

Anlage 1

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

Entwurf des Bebauungsplanes

„20. Änderung Darmstädter Straße“ in Weiterstadt

in der Fassung vom November 2011

Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Anregungen aus

- Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vom 02.01.2012 bis 03.02.2012

Erstellt von: InfraPro



19.03.2012

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Email vom 31.01.2012 des von der Stadt Weiterstadt beauftragten Planungsbüros InfraPro von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten:

lfd. Nr.	Behörde,	Ort
1.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Darmstadt
2.	Deutsche Telekom AG	Eschborn
3.	e.on Engeneering GmbH	Gelsenkirchen
4.	Ev. Kirche Weiterstadt	Weiterstadt
5.	Hessenwasser GmbH & Co. KG	Groß-Gerau
6.	HSE Technik GmbH & Co. KG - TE H160 Netzservice-	Darmstadt
7.	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Der Kreisausschuss	Darmstadt
8.	Polizeipräsidium Südhessen	Darmstadt
9.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung	Darmstadt
10.	Stadtwerke Weiterstadt	Weiterstadt
11.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	Frankfurt
12.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.	Wettenberg
13.	BUND Landesverband Hessen e.V.	Frankfurt
14.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Hessen e.V.	Weilrod
15.	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	Echzell
16.	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V.	Wetzlar
17.	Schutzgem. Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.	Wiesbaden
18.	Gemeindevorstand der Gemeinde Erzhausen	Erzhausen
19.	Gemeindevorstand der Gemeinde Büttelborn	Büttelborn
20.	Magistrat der Stadt Griesheim	Griesheim
21.	Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf	Mörfelden-Walldorf
22.	Stadt Darmstadt, Stadtplanungsamt	Darmstadt

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der vorgegebenen Frist bis zum 02.03.2012 Stellungnahmen eingegangen:

lfd. Nr.	Behörde, Stellungnahme vom	Anregungen
1.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Stellungnahme vom 23.02.2012	keine
2.	Deutsche Telekom Netzproduktion Stellungnahme vom 06.02.2012	Hinweis
3.	GVW Gewerbeverein Weiterstadt Stellungnahme vom 03.02.2012	ja
4.	Hessenwasser GmbH & Co. KG Stellungnahme vom 17.02.2012	keine
5.	HSE Technik Stellungnahme vom 29.02.2012	ja
6.	Landkreis Darmstadt-Dieburg Stellungnahmen vom 05.03.2012 –verspätet-	ja
7.	Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 05.03.2012 –verspätet-	ja

8.	Stadtwerke Weiterstadt Stellungnahme v. 03.02.2012	keine
9.	Stadt Weiterstadt in Einvernehmen mit den Käufern des Praxisgebäudes (Fr. Dr. Hammal und Hr. Dr. Tremel) Stellungnahme v. 15.02.2012	ja
10.	Anerkannte Naturschutzverbände Stellungnahme vom 23.02.2012	keine
11.	Gemeinde Büttelborn Stellungnahme vom 31.12.2012	keine
12.	Magistrat der Stadt Griesheim Stellungnahme vom 14.02.2012	keine
13.	Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf Stellungnahme vom 03.02.2012	keine

Von Seiten der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1.	Bürger 1: Christiane Worgull, Weiterstadt Stellungnahme vom 03.02.2012
----	---

Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist und keine Stellungnahmen verspätet eingegangen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der öffentlichen Auslegung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

