

Bauleitplanung Stadt Weiterstadt

„1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Gräfenhausen“

Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

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 04.02.2013).

Weiterstadt, den 10.12.2013

Stellungnahmen und Anregungen

Regierungspräsidium Darmstadt 06.02.2013
HSE Technik GmbH & Co. KG 31.01.2013
Landkreis Darmstadt-Dieburg, Naturschutz und Landschaftspflege
Untere Naturschutzbehörde 31.01.2013
Hessen Mobil Straßen- u. Verkehrsmanagement 18.01.2013

Stellungnahme ohne Anregungen

Wasserverband Schwarzbachgebiet Ried 18.12.2012
Landeswohlfahrtsverband Hessen 20.12.2012.
Stadtwerke Weiterstadt 03.06.2013

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Walldorf
Landesjagdverband Hessen
Magistrat der Stadt Weiterstadt – Straßenverkehrsbehörde
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
BUND Landesverband Hessen e.V.
Hess. Gesellschaft f. Ornithologie und Naturschutz
NABU Kreisverband

Stellungnahmen Privater

Stellungnahmen Privater wurden nicht abgegeben

Die folgenden Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Weiterstadt beschlossen:

EINGANG
04. FEB. 2013
Stadt Weiterstadt



Kreishaus Darmstadt
Jägerstraße 207

Sprechzeit:
Donnerstag 9 - 12 und 14 - 17 Uhr

Telefon
(Durchwahl): (06151) 881-22 09
PC-Fax: (06151) 881-42 09
Telefax: (06151) 881-22 29
E-Mail: Lkreber@ladadi.de

Telefonzentrale: (06151) 881-0
Telefax, zentral: (06151) 881-10 93
Internet: <http://www.ladadi.de/>

Der Kreisamtschef des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64776 Darmstadt

Magistrin der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Dr Zeichen/Schreiben vom Unser Zeichen Sachbearbeiterin Datum
B/5-TÖB-58/7 Frau Kreber 31. Januar 2013

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadteil
Gräfenhausen

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 13. Dezember 2012, Az.: III/2 610-10
wil

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz
der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer
Land“. In diesem Zusammenhang verweist die Untere Wasserbehörde auf die Schutzgebietsver-
ordnung vom 22.10.1970 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 49/1970
S. 2317).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Postanschrift:
Der Kreisamtschef des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
64776 Darmstadt
Ust-ANr. DE 111 403 693

Dienstgebäude/Postanschrift:
Jägerstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreisverwaltung Darmstadt
(BLZ 508 501 50) 649 096
BIC HELADEF1234
IBAN DE47 50850150 0000549096

Sparkasse Dieburg
(BLZ 508 526 51) 33 200 114
BIC HELADEF1018
IBAN DE21 50852651 003220114

Landesbank Hessen-Thüringen
(BLZ 500 500 00) 5000 403 003
BIC HELADEF3
IBAN DE36 50050000 5000403003

Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 00) 115 44-609
BIC PBNKDE33
IBAN DE30 50010060 0011544609

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

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Gewässer (Graben, der in den Mühlbach mündet) wird auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen. 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.

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 Verlässungen 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.

Untere Naturschutzbehörde

Bei der gewählten Satzungsart ist die Eingriffsregelung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB anzuwenden. Die gewählte textliche Festsetzung lässt Vorhaben zu, die gemäß Anlage 2 zu § 55 HBO baugenehmigungsfrei sind. Dadurch sind nicht nur vorhandene Gartenhütten zulässig, sondern auch Eingriffe wie z.B. Antennenanlagen und Reitplätze. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um schonend und sparsam mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB umzugehen, sollten Vorgaben zur Art und Ausmaß der Flächenversiegelung durch Überbauung mit Hütten etc. gemacht werden. Eine Massivbauweise bei Hütten sollte ausgeschlossen, eine Mindestvorgabe zur Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten getroffen werden. Es sollte ferner geprüft werden, ob der vorhandene Baumbestand auf der Grabenparzelle 94/1 zum Erhalt festgesetzt werden kann.

