadt (27.10.2011)

Beschlussesempfehlungen

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

Ein Bau eines durchgängigen Verbindungsweges in Richtung der Straßen Bachgrund und Brühlstraße ist jedoch grundsätzlich nicht vorgesehen. Geplant ist ausschließlich der verkehrliche Anschluss des geplanten Vorhabens an die Schneppenhäuser Straße und der hiermit verbundene Ausbau der Straßenverkehrsflächen bis auf Höhe des künftigen Kundenparkplatzes bzw. der geplanten Andienung des Verkaufsgebäudes. Jedoch soll der Fa. Holzbau Ries in begrenztem Umfang eine zeitweise Zufahrt für Lieferfahrzeuge eingeräumt werden, während in den übrigen Zeiträumen durch Absperrposten eine dortige Zufahrt nicht möglich sein wird.

Zu 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen kann jedoch nicht gefolgt werden.

Mit den gewählten Festsetzungen und Maßnahmen zur Emissionsminderung können die geltenden schalltechnischen Orientierungs- und Richtwerte bereits eingehalten werden, sodass eine Beeinträchtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in einem Maße, welches über den gesetzlich definierten Rahmen der zulässigen Emissionen hinausgeht, ausgeschlossen werden kann. Eine Verlängerung der Schallschutzwand in der vorgebrachten Form ermöglicht jedoch nicht mehr die ungehinderte Zufahrt auf den Kundenparkplatz sowie in Richtung der geplanten Andienung, sodass hiervon abgesehen werden muss.

zu gewährleisten. (Wie in der schallschichtischen Untersuchung der Fa. GSA vom 16.6.2011 auf Seite 3 gefordert.)

3. Eingabe zur Geräuschmissionsprognose

6.1.3 technische Einrichtungen

Für die im östlichen Außenbereich angebrachten Verflüssiger /Ventilatoren werden leider keine näheren Angaben gemacht.

Um eine Beeinträchtigung der Anwohner zu minimieren, schlagen wir vor einen Schall- und Sichtschutz einzuplanen oder alle Aggregats zentral an der Westseite zur Bundesstraße hin aufzustellen.

4. Eingabe zur Holzbrücke mit dazu gehöriger Linde

Wir befrworten den in der Bürgerversammlung zugesagten Erhalt der Holzbrücke und beantragen darüber hinaus den Erhalt der davor stehenden Linde mit Sitzgelegenheiten.

Die in diesem Schreiben genannten Eingaben werden unterstützt von den Unterzeichneten in der beiliegenden Unterschriftenliste

Anlage: Unterschriftenliste

Zu 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich jedoch kein weitergehender Handlungsbedarf. Eine Konkretisierung erfolgt jedoch im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

Zu 4: Die Anregung wird geprüft und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Wir, die Unterzeichneten, unterstützen die beiliegende Eingabe betreffs Änderungsvorschläge zum Bebauungsplan Rewermarkt im Baugebiet „Mayers Garten“

lfd. Nr.	Name	Adresse	Datum	Unterschrift
1	Baucke, Michael	Bachgrund 3	26.10.2011	Baucke
2	Baucke, Lilibeth	Bachgrund 3	26.10.2011	Baucke
3	Zotter, Rainier	Bachgrund 1	26.10.2011	Zotter
4	Zotter, Renate	Bachgrund 1	26.10.2011	Renate Zotter
5	Klingler, Bruno	Bachgrund 14	26.10.2011	Klingler
6	Klingler, Karin	Bachgrund 14	26.10.2011	Klingler
7	Viktor Tribus	Bachgrund 7	27.10.2011	V. Tribus
8	Lilli Tribus	Bachgrund 7	27.10.2011	L. Tribus
9	Frieda Nasaruk	Bachgrund 7	27.10.2011	F. Nasaruk
10	Jürgen Haszitz	Bachgrund 5	27.10.2011	J. Haszitz
11	Aнита Conrad	Bachgrund 6	27.10.2011	Conrad
12	Tine Conrad	Bachgrund 6	27.10.11	T. Conrad
13	Werner Conrad	Bachgrund 6	27.10.11	W. Conrad
14	- Stein Petrus	Bachgrund 6	27.10.11	P. Stein
15	Helmut Holley	Brühlstr. 4	27.10.11	H. Holley
16	Karin Holley	Brühlstr. 4	27.10.11	K. Holley
17	Josef Rantke	Brühlstr. 77	27.10.11	J. Rantke
18	Wamser Gerhard	Bachgrund 16 + 18	27.10.11	G. Wamser

Bau Nr. 112

Anlage: Unterschriftenliste zum Schreiben vom 27.10.2011 (Seite 1)

Wir, die Unterzeichneten, unterstützen die betügende Eingabe betreffs Änderungsvorschläge zum Bebauungsplan Rewermarkt im Baugelbiet „Mayers Garten“