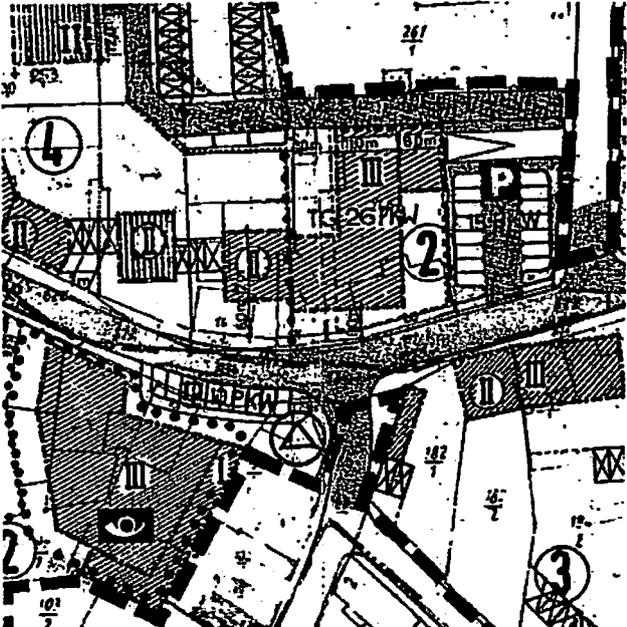
Im Sinne des § 4a Abs. 6 des Baugesetzbuches sind Belange von Trägern öffentlicher Belange, die nicht innerhalb der festgesetzten Frist vorgetragen wurden, nicht in der Abwägung zu berücksichtigen, es sei denn, die verspätet vorgebrachten Belange sind der Gemeinde bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen. Hierzu wird festgestellt, dass derlei Belange der Gemeinde nicht bekannt sind oder ihr hätten bekannt sein müssen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in obiger Tabelle in Spalte 3 („Anregungen/Hinweise“) den Eintrag „keine“ vermerkt haben, wurden keine Anregungen vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden. Eine städtebauliche Stellungnahme und ein nachfolgender Beschlussvorschlag können daher entfallen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit werden wie folgt zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB		
<p>Deutsche Telekom, Netzproduktion Stellungnahme vom 06.02.2012</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Durch o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir, uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Belange der Bauleitplanung sind nicht berührt. Eine städtebauliche Stellungnahme und ein Beschlussvorschlag sind nicht erforderlich.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>
<p>GVW Gewerbeverein Weiterstadt Stellungnahme vom 03.02.2012</p> <p>Wir begrüßen sehr, dass in Weiterstadt ein Projekt „barrierefreies Wohnen“ entstehen wird. Da jedoch die Bebauungsplanänderung im Bereich Darmstädter Straße stark von dem bestehenden Projekt abweicht und es zu einer gewünschten Belegung des Bereiches kommen wird, möchten wir folgende Bedenken vortragen:</p> <p><u>1. Verkehrssicherheit</u> Die Ausfahrten der Häuser 14, 14a, 14b, 14c, 12, 12a, 12b, 12c sowie des neu entstehenden Weges östlich von Nr. 14 werden nicht entschärft. Im Gegenteil wird sogar eine zusätzliche Aus- und Zufahrt in einem Gefahrenpunkt geschaffen. Die Sicht in der Kurve bleibt kritisch, gerade ältere und behinderte Bürgerinnen und Bürger sind unnötig gefährdet. Während der Bauphase wird durch die notwendige Absperrung des Gehweges ein Nadelöhr geschaffen. Dieser Gehweg wird vor allem von sehr vielen Schülerinnen und Schülern genutzt. Ein waghalsiges Überqueren der Straße an unübersichtlicher Stelle ist vorprogrammiert.</p>	<p>Die Ausfahrten der benannten Anwesen Nr. 14 – 14c und 12 – 12c befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und werden daher auch nicht von dessen Festsetzungsgelände erfasst. Damit wird die örtliche Situation durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst nicht negativ beeinflusst. Bei den in der Örtlichkeit bestehenden Ausfahrten handelt es sich vollständig um private Grundstückszufahrten, die mittels privatrechtlicher Vereinbarungen die jeweils hinterliegenden Grundstücke mit erschließen. Insofern es sich um Unfallschwerpunkt handeln würde, was aufgrund der</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt. Für die derzeitige verkehrliche Situation im Bereich der privaten Grundstückszufahrten der Anwesen 12, 14 mit Hinterliegern kann der Bebauungsplan keine Abhilfe schaffen. Auch für den Bereich der möglichen Zu- und Abfahrt im Geltungsbereich, westlich des Anwesens Nr. 14, wird keine latente Gefährdung gesehen, da der grundstückseigene private Verkehr in erster Linie über die Kirchstraße abgewickelt wird. Sollte es dennoch an der in Rede stehenden Stelle zu Gefahrensituationen kommen, können diese angemessen durch ordnungspolizeiliche oder auch freiwillige private Maßnahmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der Weg um die alte Schule entspricht nicht der Wunschlinie da man zu stark nach links abbiegen muss, wenn man aus westlicher Richtung kommt. Er wird voraussichtlich nicht so stark genutzt wie gewünscht. Der Weg um die alte Schule bleibt Hauptgehweg.</p>	<p>Unfallstatistik an dieser Stelle jedoch nicht bestätigt wird, so obliegt die Beseitigung der möglichen Gefahrenstelle nicht der vorliegenden städtebaulichen Planung, da diese außer Stande wäre, innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches zu einer Lösung des verkehrlichen Problems beizutragen.</p> <p>Was die auf den Plangeltungsbereich bezogene Grundstückszu- und -abfahrtssituation östlich des Anwesens Nr. 14 anbelangt ist festzustellen, dass es sich hier vordergründig auch um eine Feuerwehrumfahrt handelt. Die Hauptandienung der grundstückseigenen privaten Stellplätze ist von der Kirchstraße aus vorgesehen, so dass innerhalb des festgesetzten „verkehrsberuhigter Bereichs“ nur untergeordnet Fahrzeugbewegungen anzunehmen sind. Sollte sich dennoch hieraus ein möglicher Gefahrenpunkt entwickeln, so können von der Stadt ordnungsrechtliche Anordnungen getroffen werden, wie z. B. das Einschränken der Zu- oder Ausfahrt oder auch die vollständige Untersagung. Entsprechende Maßnahmen, wie Beschilderung oder das Anordnen von Pollern oder Schranken wären hierzu geeignete Maßnahmen. Hinzu kommt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan (siehe umseitige Abb.) für das Plangebiet zunächst eine Tiefgarage festsetzt und im Übrigen eine Stellplatzanlage, die ihre Zu- und Abfahrten auf die Darmstädter Straße ausgerichtet haben. Damit wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes auch hier eine deutliche Entschärfung der latenten verkehrlichen Situation hervorgebracht.</p> <p>Während des Baustellenbetriebs hat der Zustandsstörer dafür zu sorgen, dass keine Gefahren auf die Umwelt ausgehen. In diesem Sinne hat der Bauherr oder dessen Beauftragter im Rahmen der Baustelleneinrichtung und Verkehrseinrichtung Sorge dafür zu tragen, dass eine gesicherte Fußgänger- und</p>	<p>entschärft werden. Die Anregungen werden somit zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>2. Städtebaulich</u> Ursprünglich ist eine aufgelockerte, nur 2-geschossige Bauweise um 6 Meter zurückgesetzte Baulinie im noch bestehenden Bebauungsplan zu erkennen. Darauf haben sich Anwohner und Gewerbetreibende bei ihrer Ansiedlung in der Nachbarschaft verlassen. Durch die Aufstockung und gleichzeitige Vorverlegung der Baulinie im Bereich Darmstädter Straße 16 bis 18 in die bestehende wird der Charakter dieses Bereichs nachhaltig und dauerhaft geändert. Das zurückgesetzte Wohn- und Geschäftshaus Nr. 11-13 auf der gegenüberliegenden Seite wird durch den entstehenden Neubau zurückgedrängt, er riegelt das Areal förmlich ab. Man ist hier abgeschottet, die Stadt wird zerteilt. Die Nähe zur Innenstadt kann subjektiv nicht erfasst werden. Der für die Innenstadt so wichtige Einzelhandel in diesem Bereich wird optisch herausgehalten. Der Giebel des Neubaus wird aufgrund der L-förmigen Bauweise im Bereich Darmstädter Straße um 90 Grad gedreht. Das heißt, dass er weder mit der dicht stehenden Alten Schule, noch mit dem angenähersten Haus Nr. 11-13 harmoniert. Es entsteht eine Unruhe der Baustile und der Giebel. Der Bezug Alte Schule zum Pfarrhaus wird von Westen herkommend nicht wahrgenommen.</p>	<p>Fahrzeugführung sicher gestellt werden kann. Für die geplanten Maßnahmen sind im Übrigen entsprechende Genehmigungen bei der Ordnungsbehörde einzuholen, die die verkehrsregelnden Maßnahmen anordnet.</p> <p>Den Anregungen kann nicht gefolgt werden. Die derzeit in der Örtlichkeit befindlichen Gebäude in der Darmstädter Straße Nr. 16, 18 und 20 stehen jeweils unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum.</p>  <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt einen Baukörper fest, der ca. 6,0 Meter von der Straßenkante zurück gesetzt ist. Mit der Umsetzung des jetzt vor-</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt und gemäß neben stehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen, ihnen wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>liegenden Bebauungsplanes ist der Abbruch der Gebäude Nr. 16 und Nr. 18 vorgesehen, jedoch ist eine „Vorverlegung“ der geplanten Neubebauung in diesem Bereich aufgrund der Planfestsetzungen nicht gegeben, die bestehende Gebäudekante wird weitgehend aufgenommen. In diesem Sinne kann also maximal ein theoretisches „Vorversetzen“ im Hinblick auf die rechtskräftigen Planfestsetzungen angenommen werden. Wie aber der Planzeichnung zur vorliegenden Änderung zu entnehmen ist, tritt die Baugrenze im Bereich des Anwesens Nr. 18 deutlich hinter die bestehende Gebäudekante des Anwesens zurück, um die öffentliche Gehwegefläche an dieser Stelle angemessen verbreitern zu können. Die Gebäudekante weicht daher auch von der gegenüberliegenden Bebauung zugunsten der Verbreiterung des öffentlichen Verkehrsraumes zurück.</p> <p>Ein „Verlassen“ auf bestehende Strukturen, also quasi ein Anrecht auf „Bestandsschutz“, kann von der Nachbarschaft nicht hergeleitet werden. Aus der Sicht der Stadt als Trägerin der Planungshoheit hat sich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit der städtebaulichen Planung ergeben, nachdem die derzeitigen Planfestsetzungen nicht in der Lage sind, die angetragene städtebauliche Entwicklung zu erfassen bzw. die in der Planbegründung dargelegten städtebaulichen Ziele umzusetzen. Damit ist im Rahmen der Prüfung der Erforderlichkeit für die Durchführung einer städtebaulichen Planung allein maßgeblich, ob nach den planerischen Vorstellungen der Stadt aus städtebaulicher Sicht der Bebauungsplan erforderlich ist; § 1 Abs. 3 BauGB verhindert eine Planung nur dann, wenn sie erkennbar von keiner städtebaulichen Konzeption getragen ist und deshalb einen groben und offensichtlichen Missgriff darstellt (vgl. BVerwG vom 22.1.1993 BauR</p>	