Wirtschaft, Standortentwicklung
Brand und Katastrophenschutz
Ländlicher Raum
DA-DI Werk -Umweltmanagement-
DA-DI Werk -Gebäudemanagement-
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulservice

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffsregelung ist bereits angewendet worden (s. Pkt. 7.0 der Begründung). Darüber hinaus wird in die Begründung ein Hinweis auf § 1 a Abs. 3 S. 6 (BauGB 2013) aufgenommen, da es sich bei dem Bestand um vor der planerischen Entscheidung –zumindest zum Teil mit Baugenehmigung - erfolgte Eingriffe handelt, die gem. Kompensationsverordnung zu einer rechnerischen Aufwertung führen. In der Satzung sind die Flächen als private Grünflächen mit der Nutzung „hausferner Garten“ festgesetzt. Mit dieser Nutzungsbeschränkung und der Einfügungserforderlichkeit des § 34 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben hinreichend steuerbar.

Es wird zu Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155
64320 Weiterstadt

Unser Zeichen: Az. III 31.2-61d 02/01-119
Ihr Zeichen: III/2 610-10 wlf
Nachricht vom: 13. Dezember 2012
Ihr AnsprechpartnerIn: Karin Schwab
Zimmernummer: 4.043
Telefon/ Fax: 06151-126321/126914
E-Mail: k.schwab@rpts.hessen.de
Datum: 6. Februar 2013

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Ergänzungssatzung gemäß §34 (4) Satz1 Nr.3 BauGB für den Stadtteil Gräfenhausen
Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Es bestehen keine regionalplanerischen Bedenken gegen die o.g. Vorhaben.

Der Geltungsbereich der o.g. Satzung überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung: übersandt. Ich nehme aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt hierzu wie folgt Stellung:

Oberflächengewässer

Die Ergänzungssatzung überplant den/die Gewässerrandstreifen des namenlosen Gewässers Gemarkung Gräfenhausen, Flur 6, Flurstück 94/1. Auf die Vorgaben des § 38 WHG i. V. m. § 23 WHG wird deshalb hingewiesen. Zudem ist die Ziff. 2.0 (Plangeltungsbereich) der Begründung zur Ergänzungssatzung um dieses Flurstück zu ergänzen und die Begrenzung des Plangeltungsbereiches im Westen und Süden entsprechend anzupassen.

Die Aufzählung der Rechtsgrundlagen unter Ziff. 1.0 der Plandarstellung und Ziff. 3.0 der Begründung zur Ergänzungssatzung ist um das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) sowie das Hessische Wassergesetz (HWG) in der jeweils neuesten Fassung zu ergänzen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelm-Innenstraße 1-3, WilhelmInnenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpsda.de

Servicezeiten:

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

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel
Haltestelle Luisenplatz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine regionalplanerischen Bedenken bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das Wasserhaushaltsgesetz und das Hessische Wassergesetz wird zur Kenntnis genommen.

Die Gewässerparzelle ist bereits in der Begründung Pkt. 2 aufgeführt; die Schreibweise wird um den Nenner korrigiert. Der westliche und südliche Teil des Gewässers soll nicht in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

Die Aufzählung der Rechtsgrundlagen wird ergänzt.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

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

Bodenschutz

Folgenden Hinweis bitte ich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Aus der Sicht der Dezernate Grundwasser und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Gebiet wurde in der Vergangenheit von mehreren Bergbauberechtigungen überlagert. Derzeit bestehen noch zwei Erlaubnisse zur Aufsuchung von Erdwärme bzw. Sole und von Kohlenwasserstoffen. Der Bergaufsicht sind gegenwärtig keine konkreten Aufsuchungsvorhaben dahingehend bekannt. Es stehen keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwärgungsfähige Sachverhalte entgegen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

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 zugewiesenen 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 Schwetzer, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Karin Schwab

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Übernahme des Hinweises in die Ergänzungssatzung erfolgt nicht, da durch die Satzung kein eigenständiges Baurecht geschaffen wird. Die gesamte Fläche wird als private Grünfläche mit der Nutzung „hausferner Garten“ festgesetzt.

Die Begründung wird um einen Hinweis zum Umgang mit Bodenverunreinigungen ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken der Dezernate Grundwasser und Immissionsschutz bestehen und keine Anregungen vorgebracht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 11 43, 64211 Darmstadt

EINGANG
06. FEB. 2013
Stadt Weiterstadt

Stadt Weiterstadt
Technische Verwaltung
Riedbahnstr. 6
64331 Weiterstadt

HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilhelm Busch
Dornhäuser Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-8143
Telefax 06151 701-8149
WILHELM.BUSCH@hse.kg
Die Zeichen: MZ 610-10 und
Datei-Nachricht: vom: 13.12.2012
Unser Zeichen: H160/Do
Datum: 31.01.2013

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bplan "Ergänzungssatzung für den Stadtteil Gräfenhausen"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Strom- und Gasverteilungsnetze. Des weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südheßische 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:

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

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

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

Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.