Kd. Nr.	Name	Adresse	Datum	Unterschrift
19	A. Grope	Bachgrund 11, 64331 Weiterstadt	28.10.2011	A. Grope
20	Harald Grope	Bachgrund 12, 64331 Weiterstadt	27.10.2011	Harald Grope
21	Helga Grope	Bachgrund 12, 64331 Weiterstadt	27.10.2011	Helga Grope
22	Katrin Klingler	Bachgrund 3a, 64331 Weiterstadt	27.10.2011	K. Klingler
23	Christian Kammerik	Bachgrund 3a, 64331 Weiterstadt	27.10.2011	C. Kammerik
24	Wolfgang Kozok	" 4, - " - "	28.10.2011	W. Kozok
25	Helmi Kozok	- " - " - " - "	- " -	H. Kozok
26	Anna Reitz	Brühlstr. 3, 64331 Weiterstadt	29.10.2011	A. Reitz
27	Gerhard Reitz	Brühlstr. 3, 64331 Weiterstadt	29.10.2011	G. Reitz
28	Heiter Reitz	Brühlstr. 3, 64331 Weiterstadt	29.10.2011	H. Reitz
29	Katharina Reitz	Brühlstr. 3, 64331 Weiterstadt	29.10.2011	K. Reitz
30	Philipp Reitz	Prillstr. 7, 64331 Weiterstadt	29.10.2011	Philipp Reitz
31	Elke Bohl	Weihergasse 4, 64331 Weiterstadt	30.10.2011	E. Bohl
32	Norbert Bohl	Weihergasse 4	30.10.2011	N. Bohl
33	Tascal Bohl	Weihergasse 4	30.10.2011	T. Bohl

Blatt Nr. 2/2

Anlage: Unterschriftenliste zum Schreiben vom 27.10.2011 (Seite 2)

FROM: 01.10.2011 10:18:01.10148744.0410000077 2

Ulrich Ries 

Zimmerei
Holzbau
Treppenaufbau

EINGANG
01. NOV. 2011
Stad. Weiterstadt

ISOCELL
FACHBETRIEB

Meisterhaft

DachKomplett 

Idem Offen Räume

Kunden-Nr. : 11870

Weiterstadt den, 31.10.2011

Mühlbach, Kreis- und Treppenaufbau, Frankfurter Str. 46 - 64331 Weiterstadt

Magistrat der Stadt Weiterstadt
Technische Verwaltung
Herr Klaus Wigand
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Bauleitplanung Stadtteil Gräfenhausen, Bebauungsplan Einzelhandel Gräfenhausen
Stellungnahme zur Verkehrsführung am Neubau von zwei Lebensmittelmärkten

Sehr geehrter Herr Wigand,

1. wie aus den vorliegenden Plänen ersichtlich ist, wurde von der ursprünglichen Planung, die Holzbrücke über den Mühlbach abzureißen und eine neue Brücke für den LKW-/PKW- und Fußgängerverkehr zu errichten, Abstand genommen.

Nunmehr sieht es so aus, dass die Fußgängerbrücke erhalten bleibt, und daneben eine Brücke für den Anliefer- und Kundenverkehr der beiden Märkte gebaut wird.

2. Wir bitten dabei zu berücksichtigen, dass eine Anbindung dieser Zufahrt an die bestehende Straße "Brühlstraße" erfolgt, so dass eine Möglichkeit des Anlieferverkehrs an unseren Lagerplatz geschaffen wird. Das entlastet die Anwohner der Frankfurter Straße, der Brühlstraße im vorderen Bereich sowie des Bachgrundes. Gerade diese Anwohner wurden in der Vergangenheit von einigen unserer Anlieferer bei Fahrmannvern geschädigt. Wenn hier auf diese Weise Abhilfe geschaffen werden kann, ist das sicher im Sinne aller Beteiligten. Gleichzeitig bitten wir, im Bereich Brühlstraße vom Bachgrund bis zur Einfahrt des Feldweges zu unserem Grundstück ein Halteverbot in der Zeit von montags- bis freitags jeweils zwischen 07.00 und 13.00 Uhr auf der Ostseite einzurichten. Das Halteverbot in der Frankfurter Straße vor der Hausnummer 44 könnte dann entfallen.

Um zu verhindern, dass die Strecke als Schleichweg von der Frankfurter Straße zur Schneppenhäuser Straße genutzt wird, schlagen wir eine Pfostenregelung vor, die es uns erlaubt, unseren Lieferanten nur zum Zweck des Abladens diese Zufahrt zu öffnen.

Diese Regelung wird nur für mehrgliedrige LKW oder Sattelzüge in Frage kommen, alle anderen Lieferanten mit kleineren Fahrzeugen werden weiterhin die Anfahrt über die Brühlstraße von der Frankfurter Straße aus nutzen.