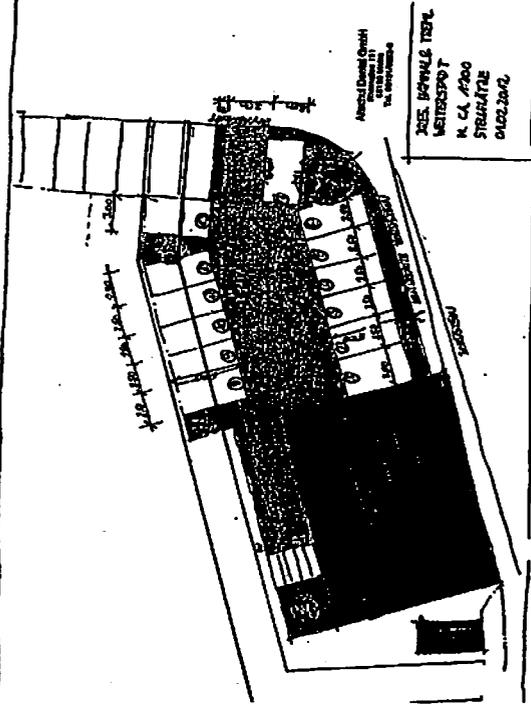
Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>1993, 585, 587). Dies ist an dieser Stelle eindeutig nicht gegeben. Die Erforderlichkeit der Planung wird im vorliegenden Fall auch nicht dadurch in Zweifel gezogen, dass Eigentumsrechte Dritter betroffen sein könnten und damit eine Verletzung der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG vorliegt. Diese Fragen sind ohnehin nicht im Rahmen der Erforderlichkeit der Planung zu prüfen, sondern betreffen die gebotene Abwägung der widerstreitenden Interessen der Beteiligten. Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist zwar das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich, jedoch gewährt das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans. Änderungen eines Bebauungsplans sind nicht ausgeschlossen. Die Planbetroffenen besitzen jedoch ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Greift der Änderungsplan in ein bestehendes Recht zur Bebauung ein, bedarf es besonderer Sorgfalt bei der Abwägung, denn der Entziehung oder Beschränkung eines bestehenden Baurechts kommt erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass wie bei der Änderung eines Bebauungsplans muss im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an der gewollten städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist aber festzustellen, dass aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht in bestehende Baurechte der - außerhalb des Planänderungsbereiches - betroffenen Nachbarschaft eingegriffen wird. Das Gebot der gerechten Abwägung</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>(§ 1 Abs. 7 BauGB) der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verlangt, dass eine Abwägung überhaupt stattfindet, in die Abwägung alle Belange eingestellt werden, die nach Lage zu berücksichtigen sind, und die Bedeutung der einzelnen Belange nicht verkannt wird. Außerdem muss das Abwägungsergebnis einen Ausgleich zwischen den ermittelten öffentlichen und privaten Belangen bilden, der zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange nicht außer Verhältnis steht. Wenn die Stadt diese Anforderungen an ihre Planungstätigkeit beachtet hat, verletzt sie das Abwägungsgebot nicht dadurch, dass sie einem Belang den Vorzug einräumt und damit notwendiger Weise einen anderen zurückstellt (BVerwG vom 12.12.1969 BVerwGE 34, 301; vom 5.7.1974 BVerwGE 45, 309). In der Abwägung der Belange kommt die Stadt somit zu dem Ergebnis, dass Nachbar- und Eigentumsbelange aufgrund der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Änderungsplan weder im Hinblick auf den baulichen Bestand noch im Hinblick auf bestehende Baurechte nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungsplanes unzumutbar oder gar negativ beeinträchtigt werden.</p> <p>Die städtebauliche Ausgestaltung der Inhalte des Bebauungsplanes obliegt der Stadt als Trägerin der Planungshoheit. Inmitten der gewachsenen Ortslage sind gemischte, teils heterogene Dachlandschaften die Regel und machen zugleich den städtebaulichen Charme eines alten Ortskerns aus. Eine Beurteilung der Baustile und Stellungen von Gebäuden zueinander sind rein subjektiver Natur, die Anregungen dahingehend werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>3. Parkplatzsituation Die öffentlichen Parkplätze am Dalles sind bereits auf 12 (so aus der Planung entnommen) reduziert worden. Es ist bei der jetzigen Planung zu befürchten, dass die bestehenden beiden Parkplätze vor Haus Nr. 16 entfallen werden, wenn nicht sogar weitere.</p> <p>Die kompakte Bauweise und deutliche Belebung durch die neuen Bewohnerinnen und Bewohner in Richtung Edeka, Schwimmbad, Sportstätten etc. werden ein Platzproblem auf dem Gehweg schaffen. Hinzu kommt aber ein erhöhter Parkplatzbedarf da die älteren und / oder behinderten Bewohnerinnen und Bewohner vermehrt angefahren werden. Gerade diese Menschen haben das barrierefreie Wohnen gewählt um möglichst lange und unabhängig in den eigenen vier Wänden leben zu können und ihnen der Umzug in ein Pflegeheim möglichst erspart bleibt. Dies wird dann aufgefangen durch vermehrte Besuche von Angehörigen aber auch pflegerische oder geschäftliche Dienste. Beispiele sind Hausarzt, Krankentransporte, Pflegedienst, Essen auf Rädern, Friseur, Fußpflege, Krankengymnastik, Taxi, etc. Die</p>	<p>Die derzeit in der Örtlichkeit befindlichen Stellplätze am „Dalles“ werden öffentlich genutzt, befinden sich jedoch weitgehend außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenraums. Die öffentliche Verfügbarkeit der Parkplätze ist bisher ausschließlich der bis dahin bestehenden Nutzung geschuldet, die die Inanspruchnahme als solche ermöglichte. Es kann jedoch nicht Aufgabe der betroffenen Grundstückseigentümerin sein, hier für öffentlichen Parkraum zu sorgen, zumal jetzt andere städtebauliche Erwägungen innerhalb der Grundstücke die Voraussetzung für die vorliegende Bauleitplanung bilden. Zur Berücksichtigung des örtlichen Bedarfs an öffentlichem Parkraum wurde jedoch mit dem vorliegenden Änderungsplan eine ausgewiesene Fläche für 12 öffentliche Stellplätze entlang der Kirchstraße festgesetzt, die sich auf derzeit nicht öffentlicher Fläche befinden und durch Umlegung dem öffentlichen Straßenraum zugeschlagen werden sollen.</p> <p>Der private Stellplatzbedarf der geplanten Nutzung wird vollständig innerhalb des eigenen Grundstückes nachgewiesen. Hierfür sieht der Bebauungsplan eine als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsfläche“ festgesetzte Fläche nördlich des geplanten Baukörpers vor, die von der Kirchstraße aus angedient wird. Nach dem städtebaulichen Ziel der Stadt kann der Geltungsbereich nicht dazu herangezogen werden, fehlenden öffentlichen Parkraum in der Innenstadt zu kompensieren. Den vorgetragen Belangen ist damit also bereits angemessen entsprochen.</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt und gemäß neben stehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen, ihnen wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.</p> <p>Die Anregungen sind im Sinne neben stehender städtebaulicher Stellungnahme bereits angemessen in der Planung berücksichtigt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Reduzierung der Stellplätze um 22 % oder mehr an dieser Stelle, bei gleichzeitig erhöhtem Bedarf, sehen wir kritisch. In Anbetracht der Tatsache, dass im Zuge der Neugestaltung der Darmstädter Straße die Parkplätze neu sortiert werden, müssen besonders an den Innenstadteingängen Parkzonen geschaffen werden. Hier ist bereits eine gewachsene Parkstruktur vorhanden, die wir gefährdet sehen.</p> <p>4. Lebensqualität Die Wohnungen an der Darmstädter Straße sind direkt an die Straße angrenzend. Besonders die Erdgeschosswohnung ist sehr dicht an den vorbeifahrenden Autos und Fußgängern. Der vorbildhafte Grüngürtel wie im Modell Griesheim wird hier leider nicht konsequent weitergeführt. Die Menschen haben oftmals vorher in reinen Wohngebieten mit vielen und großen Gärten gewohnt. Eine kleine Grünanlage auch im Bereich Darmstädter Straße würden sie bestimmt gerne annehmen.</p> <p>5. Zukunft Darmstädter Straße Obwohl im „Arbeitskreis Darmstädter Straße“ am 30.01.2012 im Sitzungssaal des Rathauses alle Seiten bekräftigten, dass die Gehwege so breit wie möglich sein sollten, wird der bestehende Bebauungsplan an dieser Stelle so geändert, dass der Gehweg um 6 Meter schmaler wird. Wie ist das in Einklang zu bringen? Wie können andere Grundstücksbesitzer in der Darmstädter Straße mit gültigen Bebauungsplänen unter den gegebenen Voraussetzungen davon überzeugt werden, ihre neu zu errichtenden Häuser an eine gewünschte hintere Baulinie zu verlegen, wenn die Stadt das Gegenteil tut? Der o.g. Arbeitskreis ist leider zu diesem Thema trotz der Aktualität nicht informiert worden. Es müssen sich alle Teilnehmer einzeln und unabhängig voneinander informieren, was Synergieeffekte, Ideen und Anre-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Ausweislich den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird beidseits des Anwesens Darmstädter Straße 20 eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche zu Lasten der bisher nicht öffentlich gewidmeten Grundstücke, so dass sich die Gehwegesituation in diesem Bereich verbessert. Ferner wird der gesamte Einmündungsbereich nordwestlich der Darmstädter-/ Kirchstraße auch dadurch aufgewertet und insbesondere für Fußgänger attraktiver gestaltet, dass zum einen ein öffentlicher Fußweg von der Kirchstraße nördlich am Anwesen Nr. 20 vorbei zur Darmstädter Straße geführt werden, der also eine Wegeverbindung abseits des befahrenen Straßenraums schaffen soll. Zudem wird die derzeit bereits bestehende Freifläche an</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.</p> <p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt und gemäß neben stehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen, ihnen wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>gungen leider erschwert. Gerade bei der Umgestaltung der Darmstädter Straße wäre es wünschenswert, möglichst viele Gestaltungsmöglichkeiten zu haben, dafür braucht man Platz. Nur mit dem Austausch des Straßenbelages ist es ja nicht getan. Pläne von mehr dezentralen Bänken (ältere Menschen müssen auch mal unterwegs verschlafen), Fahrradständern, Treffpunkten für einen kleinen Plausch, Begegnungen von Zwillingsskindern und Rollatoren, Spielstationen, eingelassene Mosaik, geschichtliche Zeitreisen, Hüpfkissen, etc....könnten hier verwirklicht werden.</p> <p><u>Unsere Anregung:</u> Die Baulinie an der Darmstädter Straße sollte auf jeden Fall wieder nach hinten verlegt werden und in einer Ebene zum Haus Nr. 14 fortgeführt werden. Das Baufenster wäre noch immer groß genug für das „barrierefreie Wohnen“. Der Zugang / die Einfahrt in die Stadt wäre dann ähnlich großzügig wie im Bereich gegenüber des Darmstädter Hofes. Die Parkplätze an der Darmstädter Straße sollten nicht reduziert werden. Nur ein Festlegen der Baulinie nach hinten gibt Rechts- und Planungssicherheit auch für die Zukunft. Es sollte überlegt werden, den Bereich bis zur Baulinie in städtischer Hand zu lassen und notariell nicht in das Erbpachtgrundstück zu integrieren. Dadurch kann man flexibel das Stück selbst nutzen oder dem barrierefreien Wohnen separat zur Verfügung stellen. So sollte Rechtssicherheit für die Zukunft geschaffen werden.</p>	<p>dieser Stelle auch erhalten; der Änderungsplan sieht hier keine überbaubaren Flächen vor. Hingegen ist im rechtskräftigen Ursprungsplan an dieser Stelle ein Parkplatz vorgesehen, der aus der Sicht der Fußgänger eine deutlich unattraktivere Nutzungsmöglichkeit darstellt. Insofern führt der Änderungsplan hier eine deutliche Verbesserung der städtebaulichen Grundlagen mit Vorteilen für die Belange der Fußgänger herbei.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf die vorstehenden detaillierten Ausführungen in der städtebaulichen Stellungnahme wird verwiesen.</p>	<p>Die Anregungen werden wie vorstehend ausgeführt zur Kenntnis genommen, in die Abwägung eingestellt oder sind bereits angemessen in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