HSE Technik GmbH & Co. KG
Dornhäuser Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-0
Telefax 06151 701-7907
Sitz der Geschäftshalle: Darmstadt
Reg.-GmbH Darmstadt HRA 6401
www.hse-technik.de

Komplementär: HSE Technik Verwaltungs-GmbH
Sitz der Geschäftshalle: Darmstadt
Reg.-GmbH Darmstadt HRA 6617
Gesellschaftsleitung:
Dipl.-Ing. Frank Pieper, MDA
Verwaltungsrat:
Andreas Niedermeyer (Vorstandsvize)

St.-Nr. 07 239 00443
Bankverbindung:
Volksbank Darmstadt
BLZ 250 900 00, Kto. 4 50 71 81
HE LfA/B Landesbank Hessen-Thüringen
BLZ 250 500 00, Kto. 50 01 92 00 04

Dieses Schreiben wurde auf 100% Recyclingpapier gedruckt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen im Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans Wege zu entwidmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen im Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans Pflanzungen im öffentlichen Bereich vorzunehmen.



Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird vom VNB getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich steht der VNB bei Gebieten mit reifer Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gassseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen "kostenfrei" gestellt werden.

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

Freundliche Grüße


Ppa. Holger Klein
Leiter Netzservice



i. A. Wilhelm Bosch
Netzservice

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen im Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans eine Gasversorgung zu ermöglichen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Darmstadt



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64267 Darmstadt

Stadt Weiterstadt
Fachbereich Technische Verwaltung
Riedbahnstr. 6
64331 Weiterstadt

Aktenzeichen 34 c 4_BE 7.2 Sc_13-1592
Dat.-Nr. 0477
Bearbeiter/in Gregor Scheurich
Telefonnummer 06151/3306-3404
Telefax 06151/3306-3460
E-Mail Gregor.Scheurich@mobli.hessen.de
Datum 18. Januar 2013

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;

- 1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Gräfenhausen
 - 1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Schneppenhausen
- hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 13.12.2012; Ihr Zeichen: III/2 610-10 wll

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten beiden Satzungen bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände.

Zu unserer Entlastung senden wir Ihnen einen Satz der Bauleitplanunterlagen wieder zurück.

Fachliche Hinweise:

- Gegen den Straßenbauaufträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.



Hessen Mobil Telefon: 06151/3300-0 Landesbank Hessen-Thüringen Kto. Nr.: 1000 512
Geo3-Gesamter Weg 4 Fax: 06151/33063150 Zahlungen: HCC Hessen Mobil BLZ: 500 500 00
64296 Darmstadt USt-ID-Nr.: DE811700257 St.-Nr.: 0432226/03501
www.mobli.hessen.de BIC: HELADEF3333 IBAN-Nr.: DE 87 500 500 00000 1000 512 EORI-Nr.: DE1863647

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

- Die konkrete Maßnahme der Errichtung eines Lärmschutzwalls im Plangebiet Gräfenhausen ist im Vorfeld zu gegebenem Zeitpunkt mit Hessen Mobil abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Ulf Metzler

Die Schaffung des Planungsrechts für den Lärmschutz Gräfenhausen erfolgt über ein eigenes Bauleitungsverfahren, das den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur gegebenen Zeit zur Stellungnahme vorgelegt wird.

E I N G A N G
21. DEZ. 2012
Der 12. Jahrestag
der Stadt Weiterstadt

Datum 20. Dezember 2012
Auskunft Herr Lober
Telefon 2558
Telefax 1559
E-Mail thomas.lober@lwv-hessen.de
Zimmer 438
Zeichen

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt:

- 1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Gräfenhausen

- 1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung für den Stadtteil Schneppenhausen hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 13.12.2012 - III/2 610-10 wtl.

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o. a. Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt werden Interessen des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen nicht berührt.

Bedenken und Anregungen sind daher nicht vorzubringen.

Die uns überlassenen Unterlagen sind zu unserer Entlastung wieder beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Intrufurage:



Telefon 2558

Fax 1559

Telefax 1559

Telefax 1559

Telefax 1559

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.