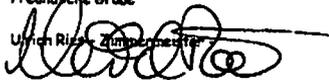
Freundliche Grüße

Ulrich Ries, Zimmermeister

Erläuterungen 64331 Weiterstadt-Gräfenhausen
Gerichtsstadl Darmstadt/Hessen
Privatigste Valtbach-Gräfenhausen-Weiterstadt
RLZ 378 624 08
Konto Nr. 110 3655

Frankfurter Straße 46
64331 Weiterstadt/Gräfenhausen
Telefon 0 61 50 - 5 21 94
Telefax 0 61 50 - 5 25 23
Wir gelieferte Ware bleibt mein Eigentum bis zur rechtssicheren Bestätigung

u.ries@holzbau-ries.de
www.holzbau-ries.de
UST-ID DE 111 544 728




Herr Ulrich Ries, Frankfurter Straße 46, 64331 Weiterstadt (31.10.2011)

Beschlussempfehlungen

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

Zu 2: Die Anregung wird geprüft und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Ein Bau eines durchgängigen Verbindungsweges in Richtung der Straßen Bachgrund und Brühlstraße ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Geplant ist ausschließlich der verkehrliche Anschluss des geplanten Vorhabens an die Schneppenhäuser Straße und der hiermit verbundene Ausbau der Straßenverkehrsflächen bis auf Höhe des künftigen Kundenparkplatzes bzw. der geplanten Andienung des Verkaufsgebäudes. Jedoch soll der Fa. Holzbau Ries in begrenztem Umfang eine zeitweise Zufahrt für Lieferfahrzeuge eingeräumt werden, während in den übrigen Zeiträumen durch Absperrpfosten eine dortige Zufahrt nicht möglich sein wird. Hierbei sind jedoch ausschließlich ordnungspolizeiliche Maßnahmen angesprochen, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sein können.

E.schade

Von: Christina Hoyer-Jakobi [choyer-jakobi@fischer-plan.de]
Gesendet: Dienstag, 25. Oktober 2011 11:41
An: 'Elisabeth Schade'
Betreff: WG: Beteiligungsverfahren BauGB

Christina Hoyer-Jakobi
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 06403/953713
Fax 06403/953730

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: wolfgang.kozok@t-online.de [mailto:fischer@fischer-plan.de]
Gesendet: Dienstag, 25. Oktober 2011 11:27
An: stellungnahmen@fischer-plan.de; wolfgang.kozok@t-online.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde von fischer-plan übermittelt:

Stadt: Stadt Weiterstadt
Ortsteil: Stadtteil Gräfenhausen
Plan-Name: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“
Name: Kozok
Vorname: Helmi und Wolfgang
Dienststelle 1:
Dienststelle 2:
Strasse: Bachgrund 4
PLZ / Ort: 64331 Weiterstadt
Telefon: 06150/51404
E-Mail: wolfgang.kozok@t-online.de

Kommentar:

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. In der Bürgeranhörung von gestern Abend war auch die Rede davon, der Firma Ries für Holzanlieferungen evtl. eine Zufahrt über die neue Muhlbachbrücke zu ihrem Betriebsgelände zu ermöglichen. Sollte dies so umgesetzt werden, bitten und regen wir an, diesen Zufahrtsweg in die obere Brühlstraße für jeglichen anderen Fahrzeugverkehr durch Aufstellung von Pollern oder gleichartigen Absperrungen zu unterbinden. Diese Absperrungen sollten nur von Berechtigten bzw. Lieferanten der Firma Ries geöffnet und wieder verschlossen werden können, damit diese Zufahrt nicht als Schleichweg vom Marktgelände in die Brühlstraße/den Bachgrund und umgekehrt genutzt werden kann.

Wir sind sehr daran interessiert, dass Liefer- und Kundenfahrzeuge den neuen Einkaufsmarkt (wie es auch geplant ist) ausschließlich von der Schneppenhäuser Straße anfahren und auch nur in die Schneppenhäuser Straße wieder verlassen können. Das kleine Wohngebiet Brühlstraße/Bachgrund ist für die Aufnahme eines Durchgangs- bzw. Schleichwegverkehrs, der von uns abgelehnt wird, absolut nicht geeignet. Die angesprochene mögliche Zufahrt zur Firma Ries sollte somit die einzige Ausnahme und ansonsten nur Fußgänger- und Fahrradverkehr in Richtung Wohngebiet bzw. vom Wohngebiet in Richtung Markt möglich und zulässig sein.

Für eine Berücksichtigung dieser Anregungen bei der Bauausführung bedanken wir uns schon im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen
Helmi und Wolfgang Kozok

Herr und Frau Wolfgang und Helmi Kozok, Bachgrund 4, 63442 Weiterstadt
(25.10.2011)

Beschlussempfehlungen

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

Ein Bau eines durchgängigen Verbindungsweges in Richtung der Straßen Bachgrund und Brühlstraße ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Geplant ist ausschließlich der verkehrliche Anschluss des geplanten Vorhabens an die Schneppenhäuser Straße und der hiermit verbundene Ausbau der Straßenverkehrsflächen bis auf Höhe des künftigen Kundenparkplatzes bzw. der geplanten Andienung des Verkaufsbäudes. Jedoch soll der Fa. Holzbau Ries in begrenztem Umfang eine zeitweise Zufahrt für Lieferfahrzeuge eingeräumt werden, während in den übrigen Zeiträumen durch Absperrpfosten eine dortige Zufahrt nicht möglich sein wird. Hierbei sind jedoch ausschließlich ordnungspolizeiliche Maßnahmen angesprochen, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sein können.