<p>Stadt Weiterstadt in Einvernehmen mit den Käufern des Praxisgebäudes Stellungnahme vom 15.02.2012</p> <p>Anregungen in Form einer Planskizze:</p> 	<p>Den Anregungen sollte gefolgt werden.</p>	<p>Die Anregungen sind in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird gleichzeitig festgestellt, dass die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden, da nach den textlichen Festsetzungen zum Entwurf, Teil A, Ziffer 4.1, unter anderem Stellplätze im Bereich des MI 2 auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen. Insofern wäre die neben stehend vorgetragene Nutzungsabsicht bereits durch die Festsetzungen des Entwurfs des Änderungsplanes möglich, die jetzige Planänderung dient somit nur der Präzisierung. Infolge der Anpassung des Festsetzungsgehaltes ist eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB, nach dem der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, nicht erforderlich.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Planzeichnung ist gemäß den neben stehenden zeichnerischen Anregungen um die Festsetzung privater Stellplatzflächen zu ergänzen.</p>
<p>HSE Technik Stellungnahme vom 29.02.2012</p> <p>Unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Straße 100, 64293 Darmstadt Strom- und</p>		<p>Es wird zunächst festgestellt, dass gegen den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes keine Anregungen vorgetragen werden. Die Hinweise werden gemäß</p>

<p>Gasverteilungsnetze. Des Weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südheßsische Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Straße 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: In Weiterstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser.</p>		<p>neben stehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen sind redaktionell zu ergänzen, wobei festgestellt wird, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinne handelt. Von einer erneuten Auslegung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB ist daher abzusehen.</p>
<p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kennnismahme.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p>
<p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dringlich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen. Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant.</p>	<p>Kennnismahme. Die Begründung sollte dahingehend redaktionell ergänzt werden.</p>	<p>Die Begründung ist in Kapitel 7.1 „Ver- und Entsorgung“ wie folgt zu ergänzen: „Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel von Versorgungsunternehmen. Bei einer möglichen Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dringlich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzusprechen. Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer möglich.“</p>
<p>Eine Wand- bzw. Dachbegrünung unserer Flachdachgebäude, wie Sie dies in den schriftlichen Festsetzungen empfehlen, müssen wir leider aus versorgungs- und sicherheitstechnischen Gründen ablehnen.</p>	<p>Eine zwingende Dachbegrünung sieht der Bebauungsplan ohnehin nicht vor, daher wird der Hinweis nur zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Die Trinkwasserversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert. Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.</p> <p>Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdrückung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung, Ihr Ansprechpartner</p>	<p>Kennnismahme, der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ist hiervon nicht berührt.</p>	<p>Die Trinkwasserversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert. Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend dem Nutzungszweck und den örtlichen Gegebenheiten von Antragsteller der Genehmigungsbehörde gegenüber</p>

<p>hierfür ist Herr Richter in unserer Betriebsstelle Darmstadt, Tel. (06151) 701-8554.</p>		<p>nachzuweisen.“</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sind im Teil D um einen zusätzliche Hinweis 5 wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>„5. Leitungsbestand: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel von Versorgungsunternehmen. Bei einer möglichen Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dringlich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzusprechen.“</i></p>
<p>Landkreis Darmstadt-Dieburg Stellungnahme vom 05.03.2012 –verspätet-</p> <p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans 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.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planunterlagen sollten dahingehend redaktionell ergänzt werden.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen und gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Die Auswirkungen auf die Bauleitplanung werden nachfolgend den einzelnen Fachstellen zugeordnet.</p> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <p>Die Hinweise werden gemäß neben stehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen sind redaktionell zu ergänzen, wobei festgestellt wird, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiellrechtlichen Sinne handelt. Von einer erneuten Auslegung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB ist daher abzu- sehen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die Begründung ist ein ergänzendes Kapitel 5.5 „Wasserwirtschaftliche Belange“ wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>„Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes sowie außerhalb eines festgesetzten Über-</i></p>

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

Kenntnisnahme.

schwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

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.“

Die textlichen Festsetzungen sind im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB um eine zusätzliche Kennzeichnung wie folgt zu ergänzen:

„Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich und damit im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen und stark schwankende Grundwasserstände möglich, die vom Planungsträger und bei einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S.1659, zu beachten.

Der Plangebietsbereich ist als vernässungsgefährdeter Bereich eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Der Bemessungsgrundwasserstand ist bei der Planung von Bauvorhaben vorab zu ermitteln und bei der Planung von Bauvorhaben, insbeson-

<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Sofern die vor-</p>	<p>Es wird festgestellt, dass das Plangebiet bereits über bestehende Wasserversorgungsanlagen an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und die</p>	<p>dere bei der Gründung und Ausbildung von unterirdischen baulichen Anlagen, zu berücksichtigen. Gemäß den vorliegenden Grundwasserflurabstandskarten ist mit hohen Grundwasserständen und mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen. Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.“ Die Planzeichnung ist um die Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Bestandteil des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ / vernässungsgefährdeter Bereich“ zu ergänzen.</p> <p>Brand- und Katastrophenschutz:</p> <p>Die vorgetragenen Hinweise werden gemäß neben stehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

<p>genannte Löschwassermenge bereits durch die vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen zur Verfügung steht, bestehen keine Bedenken.</p> <p>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 Bau-nutzungsverordnung -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.</p> <p>Bauaufsicht (Az.: B/3-237/12/P)</p> <p>1. Zu 6.2 Maß der baulichen Nutzung: Die Begründung und die textlichen Festsetzungen enthalten im Bezug auf die Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung fehlerhafte Aussagen. Die Geschossflächenzahl wird wiederholt als GRZ bezeichnet.</p>	<p>Erschließung sowie die Löschwasserversorgung somit grundsätzlich gesichert ist. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung ist im Übrigen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen. Die Grundversorgung ist über den Bestand bereits gegeben.</p> <p>Kennntnisnahme. Die Begründung als auch die textlichen Festsetzungen sind auf Eindeutigkeit redaktionell zu prüfen, wenngleich sich hier die fehlerhafte Verwechslung der Begrifflichkeit so darstellt, dass die Abkürzung „GRZ“ fälschlicherweise mit „Ge-</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Bauaufsicht: Die Hinweise werden gemäß neben stehender städtebaulicher Stellungnahme berücksichtigt, wobei festgestellt wird, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinne handelt, sondern vielmehr um eine nachrichtliche Konkretisierung beste-</p>
---	--	--