**Wasserverband
Schwarzbachgebiet-Ried**
Abflußregelungs-
und Gewässerunterhaltungsverband

EINGANG
20. DEZ. 2012
Stad.: Weiterstadt

Stad. Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Ihr Zeichen/Beschreibung vom: Unser Zeichen: Sachbearbeiter(in): Datum:
III/2 610-10 wll M67/vo Herr Möhrle 18.12.2012

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
1. Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den
Stadtteil Gröfenhausen
1. Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den
Stadtteil Seinneppenhausen
-Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried wird durch die oben genannten Bauleitplanungen
nicht tangiert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Geschäftsführer

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgebracht werden

Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried
Königsplatz 7
64331 Gröfenhausen
Stad. Weiterstadt
Postfach 1751 - 64507 Omd-Orsenau
Telefon: (0 61 57) 4 04 26 E-Mail: wasserverband@schwarzbachgebiet-ried.de
Telefax: (0 61 57) 0 35 26 Internet: www.schwarzbachgebiet-ried.de
Richtl. u. Kreispolizeiamt Darmstadt
(BLZ 508 50) 509 Mo.-Mi.: 948 300 Kennzeichen 0497



STADT WEITERSTADT • RIEDBAHNSTRASSE 6 • 64331 WEITERSTADT

Abteilung
Hochbau/ Planung/ Umwelt

--- im Haus ---

☎ **Stadtwerke Weiterstadt**
Eigenbetrieb Stadtwerke
↳ technische Betriebsleitung

☎ 06150/5456-0
☎ 06150/5456-23

📍 Erdt 1
64331 Weiterstadt - Gräfenhausen
🌐 <http://www.weiterstadt.de>
✉ helge.lammer@stadtwerke-weiterstadt.de

Sachbearbeiter: Herr Lemmer
Durchwahl: 06150/545614
Sprechzeiten:
MO - FR 08.00 - 12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
		Stadtwerke/Lem	03.06.2013

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Ergänzungssatzung OT Gräfenhausen südlich Wixhäuser Straße
Stellungnahme der Stadtwerke Weiterstadt

Stellungnahme

Die Stadtwerke haben keine Anmerkungen zur Einführung der Ergänzungssatzung, da die Nutzung des Gebietes nur baugenehmigungsfrei gemäß Anlage 2 zu § 55 HBO erfolgen darf und somit die Abwasserentsorgung nicht berücksichtigt werden muss.

M.Eng., Dipl.-Ing. (FH)
H. Lemmer

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgebracht werden

Bankverbindungen Verenigte Volksbank Gräfenheim-Weidenstadt eG Konto-Nummer: 160 920 Bankleitzahl: 508 624 08	Stadt- und Kreissparkasse Darmstadt Konto-Nummer: 260 11825 Bankleitzahl: 508 501 50	Steuernummer: 007 226 01243 Umsatzsteuer: DE 111 606 372
---	---	---



Im Herzen von Rhein-Main

SATZUNG DER STADT WEITERSTADT ÜBER DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUßENBEREICHSGRUNDSTÜCKE ZUR ERGÄNZUNG FÜR DIE ORTSLAGE GRÄFENHAUSEN „1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Gräfenhausen“

1.0 Rechtsgrundlagen

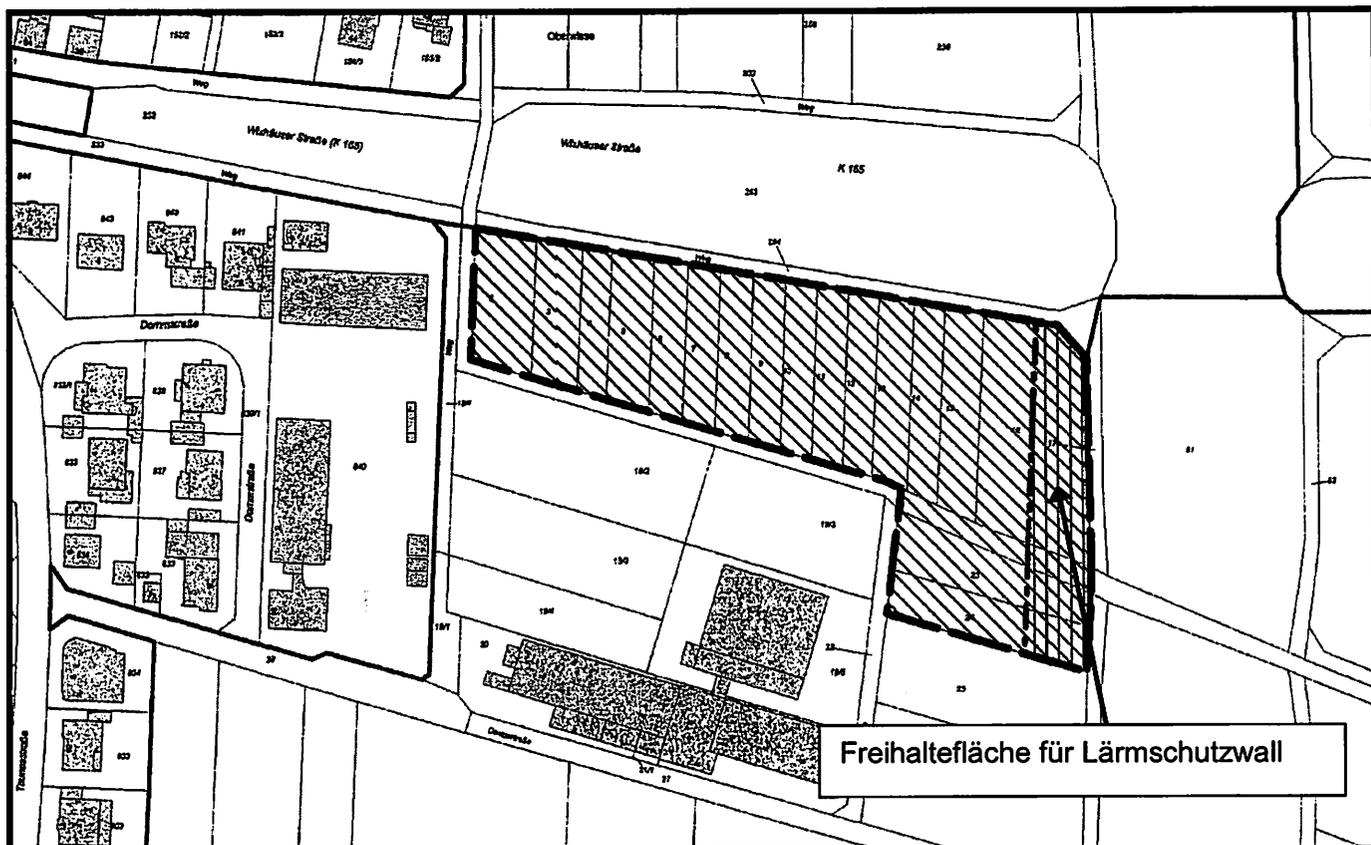
Der Satzung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548) zugrunde.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung.



3.0 Ergänzungsflächen

Für den in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass die Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich nach § 34 BauGB soweit sie nach den in Absatz 4 dieser Satzung aufgeführten einzelnen Festsetzungen zulässig sind.

4.0 Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 zu einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81HBO

- 4.1. Die gesamte Ergänzungsfläche wird als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) mit der Nutzung „hausferner Garten“ festgesetzt. Zulässig sind nur Vorhaben, die gemäß Anlage 2 zu § 55 HBO genehmigungsfrei sind.
- 4.2. Die in der beigefügten Planzeichnung durch eigene Signatur gekennzeichnete „Freihaltefläche für Lärmschutzwall“ mit einer Breite von 27 m zum bestehenden westlichen Fahrbahnrand der BAB A5 wird als von der Bebauung freizuhalten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 4.3 Im Bereich der gesamten Ergänzungsflächen ist das Niederschlagswasser (Dachflächenwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser) zu versickern oder zu nutzen.

5.0 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4).

6.0 Verfahren

Aufstellungsbeschluss am: 29.03.2012
(§2 (1) BauGB)

Offenlage vom: 03.01.2013
(§ 3 (2) BauGB) bis: 04.02.2013

Satzungsbeschluss am:
(§ 10 BauGB)

Bekannt gemacht am:
(§ 10 BauGB)

.....
Beglaubigt



19.06.2012

STADT WEITERSTADT

Ergänzungssatzung

„1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1
Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)
für den Stadtteil Gräfenhausen“

Begründung gem. § 2a BauGB

1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass der Planung ist die Erklärung der Unteren Naturschutzbehörde, die aufgrund ihrer Einschätzung des Planungsrechts im vorliegenden Fall zu der Schlussfolgerung gekommen ist, dass die gegenwärtige Gartennutzung illegal sei. Sie sieht sich gezwungen kostenpflichtige Beseitigungsanordnungen zu erlassen, falls durch die Stadt keine planungsrechtliche Legalisierung des Zustandes der betroffenen Grundstücke erfolgt.