<p>2. Zu 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche: Für das Gebiet MI 1 wird die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht nach § 22 Abs. 2 BauNVO der offenen Bauweise und widerspricht folglich den festgesetzten Baulinien. In offener Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Im Bereich des MI 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei die maximale Länge der Hausformen von 50 m durch 70 m ersetzt wird. Aus dieser Festsetzung ergibt sich, dass hier nach § 22 Abs. 4 keine offene sondern eine abweichende Bauweise erforderlich ist.</p> <p>3. Zu 6 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Es wird darauf hingewiesen, dass die mit öffentlicher Zweckbestimmung versehenen Flächen in der späteren Umsetzung hinreichend zugunsten der öffentlichen Nutzung gesichert werden (hier Verkehrsflächen).</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanes liegt ein Kulturdenkmal (Alte Schule) nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Von daher sind Belange des Denkmalschutzes berührt (§16 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz). Grundsätzliche denkmalschutzrechtliche Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes werden zurückgestellt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die vorgesehenen weiteren Planungen (Freiflächen-	<p>schosflächenzahl“ beschrieben wurde, die Aussage „GRZ“ ist an diesen Stellen richtig und sollte somit auch als Grundflächenzahl beschrieben werden.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme. Das vorhandene Kulturdenkmal sollte im Planteil entsprechend durch Planzeichen nachrichtlich gekennzeichnet werden. ferner sollte die Begründung um den neben stehenden Hinweis redaktionell ergänzt werden.</p>	<p>hender Inhalte. Von einer erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB ist daher abzusehen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung und die textlichen Festsetzungen sind auf Eindeutigkeit in der Begrifflichkeit zu prüfen.</p> <p>Für das Baugebiet MI 1 und MI 2 sind die bestehenden Festsetzungen jeweils um die Konkretisierung der abweichenden Bauweise zu ergänzen, in den textlichen Festsetzungen Teil A, Ziffer 3.1, sind die zulässigen Abweichungen wie folgt näher zu bestimmen:</p> <p><i>MI 1: Es sind ausschließlich Einzelhäuser in abweichender Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) zulässig; die abweichende Bauweise wird wie folgt näher bestimmt: Gebäude sind in „Haus-Hof-Bauweise“ mit bis zu zweiseitiger Grenzbebauung entlang der im Planteil festgesetzten Baulinien zu errichten.</i></p> <p><i>MI 2: Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, Gebäudelängen über 50 m bis zu 70 m sind zulässig.</i></p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde:</p> <p>Die Hinweise werden gemäß neben stehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen und als solche in der Planung berücksichtigt, wobei festgestellt wird, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinne handelt. Von einer erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB ist daher abzusehen.</p>
--	--	---

<p>gestaltung, Einfriedungen etc.) sind der Denkmalschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen. Die Denkmalschutzbehörde behält sich vor, bei der Vorlage konkreter Bauanträge denkmalschutzrechtliche „Auflagen und Bedingungen“ zum Schutze der Umgebung zu formulieren.</p> <p>Archäologische Stellungnahme: Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler zu erwarten sind. Es ist daher erforderlich, die Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn (jegliche Eingriffe in den Boden) über den Tag des Beginns zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind von einer von den Denkmalbehörden zu stellenden denkmalfachlich geeigneten Person (§18 Abs. 2 HDSchG) zu überwachen. Sollten Bodendenkmäler auftreten, muss die Zeit für die Freilegung, Dokumentation und Bergung zur Verfügung gestellt werden. Die Unterlassung dieser Meldung ist gem. § 76 Abs. 1 und 3 HBO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das vorhandene Kulturdenkmal sollte im Planteil entsprechend durch Planzeichen nachrichtlich gekennzeichnet werden. ferner sollte die Begründung um den neben stehenden Hinweis redaktionell ergänzt werden.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die Begründung ist ein ergänzendes Kapitel 5.6 „Denkmalschutz“ wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Kulturdenkmal (Alte Schule) nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Von daher sind Belange des Denkmalschutzes berührt (§16 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz). Grundsätzliche denkmalschutzrechtliche Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes werden zurückgestellt. Die vorgesehenen weiteren Planungen (Freiflächengestaltung, Einfriedungen etc.) sind der Denkmalschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen. Die Denkmalschutzbehörde behält sich vor, bei der Vorlage konkreter Bauanträge denkmalschutzrechtliche „Auflagen und Bedingungen“ zum Schutze der Umgebung zu formulieren.</i></p> <p><i>Archäologischer Denkmalschutz: Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler zu erwarten sind. Es ist daher erforderlich, die Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn (jegliche Eingriffe in den Boden) über den Tag des Beginns zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind von einer von den Denkmalbehörden zu stellenden denkmalfachlich geeigneten Person (§18 Abs. 2 HDSchG) zu überwachen. Sollten Bodendenkmäler auftreten, muss die Zeit für die Freilegung, Dokumentation und Bergung zur Verfügung gestellt werden. Die Unterlassung dieser Meldung ist gem. § 76 Abs. 1 und 3 HBO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.</i></p> <p>Im Planteil ist das Kulturdenkmal „Alte Schule“ um den Planeintrag im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB „Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen“ zu ergänzen.</p>
---	--	--

<p>Untere Naturschutzbehörde Ländlicher Raum DA-DI Werk -Umweltmanagement- Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass von den neben stehenden Fachstellen keine Anregungen zum Planinhalt vorgetragen werden. Eine städtebauliche Stellungnahme und ein Beschlussvorschlag hierüber können daher entfallen.</p>	
<p>Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 05.03.2012 –verspätet-</p> <p>Es bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen die o.g Vorhaben.</p> <p>Aus der Sicht der Natur- und Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt- Dieburg.</p> <p>Aus der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung: Grundwasser: Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9.April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659“, zu beachten. Anhand der mir vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ ist im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. In den vorliegenden Erläuterungen zur Bauleitplanung sind keine hinreichenden Aussagen zu Grundwasserständen gemacht. Im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne sind die Grundwasserverhältnisse, also die minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserständen</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Beschlussfassung hierzu ist nicht erforderlich.</p> <p>Es wird festgestellt, dass von der Unteren Naturschutzbehörde keine Anregungen vorgebracht wurden. Die Belange gelten damit als berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein dahingehender Hinweis sollte in die Begründung und die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen und gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Die Auswirkungen auf die Bauleitplanung werden nachfolgend den einzelnen Dezernaten zugeordnet.</p> <p>Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt:</p> <p>Die Hinweise werden gemäß neben stehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen und als solche in der Planung berücksichtigt, wobei festgestellt wird, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinne handelt. Von einer erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB ist daher abzusehen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die Begründung ist ein ergänzendes Kapitel 5.5 „Wasserwirtschaftliche Belange“ mit Darstellung der Lage des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ zu ergänzen.</p> <p>Die Begründung ist ferner in Kapitel 7.1 „Ver- und Ent-</p>

de, zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten.

Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden empfehle ich, die Möglichkeit einer Festsetzung der maximalen Einbindetiefe von Gebäuden i. S. des § 9 Abs. 2 BauGB zu nutzen. Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden, da im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine dezidierte Aussage über künftig zu erwartenden Grundwasserstände in Abhängigkeit von der Lage eines Bauvorhabens und der baulichen Ausführung, wie z. B. der Tiefe von Fundamentierungen, möglichen Kellergeschossen oder baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss (Wannenausbildung) gemacht werden können. Die technische Vorkehrung obliegt einzelfall- und objektbezogen den künftigen Bauherren, die Stadt als Träger der Planungshoheit kann lediglich auf den Umstand hinweisen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen, zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse sollte daher der Hinweis für die Bauherren auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens erfolgen. Überdies bestehen eindeutige rechtliche Voraussetzungen für Bauvorhaben in vernässten oder vernässungsgefährdeten Gebiet; wer innerhalb der Gebiete hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

sorgung“ um eine allgemeine Abschätzung des künftigen Trinkwasserbedarfs zu ergänzen.

Die textlichen Festsetzungen sind im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB um eine zusätzliche Kennzeichnung wie folgt zu ergänzen:

„Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich und damit im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen und stark schwankende Grundwasserstände möglich, die vom Planungsträger und bei einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659, zu beachten.

Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdeter Bereich eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Der Bemessungsgrundwasserstand ist bei der Planung von Bauvorhaben vorab zu ermitteln und bei der Planung von Bauvorhaben, insbesondere bei der Gründung und Ausbildung von unterirdischen baulichen Anlagen, zu berücksichtigen. Gemäß den vorliegenden Grundwasserflurabstandskarten ist mit hohen Grundwasserständen und mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grund-

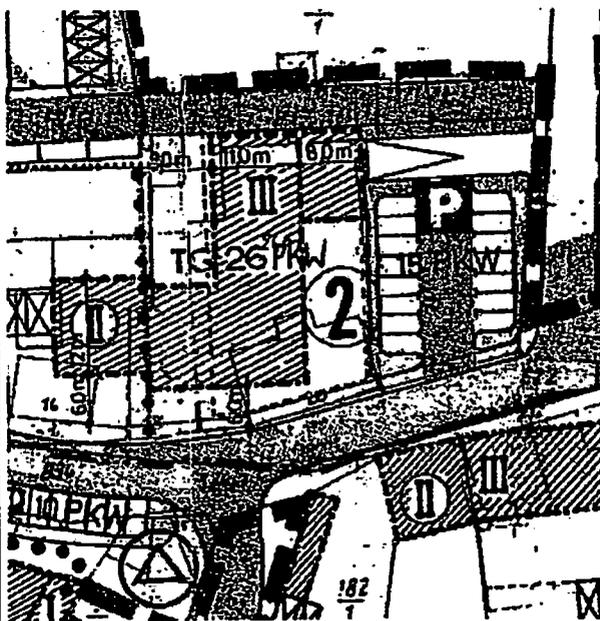
<p>Im Verfahren fehlt der Nachweis der gesicherten Wasserversorgung. Es erfolgt lediglich ein Hinweis, dass die Ver- und Entsorgung gesichert ist. Der Wasserbedarf für das Baugebiet muss dargelegt werden anhand der neu zu erwartenden Einwohner.</p> <p>Bodenschutz: Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Es bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die o.a. Bauleitplanung.</p> <p>Folgender Hinweis ist in den Bebauungsplan mit aufzunehmen: Sollten bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten oder Belastungen des Bodens festgestellt werden, die</p>	<p>Die Wasserversorgung ist über den Leitungsbestand und ein Anschluss künftiger Bauvorhaben an das Trinkwassernetz grundsätzlich gesichert. Der künftige Wasserbedarf kann hingegen nur überschlägig angegeben werden, da eine konkrete Objektplanung nicht vorliegt. Ein erheblicher Mehrbedarf über den status quo hinaus wird jedoch nicht vermutet, da aufgrund des Neubauvorhabens vorhandene Gebäude und Nutzungen entfallen und daher bereits im Bestand ein Trinkwasserverbrauch vorhanden war, der letztlich jetzt nur von neuen Nutzern beansprucht wird. Die Begründung sollte dennoch um eine allgemeine Abschätzung ergänzt werden.</p> <p>Die Anregung wurde in Kapitel 5.3 der Begründung bereits angemessen berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt und ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p>	<p><i>wassereinfluss vorzusehen. Seitens der Stadt wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen. Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen."</i></p> <p>Die Planzeichnung ist um die Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Bestandteil des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ / vernässungsgefährdeter Bereich“ zu ergänzen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sind im Teil D um einen zusätzliche Hinweis 6 zum Bodenschutz wie folgt zu ergänzen:</p>
---	--	---

<p>eine schädliche Bodenveränderung wahrscheinlich machen, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz, zu informieren und ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Dieser hat entsprechende Sofortmaßnahmen zu ergreifen. Bergaufsicht</p> <p>Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung des Bebauungsplanes durchgeführt. Aus der Sicht der Dezernate Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass von den neben stehenden Fachstellen keine Anregungen zum Planinhalt vorgetragen werden. Eine städtebauliche Stellungnahme und ein Beschlussvorschlag hierüber können daher entfallen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass durch das Regierungspräsidium Darmstadt der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt wurde und in diesem Zusammenhang auch keine Hinweise über das Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden kann. Der Stadt Weiterstadt liegen keine Erkenntnisse vor. Hierauf sollte in den textlichen Festsetzungen hingewiesen werden.</p>	<p><i>„6. Bodenschutz: Sollten bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten oder Belastungen des Bodens festgestellt werden, die eine schädliche Bodenveränderung wahrscheinlich machen, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz, zu informieren und ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Dieser hat entsprechende Sofortmaßnahmen zu ergreifen.“</i></p> <p>Die textlichen Festsetzungen sind im Teil D um einen zusätzliche Hinweis 7 zu Kampfmittel wie folgt zu ergänzen: <i>„7. Kampfmittel: Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und dem Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens keine gesonderte Auswertung von Luftbildern vorgenommen, die Auskunft über einen begründeten Verdacht und das mögliche Auffinden von Bombenblindgängern hätte liefern können, durchgeführt. Der Stadt Weiterstadt liegt keine Kenntnis über begründete Verdachtsmomente oder auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein</i></p>
--	---	--

		<p><i>kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.“</i></p>
<p>Bürger 1 Stellungnahme vom 03.02.2012</p> <p>Hiermit möchte ich zum Bebauungsplan „Darmstädter Straße“, 20. Änderung Gemarkung Weiterstadt, Flur 2, Nr. 258/3, 259, 260, 261/1, 262, 643/1 wie folgt Stellung nehmen: Ich habe folgende Bedenken: Es ist nicht nachvollziehbar, warum im Bereich Darmstädter Straße die Baulinie des bestehenden Bebauungsplanes ohne ersichtlichen Grund um 6 Meter nach vorne verlegt werden soll. Das beabsichtigte „barrierefreie Wohnen“ hätte auf dem mehr als großzügigen Areal auch ohne die Verschiebung genügend Raum. Der Platzcharakter zur Kirche hin würde durch die verkürzte Bauweise trotzdem erhalten. Es wird ohne Not auf wichtigen allgemeinen Verkehrsraum verzichtet, der bei Rückbau auf die ursprüngliche Bebauungsplanlinie bzw. parallel in einer Linie mit dem Haus Nr. 14 gewinnbringend genutzt werden könnte.</p> <p>Meine Bedenken im Einzelnen: Der Bereich gegenüber der Hausnr. 11-13 ist im alten bzw. bestehenden Bebauungsplan mit einer nicht unerheblich nach hinten versetzten Baulinie gekennzeichnet. Außerdem sind mehrere aufgelockerte Gebäude zu erkennen. Die Geschosse sind von Garage zu 2-geschossig. Der neue geänderte Bebauungsplan sieht die vordere Linie des ehemaligen Bauernhofes vor. Nicht nur, dass die Linie um 6 Meter nach vorne gezogen wird, sondern auch noch auf eine 3-geschossige Bauweise erhöht wird. Welche guten Grün-</p>	<p>Zunächst wird angemerkt, dass es sich bei der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht um eine Baulinie, sondern um eine Baugrenze handelt. Ferner wird angemerkt, dass in den Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes zwar eine um ca. 6,00 m von der Grenze des öffentlichen Straßenraums zurück versetzte Baugrenze festgesetzt ist, die Fläche zwischen dem so festgesetzten Baufeld und dem öffentlichen Straßenraum der Darmstädter Straße aber nicht als öffentliche Verkehrsfläche bestimmt ist, sondern als private – nicht überbaubare Grundstücksfläche. Damit würde auch nach den gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes diese Teilfläche nach wie vor nicht dem öffentlichen Straßenraum, z. B. als Verkehrsfläche, zugänglich gemacht werden können. Die vorgetragenen Anregungen werden daher zur Kenntnis genommen, sollten im Hinblick auf obige städtebauliche Stellungnahme jedoch keinen Einfluss auf die vorliegende Änderungsplanung haben.</p> <p>Die derzeit in der Örtlichkeit befindlichen Gebäude in der Darmstädter Straße Nr. 16, 18 und 20 stehen jeweils unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus nicht.</p>

de sprechen dafür? Das Areal ist groß genug, dass auch mit der bestehenden zurückversetzten Baulinie genügend Spielraum für das barrierefreie Wohnen bleibt. Erstrebenswert wäre die Baulinie exakt in Höhe zum Haus Nr. 14 und diese parallel zu halten, die 3-geschossige Bauweise könnte dann bleiben.

Während der Bauphase muss der Bauzaun an der Straße entlang stehen. Der Gehweg ist ein stark frequentierter Schulweg. Es ist mit waghalsigen Überquerungen der Schülerinnen und Schüler zu rechnen. Die Fahrbahn verengt sich zusätzlich. Schon jetzt haben einander begegnende Busse Schwierigkeiten im Gegenverkehr auch wenn keine parkenden Autos am Straßenrand stehen. Nach der Baumaßnahme wird diese Stelle immer ein Nadelöhr bleiben, besonders bei dem zu erwartenden Mehraufkommen von Fußgängern und Besucherverkehr. Die Ausfahrten der Grundstücke 12 und 14, beide mit rückwärtiger Bebauung sowie der neue Fahrweg bilden eine Gefahr und werden durch die schlechte Sicht nicht entschärft. Das geplante Gebäude wird, auch wenn es noch so ansprechend geplant wird, durch seine stark nach vorne versetzte Lage wie ein Riegel wirken. Der Giebel wird entgegengesetzt zur Alten Schule. Es entsteht eine unnötige Konkurrenz der großen Bauwerke, ein Sammelsurium von Baustilen die miteinander konkurrieren. Das Wohn- und Geschäftshaus Nr. 11-13 wird optisch förmlich zurückgedrängt. Durch den starken Riegel wird der Einzelhandel in diesem Bereich von der Innenstadt abgeschnitten. Es gibt keine wirklich fließenden Übergänge und Einblicke. Der halböffentliche Fußweg ist zu versteckt und birgt zu viel Umweg. Die Attraktivität wird im angesprochenen Bereich leider nicht erhöht. Das Augenmerk der Planer wird nur Richtung Kirche gelegt, die andere Seite, die ja die Eingangsseite nach Weiterstadt ist, wird leider vernachlässigt. Durch Rückbau würde sich ein harmonischeres Bild ergeben. Die modernen Gebäude hielten sich vornehm zurück, Grünflächen wür-



Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt einen Baukörper fest, der ca. 6,0 Meter von der Straßenkante zurück gesetzt ist. Mit der Umsetzung des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes ist der Abbruch der Gebäude Nr. 16 und Nr. 18 vorgesehen, jedoch ist eine „Vorverlegung“ der geplanten Neubebauung in diesem Bereich aufgrund der Planfestsetzungen nicht gegeben, die bestehende Gebäudekante wird weitgehend aufgenommen. In diesem Sinne kann also maximal ein theoretisches „Vorversetzen“ im Hinblick auf die rechtskräftigen Planfestsetzungen angenommen werden. Wie aber der Planzeichnung zur vorliegenden Änderung zu entnehmen ist, tritt die Baugrenze im Bereich des Anwesens Nr. 18 deutlich hinter die bestehende Gebäudekante des Anwesens zurück, um die öffentliche Gehwegefläche an dieser Stelle angemessen verbreitern zu können. Die Gebäudekante weicht daher auch von der gegenüberliegenden Bebauung zugunsten der Verbreiterung

<p>den alte und neue Bausubstanz harmonisch miteinander verbinden.</p> <p>1. Die zusätzlich gewonnene Fläche sollte die Stadt weiter im Eigentum erhalten um Gestaltungsspielraum zu behalten. Von Begegnungsraum gerade Richtung Edeka, Schwimmbad, Naherholungsgebiet bis Aufenthaltsraum aus einer anderen Perspektive für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner wäre vieles möglich. Vielleicht soll im Zuge der Neugestaltung der Darmstädter Straße die Bushaltestelle hierhin verlegt werden? Alles ist möglich.</p> <p>2. Bei Vorverlegen der Baulinie ist zu befürchten, dass mindestens 2 Parkplätze entfallen. Dies wäre eine Reduzierung von 9 auf 7 um 22 %. Haus Nr. 11-13 beherbergt 16 Wohneinheiten, es kommen 20 weitere mit erhöhtem Besucherverkehr (Pflegedienste, Essen auf Rädern, Friseur, Fußpflege, Therapie, Angehörige schon allein zu Geburtstagen...) hinzu. Die Parkplätze am Dalles werden ebenfalls reduziert und nehmen im Wesentlichen den Besucherverkehr Richtung Innenstadt auf.</p>	<p>des öffentlichen Verkehrsraumes zurück. Den Anregungen wird somit in angemessener Weise gefolgt, ohne die berechtigten Eigentümerinteressen beiderseits oder einseitig zu beeinflussen.</p> <p>Die städtebauliche Ausgestaltung der Inhalte des Bebauungsplanes obliegt der Stadt als Trägerin der Planungshoheit. Die vom Anregungsträger neben stehend vorgebrachten Anregungen sind subjektiver Natur und werden daher zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die derzeit in der Örtlichkeit befindlichen Stellplätze am „Dalles“ werden öffentlich genutzt, befinden sich jedoch weitgehend außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenraums. Die öffentliche Verfügbarkeit der Parkplätze ist bisher ausschließlich der bis dahin bestehenden Nutzung geschuldet, die die Inanspruchnahme als solche ermöglichte. Es kann jedoch nicht Aufgabe des Bebauungsplanes und der betroffenen Grundstückseigentümerin sein, für den vom Anregungsträger in Rede gebrachten privaten Stellplatzbedarf eines außerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Anwesens entsprechenden Parkraum zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich haben nicht zuletzt nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt alle Privatnutzungen den objektbezogenen Stellplatznachweis auf dem Grundstück zu erbringen, erforderlichenfalls abzulösen. Es kann aber nie ein fremdes Grundstück für private Zwecke herangezogen werden, es sei denn, dass entsprechende, z. B. privatrechtliche Vereinbarungen oder auch Baulasterklärungen dies rechtfertigen. Ferner kann es auch nicht die Aufgabe eines Grundstückseigentümers sein, auf seinem Grundstück für öffent-</p>	
---	--	--

lichen Parkraum zu sorgen, zumal vorliegend andere städtebauliche Erwägungen die Voraussetzung für die vorliegende Bauleitplanung bilden. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt kann der Geltungsbereich nicht dazu herangezogen werden, fehlenden öffentlichen Parkraum in der Innenstadt zu kompensieren. Dennoch wurde zur Berücksichtigung des örtlichen Bedarfs an öffentlichem Parkraum mit dem vorliegenden Änderungsplan eine ausgewiesene Fläche für 12 öffentliche Stellplätze entlang der Kirchstraße festgesetzt, die sich auf derzeit nicht öffentlicher Fläche befinden und durch Umlegung dem öffentlichen Straßenraum zugeschlagen werden sollen.

Der private Stellplatzbedarf der geplanten Nutzung wird hingegen vollständig innerhalb des eigenen Grundstückes nachgewiesen. Hierfür sieht der Bebauungsplan eine als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsfläche“ festgesetzte Fläche nördlich des geplanten Baukörpers vor, die von der Kirchstraße aus angedient wird. Den vorgetragenen Belangen ist damit also bereits angemessen entsprochen.

Es wäre schade, wenn die Stadt sich die einmalige Chance entgehen ließe, mit gutem Beispiel in der Darmstädter Straße voranzugehen und den Fußgängerinnen und Fußgängern auch in diesem Bereich mehr Raum gäbe. Auf der Sitzung des Arbeitskreises Darmstädter Straße, haben sowohl der Bürgermeister als auch Mitglieder der zuständigen Fachabteilung breitest mögliche Gehwege gewünscht. Man habe nur leider oft keinerlei Einflussmöglichkeiten. Gerade hier hat man sie doch.

Das Architekturbüro Birl mit der Gesellschaft Bauen für Griesheim hat sich mir als kompetent und flexibel dargestellt. Ich bin davon überzeugt, dass die Herren eine nach hinten verlegte Baulinie gut in ihr Konzept integrieren können.

Ich rege daher an, im o.g. Bebauungsplan die Bebau-

Ausweislich der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird beidseits des Anwesens Darmstädter Straße 20 eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche zu Lasten der bisher nicht öffentlich gewidmeten Grundstücke, so dass sich die Gehwegesituation in diesem Bereich verbessert. Ferner wird der gesamte Einmündungsbereich nordwestlich der Darmstädter-/ Kirchstraße auch dadurch aufgewertet und insbesondere für Fußgänger attraktiver gestaltet, dass zum einen ein öffentlicher Fußweg von der Kirchstraße nördlich am Anwesen Nr. 20 vorbei zur Darmstädter Straße geführt werden, der also eine Wegeverbindung abseits des befahrenen Straßenraums schaffen soll. Zudem wird die derzeit bereits bestehende Freifläche an dieser Stelle auch

ungslinie im Bereich Darmstädter Straße wieder nach hinten zu verlegen in eine Flucht parallel zu Haus Nr. 14. Ich kann darin nur Vorteile für alle Anwohner, zukünftige Anwohner, Besucher und Weiterstädter sowie Neugestalter der Darmstädter Straße erkennen.

Ich danke Ihnen für Ihre Mühe und stehe gerne für Rückfragen oder einen Termin vor Ort zur Verfügung.

Anlage:
weitere Argumente und Sichtweisen zur Bebauungslinie
Anlage 1:

Der Bereich gegenüber der Hausnr. 11-13 ist im alten bzw. bestehenden Bebauungsplan mit einer nicht unerheblich nach hinten versetzten Baulinie gekennzeichnet. Außerdem sind mehrere aufgelockerte Baukörper zu erkennen. Der neue geänderte Bebauungsplan sieht die vordere Linie des ehemaligen Bauernhofes vor, also ein Verlegen der Baulinie nach vorne um 6 Meter. Welche guten Gründe sollen dafür sprechen??? Das Areal ist so groß, dass auch mit der Baulinie im noch bestehenden Bebauungsplan genügend Spielraum ist, die entsprechenden Wohnungen unterzubringen. Perfekt wäre jedoch exakt die Baulinie des linken Wohngebäudes aufzunehmen, als noch ein kleines Stück nach hinten.

Hier die Sammlung der Argumente:
Während der Bauphase:

Nachteile, wenn die Baulinie nach vorne verlegt wird:
- Der gesamte Gehweg wird für Fußgänger abgesperrt werden müssen. Diese Seite wird jedoch sehr stark von Schülern und Schülerinnen der ADS frequentiert, die oft gemeinsam zu mehreren nebeneinander gehen.

erhalten; der Änderungsplan sieht hier keine überbaubaren Flächen vor. Hingegen ist im rechtskräftigen Ursprungsplan an dieser Stelle ein Parkplatz vorgesehen, der aus der Sicht der Fußgänger eine deutlich unattraktivere Nutzungsmöglichkeit darstellt. Insofern führt der Änderungsplan hier eine deutliche Verbesserung der städtebaulichen Grundlagen mit Vorteilen für die Belange der Fußgänger herbei.

Die als Anlage der Stellungnahme beigefügten Ausführungen des Anregungsträgers werden zur Kenntnis genommen und gemäß vorstehender städtebaulicher Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Neue, bislang nicht vorgetragene Anregungsinhalte ergeben sich aus den beigefügten Anlagen nicht.

Entweder quetschen sie sich dann trotzdem da entlang, oder sie überqueren in einem unübersichtlichen Bereich die Fahrbahn um auf die andere Seite zu gelangen – ERHÖHTE UNFALLGEFAHR

- Im Kurvenbereich werden vorbeifahrende Fahrradfahrer und Autofahrer instinktiv mehr Abstand zum Bauzaun halten und dadurch den Gegenverkehr und sich selbst gefährden. ERHÖHTE UNFALLGEFAHR.
- Durch die großen Baumaßnahmen werden sehr viele Handwerksbetriebe mit ihren Fahrzeugen und schweren Geräten an- und abfahren sowie parken. Das stark ansteigende Fahrzeugaufkommen wird diesen Bereich zusätzlich zu einem Unfallgefahrenpunkt werden lassen.
- Der ansässige Einzelhandel und Praxen hin zu Haus Nr. 30 werden durch den kompletten Wegfall der Parkmöglichkeiten am Dalles während der Bauphase stark benachteiligt. Eine gute Park- und Arbeitsmöglichkeit sollte in jedem Fall angestrebt werden. Wildes Parken auf privaten Grundstücken und längerer Suchverkehr sind sonst vorprogrammiert.

Vorteile, wenn die Baulinie nach hinten verlegt wird (mindestens wie im bestehenden Bebauungsplan, besser auf eine Linie mit dem Nachbarhaus):

- Der Gehweg ist weiterhin ungehindert zu benutzen. Schüler und Schülerinnen sowie gewiss viele interessierte Bürger können gefahrlos passieren bzw. beobachten und sich ein Bild machen über den Baufortschritt von dieser Seite.
- Der Fahrzeugverkehr wird nicht beeinträchtigt.
- Zwei Parkplätze mehr würden den Handwerkern und oder Kunden zur Verfügung stehen.

Städtebauliche Nachteile der vorderen Baulinie:

- Das neue barrierefreie Wohnen hat Wohnungen im Erdgeschoss, die nicht erhöht sind. Die Bewohner in diesem Bereich leben dann sehr dicht am Gehweg, die Terrasse grenzt direkt an. Lärm- und Sichtbeeinträchtigung.

tigung der Fahrzeuge und Fußgänger sind hier nicht zu unterschätzen. Die Wohnqualität ist geringer.

- Der Gebäudekomplex soll etwa nach dem Vorbild in Griesheim entstehen. Das dortige Gebäude ist ringsum von GRÜN umgeben, was einem Bauwerk in dieser Größenordnung eine gewisse Leichtigkeit verleiht. Hier jedoch soll lediglich zur Kirche hin attraktive Grün- oder Parkfläche entstehen. Der andere Bereich wird fast stiefmütterlich behandelt, da hier gar keine Außenanlage vorgesehen ist. Der Gebäuderiegel ragt zur Straße vor und steht dadurch in direkter Konkurrenz zur denkmalgeschützten Alten Schule, zum gegenüberliegenden Wohn- und Geschäftshaus Nr. 11-13 und zum denkmalgeschützten Pfarrhaus. Welche ansehnliche Architektur hier auch gewählt wird, durch die Nähe entsteht die Konkurrenz eines Sammelsuriums von Baustilen. Von Braunshardt kommend findet der Betrachter keine Hilfe sich da zurecht zu finden, zu differenzieren und fährt einfach schnell an großen, wahllos aneinander gereihten Gebäuden, vorbei.
- Es gibt eine Schokoladenseite zur Kirche hin, die andere Seite wirkt nicht einladend.
- Der geplante öffentliche Weg ist für ausfahrende Autos (auch mit Anhängern mit Schnittgut, etc.) beschwerlich; da nach links der fließende Verkehr schwer einsehbar ist. Ein Verkehrsspiegel gegenüber wäre nur ein schlechter Kompromiss und wäre an dieser Stelle sehr schlecht in das Straßenbild zu integrieren. Haus Nr. 11-13 wäre beeinträchtigt.

Anlage 2:

Städtebauliche Vorteile der hinteren Baulinie in Fortführung des Nachbarhauses:

- Es wird auf unnötigen zusätzlichen Versatz der Gebäudelinien verzichtet. Durch geschickte Außenanlagenplanung wird der Versatz der Grundstücke kaum wahrgenommen.
- Von Braunshardt kommend würde die Alte Schule besser sichtbar sein und eine Einheit mit dem eben-

<p>falls von dieser Seite sehr gut sichtbaren Pfarrhaus bilden. (Marga- Meugel- Haus wurde übrigens auch nach hinten gebaut, obwohl alte Scheune weiter vorne stand). Die moderneren Gebäude wie barrierefreies Wohnen und gegenüberliegendes Wohn- und Geschäftshaus halten sich selbstbewusst etwas zurück. Durch die hintere Baulinie auf beiden Seiten der Darmstädter Straße (Haus Nr. 11-13 ist ja ebenfalls zurückgebaut) entsteht eine Art Symmetrie.</p> <ul style="list-style-type: none">- Das Entree zum Stadtmittelpunkt wirkt leichter, symmetrisch, macht neugierig, erschlägt einen nicht, lässt denkmalgeschützten Gebäuden Raum ohne sie zu verlieren. Barrierefreies Wohnen wirkt auch von dieser Seite kommend einladend. Gerade wenn im Zuge der Neustrukturierung der Darmstädter Str. der Durchgangsverkehr auf das Notwendige reduziert werden soll, ist dies der erste Eindruck von dieser Seite.- Alte Schule und Pfarrhaus könnten bei der Neugestaltung der Darmstädter Straße wunderbar verbunden werden im harmonischen Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft <p>Nachteile der Miteinander-Lebensqualität bei vorderer Baulinie:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gerade entlang dieses Abschnittes ist mit viel mehr Fußgängerbewegung zu rechnen. Der Weg zu den Sportstätten, zum Schwimmbad, zum Bahnhof und zu Edeka wird gewiss von den neuen Bewohnern stark frequentiert. Der „Ausgang“ in diese Richtung ist nicht besonders einladend, bei Begegnungen steht man quasi mitten auf der Straße. Ein vielleicht sich entwickelndes Gespräch findet höchstens zwischen Tür und Angel statt, vorbeigehenden Schülern springt man dann eben mal aus dem Weg? Von dieser Seite wirkt man wie „abgeschnitten“ zur Stadtmitte.- Der Weg um die Alte Schule herum ist sehr weit von einer „Wunschlinie“ entfernt und wird voraussichtlich nicht oder kaum angenommen werden. Insbesondere Kinder und Jugendliche aus der ADS werden dadurch		
---	--	--

<p>nicht angesprochen.</p> <p>Vorteile der hinteren Baulinie in Verlängerung mit dem Nachbarhaus:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Platz kann für Grünflächen genutzt werden wo auch Begegnung möglich ist. Es könnte ein Synergieeffekt zu bestehender Grünfläche gegenüber entstehen.- Zwei Rollatoren, Zwillingswagen, etc. passen viel besser aneinander vorbei. Durch den direkten Schulweg wäre auch eine entspannte Begegnung der Generationen möglich.- Der Weg um die Alte Schule herum kann harmonischer geführt werden und wird besser angenommen.- Vor dem Haus könnten ein oder zwei öffentliche Parkplätze erhalten bleiben. Bewohner könnten auch von dieser Seite ihre Wohnungen anbinden z. B. für kürzere Wege bei schweren Lasten oder Besuch mit starker Gehbehinderung.- Die Parkplätze am Dalles sind von 23 auf 12 reduziert worden, also um mehr als 50 %!!! Dies wird zusätzlichen Verkehrsstress hervorrufen.		
--	--	--

InfraPro, 19.03.2012

Dirk Helfrich

Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur IKH