Als planungsrechtliches Instrument kommt hierfür die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr 3 in Frage. Hierbei werden ein oder mehrere Grundstücke per Satzungsbeschluss dem Innenbereich zugeordnet. Durch einzelne Festsetzungen, entsprechend dem Katalog des § 9 BauGB, kann aus städtebaulichen Gründen die Nutzung weitergehend gesteuert oder beschränkt werden.

Ziel der Planung ist die Sicherung der langjährigen Nutzung als wohnungsferne Gärten.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Gräfenhausen, Flur 6, Flurstücke Nr.: 2-16, 23, 24 und 94 tlw. Er wird begrenzt im Norden durch die Böschung der Brücke der Wixhäuser Straße über die BAB A5, im Osten durch die 6-spurige BAB A 5, im Süden durch das mit Bebauungsplan aus dem Jahre 2011 festgesetzte Mischgebiet „In den Wernäckern“ und im Westen durch das im Bebauungsplan „Längs der Bundesautobahn“ aus dem Jahre 1967 festgesetzten Gewerbegebiet.

3.0 Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
- **Hessische Bauordnung (HBO)**

4.0 Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Aufstellung der sog. Innenbereichssatzungen. Die vorliegende „1. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Stadtteil Gräfenhausen“ erfüllt die Kriterien zur Anwendung des § 34 Abs. 5 BauGB. D.h.:

- die Aufstellung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit kann das Bauleitplanverfahren als Ergänzungssatzung durchgeführt werden.

5.0 Übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/ RegFNP 2010 als ‚Vorranggebiet Siedlung - Bestand‘ ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt das Plangebiet als ‚Grünfläche – Zweckbestimmung Kleingarten - Bestand‘ dar. Die Ergänzungssatzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.0 Planungskonzept / Planungsinhalte

Für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass die Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen grundsätzlich nach § 34 BauGB.

Der Gesetzgeber eröffnet zusätzlich die Möglichkeit einzelne planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern.

6.1 Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 zu einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81HBO

Um das Planungsziel zu erreichen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die gesamte Ergänzungsfläche wird als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) mit der Nutzung „hausferner Garten“ festgesetzt. Zulässig sind nur Vorhaben, die gemäß Anlage 2 zu § 55 HBO genehmigungsfrei sind.
- Die durch eigene Signatur gekennzeichneten „Freihaltefläche für Lärmschutzwall“ mit einer Breite von 27 m zum bestehenden westlichen Fahrbahnrand der BAB A5 wird als von der Bebauung freizuhaltende Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Somit wird der Errichtung einer späteren Lärmschutzeinrichtung entlang der BAB A 5, für deren planungsrechtliche Sicherung bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, Rechnung getragen.
- Da nicht beabsichtigt ist eine eigene über den Bestand gehende Infrastruktur zu errichten wird festgesetzt, dass im Bereich der gesamten Ergänzungsflächen das Niederschlagswasser (Dachflächenwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser) zu versickern oder zu nutzen ist.

7.0 Grünordnerische Belange

Durch die vorliegende Satzung wird kein ausgleichsrelevanter zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Satzung dient lediglich der Legalisierung eines seit Jahrzehnten bestehenden Zustandes der wohnungsfernen Gartennutzung.

Als Voreingriffszustand könnte eine intensive Ackernutzung angenommen werden. Der Nacheingriffszustand entspricht dem gegenwärtigen Bestand und kann als Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil angesprochen werden.

Die im Folgenden angeführte Zusammenstellung der Nutzungstypen gemäß Anlage 3 zu Kompensationsverordnung zeigt eine Erhöhung der Wertigkeit um 4 Wertpunkte/qm. Eine weitergehende Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsthematik und die Festsetzung von eventuellen Ersatzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Zusammenstellung der Nutzungstypen gemäß Anlage 3 zu Kompensationsverordnung

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	WP je qm
11.191	Acker, intensiv genutzt	16
11.223	Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze, Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20

8.0 Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist hier nicht erforderlich, da durch die im BauGB festgelegten Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 5 Satz 1) sichergestellt ist, dass trotz der Überplanung von Teilen des bisher zum Außenbereich gerechneten Bereichs keine umweltrelevanten Vorhaben ermöglicht werden. Es besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung.