

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

Bebauungsplan „Bürgerhaus Braunshardt und 1. Änderung Braunshardter Schloß – Neufassung“

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 19.01. bis 20.02.2015

- Teil A Keine Stellungnahme abgegeben
- Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweisen
- Teil C Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und/ oder Hinweisen
- Teil D Stellungnahmen Privater



Teil A keine Stellungnahme abgegeben

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
3	Darmstadt-Dieburger Nahverkehr Organisation (DADINA) Klappacher Str. 172, 64285 Darmstadt	-

**Teil B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- ohne Anregungen oder Hinweisen**

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
8	Gemeindeverwaltung der Gemeinde Büttelborn Mainzerstraße 13, 64572 Büttelborn	22.01.2015
11	Hessische Flugplatz GmbH Flugplatz, 63329 Egelsbach	15.01.2015
12	i-21/ Interroute Germany GmbH - Leitungsauskuft - Albert-Einstein-Ring, 14532 Kleinmachnow	16.02.2015
13	Unitymedia Hessen GmbH, - Zentrale Planung - Postfach 102 028, 34020 Kassel	22.01.2015

Teil C **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Mit Anregungen und/ oder Hinweisen**

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH)	01.02.2015
2	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e.V.	
3	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen e.V.	
10	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON)	
14	NABU Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen e.V.	
16	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen e.V. (SDW) <u>durch:</u> Rudolf Boehm, Karlstraße 10, 64665 Alsbach-Hähnlein	
5	Deutsche Telekom AG, Technik GmbH Münsterplatz 2, 55116 Mainz	20.04.2015
6	e-netz Südhessen GmbH und Co.KG Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt	17.02.2015
7	Fraport, Frankfurt Airport - Rechtsangelegenheiten und Verträge - 60547 Frankfurt/Main	09.02.2015
9	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt, Groß-Gerauer Weg 4, 64295 Darmstadt	29.01.2015
13	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Jägertorstraße 207, 64276 Darmstadt	20.02.2015
15	Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt	20.02.2015

1 Naturschutzverbände
 2 durch
 3 Hr. Rudolf Boehm
 10
 14 Schreiben vom 01.02.2015
 16

STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
1. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen sollten Bestandteil der Planung sein. Ein reines Öko-Punkte-Defizit hilft hier nicht weiter.	Im vorliegenden Fall wird das Ausgleichsdefizit über das Ökopunktekonto der Stadt Weiterstadt, das aufgrund von durchgeführten Maßnahmen an anderer Stelle entsprechend ausgestattet ist, kompensiert werden.
2. Im Außenbereich sind Flächen 1:1 auszugleichen. Dabei stellt sich die Frage, ob die Fläche für die Parkplätze an der Schlossgartenstraße nicht schon einmal als Ausgleichsfläche verplant worden ist.	Von einer Inanspruchnahme der Parkplatzfläche für eine zurückliegende Ausgleichsmaßnahme ist der Stadt nichts bekannt.
3. Am Bürgerhaus wird erwartet, dass die geplanten Maßnahmen für Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen auch umgesetzt werden. Im Schlosspark kann auch etwas für Höhlenbrüter und Bilche getan werden.	Die im Artenschutzgutachten empfohlenen bzw. in den Planfestsetzungen bestimmte Maßnahmen bezüglich von Vögeln und Zauneidechsen werden entsprechend umgesetzt werden. Da im vorliegenden Fall die Stadt Weiterstadt sowohl Vorhabenträger wie Träger der Planungshoheit für die vorliegende Bauleitplanung ist, wird sie auch dem Kompensationserfordernis auf der Grundlage des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes nachkommen. Die Anregung hinsichtlich von Maßnahmen im Schlosspark wird zur Kenntnis genommen, sie betrifft indessen nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren.
4. Durch die Gebäudesanierung gehen immer mehr Quartiersmöglichkeiten im Altbestand verloren. Hier böte sich für die Gemeinde die Möglichkeit, bei entsprechenden Anfragen von Bauherren in einem öffentlich zugänglichen Gelände/ Gebäude auf Lösungsmöglichkeiten für o.a. Tierarten hinzuweisen. In einem Aushangkasten könnten auch Erklärungen für die Umsetzung, solcher Quartiersangebote gegeben werden.	Die gegebenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen und ihre Realisierbarkeit geprüft werden. Sie betreffen indessen nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

5 Deutsche Telekom AG, Technik GmbH

Schreiben vom 20.04.2015

STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>1. Zum Planbereich Bürgerhaus wird wie folgt Stellung genommen:</p>	
<p>1.1. Im Planungsbereich finden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird gebeten, deren Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p>	
<p>1.1.1 Als fachliche Festsetzung sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,3 m Breite für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind.</p>	<p>Soweit Straßen und Gehwege vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen sind, wird ein entsprechender Hinweis in die Planbegründung aufgenommen.</p>
<p>1.1.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen insbesondere Abschnitt 3 zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.</p>
<p>1.1.3 Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.1.4 Zur Versorgung mit Telekommunikationsstruktur ist die Verlegung neuer Leitungen im Plangebiet und außerhalb davon erforderlich. Es wird zum Zweck der Koordination um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannte Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</p>
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der</p>	

Deutschen Telekom mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

- 1.2 Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsstruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Es wird daher gebeten, sicher zu stellen, dass:

- für den Ausbau die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 (1) 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und in einem zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit entsprechend bei gegebenem Wortlaut im Grundbuch eingetragen wird.
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

2. Zum Planbereich an der Schlossgartenstraße wird wie folgt Stellung genommen:

- 2.1 Im Planbereich sind seitens der Telekom keine Planungen und sonstige Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Bauleitplanung bedeutsam sind.

- 2.2 Innerhalb der geplanten Baumaßnahme liegen, wie aus den beigelegten Plänen ersichtlich, Telekommunikationslinien, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, wenngleich es sich im vorliegenden Fall um kein Neubaugebiet handelt, sondern lediglich der Anschluss eines Einzelgrundstückes betroffen ist.

Gleichzeitig wird in den Bebauungsplan eine Planfestsetzung aufgenommen, wonach Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

Eine Nutzung der Grundstücksfreiflächen für den Ausbau bzw. Anschluss ist gegeben.

Da die Flächen, für die ein Leitungsrecht eingetragen werden soll, nicht benannt sind, bleibt es bei dem angeregten Grundbucheintrag, dies betrifft aber nicht den Bebauungsplan. In die Planbegründung wird ein Hinweis darauf aufgenommen.

Der angeregte Grundbucheintrag wird, soweit erforderlich, seitens der Stadt Weiterstadt als Erschließungsträgerin zugesagt.

Der Hinweis wird zu gegebener Zeit beachtet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- verlegt werden müssen.
- 2.3 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Anlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- 2.4 Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen keine Bedenken, wenn bei Kreuzungs- und Näherungsstellen die geltenden Vorschriften zum Schutz der Anlagen beachtet werden.
- 2.5 Sollten durch Baumaßnahmen Trassenbänder der Telekom beschädigt oder entfernt werden, sind diese an den betreffenden Stellen zu erneuern.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6 e-netz Südhessen GmbH und Co KG, Darmstadt

Schreiben vom 17.02.2015, Az: G 124/Bo

STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>1. In Braunshardt ist e-netz Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei der weiteren Planung wird um Beachtung folgender Punkte gebeten:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.</p>
<p>2. Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich ist bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gasseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor gesehen, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen „kostenfrei“ gestellt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des Unternehmens. 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 abzusprechen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt beachtet. Im Planbereich selbst befinden sich keine Wegeparzellen. Eine Entwidmung ist derzeit nicht beabsichtigt.</p>
<p>4. Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu 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 der Betriebsmittel sind deshalb vorher abzustimmen. Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits nachgekommen. In den textlichen Festsetzungen sind Hinweise auf den Abstand der Bäume zu den Leitungen aufgeführt.</p>
<p>5. Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes ist durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung übernommen.</p>

6. Die Löschwasserversorgung des Planungsbereichs ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und erfolgt nach Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

7 Fraport, Frankfurt Airport

Schreiben vom 09.02.2015, Az: RAV-AP vi-wi

STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>1. Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken.</p> <p>Das Gebiet liegt sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs (§ 12 LuftVG) als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (§ 18 LuftVG).</p>	<p>Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Planbegründung.</p>
<p>2. Weiter liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 (2) 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main festgesetzt wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Planbegründung übernommen.</p>
<p>3. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan 2010 ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt umgebende Siedlungsbeschränkungsgebietes, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem geplanten Bürgerhaus um kein Wohn- oder Mischgebiet handelt, also nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, steht die Ausweisung des Siedlungsbeschränkungsgebietes dem Vorhaben nicht entgegen.</p>

9 Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

Darmstadt

Schreiben vom 29.01.2015, Az: 34c2_BE 7.2 Sc_14 – 3447 (2)

STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>1. Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Folgende Hinweise sind zu beachten:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p>
<p>2. Zu gegebener Zeit ist Hessen Mobil eine verkehrstechnische Untersuchung vorzulegen die die erforderlichen Leistungsfähigkeitsnachweise nach HBS für den Knotenpunkt L 3094/ Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße enthält. Darin ist darzustellen, mit welchem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.</p>	<p>Derzeit können noch keine genauen Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen gemacht werden. Zum jetzigen Zeitpunkt sieht die Bürgerhausplanung die Einrichtung von ca. 70 Stellplätzen vor. Es ist indessen davon auszugehen, dass eine erhebliche Anzahl der An- und Abfahrten über die Ortsstraßen (-hier: v.a. die Schlossgartenstraße) erfolgt.</p> <p>Für die Anfahrt aus anderen Stadtteilen bei Veranstaltungen über die L 3094 ist der Kreuzungsbereich mit seiner Linksabbiegespur ausreichend ausgestattet. Evtl. Probleme können sich allenfalls bei einer zeitgleichen Abfahrt am Ende eine Veranstaltung ergeben. Diese betreffen indessen nicht den Kreuzungsbereich selbst. Vielmehr käme es dann ggf. zu einem Rückstau in der Parkstraße und auf der Parkierungsfläche selbst, was durch eine alternative Abfahrtsmöglichkeit über die vorhandenen Ortsstraßen kompensiert werden kann.</p> <p>Die Notwendigkeit zur Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung zum derzeitigen Zeitpunkt wird nicht erkannt. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>3. Die Baumpflanzungen in beiden Plangebieten entlang der L 3094 in der Anbauverbotszone sollten –unter Gewährleistung der erforderlichen Sichtdreiecke und den Vorgaben der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) – dem Straßenverlauf angepasst werden.</p>	<p>Von Baumpflanzungen in der Anbauverbotszone ist lediglich der Planbereich des Bürgerhauses betroffen.</p> <p>Die dargestellten Baumstandorte befinden sich außerhalb des erforderlichen Sichtdreieckes. Indessen wird zugesagt, im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme die Baumpflanzungen in Absprache mit Hessen-Mobil vorzunehmen.</p>
<p>4. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt, wenn die fehlenden Unterlagen vorliegen.</p>	<p>Die Baumstandorte im Bereich des Parkplatzes an der Schlossgrabenstraße werden von der Anbauverbotszone der L 3094 nicht betroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

13 Kreis Darmstadt-Dieburg

Schreiben vom 20.02.2015, Az: 411 – TÖB- 56/8

STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>1 Gewässer- und Bodenschutz</p>	
<p>1.1 Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p>	<p>Der Hinweis ist in der Planbegründung enthalten.</p>
<p>1.2 Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.3 Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten, insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden durch Setzungen infolge Austrocknung oder Vernässung.</p>	<p>Der Hinweis auf den Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried ist in den Planunterlagen bereits enthalten.</p>
<p>1.4 Da der Abwasserkanal nicht leistungsfähig ist, ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser zu versickern. Das Plangebiet ist jedoch als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Zudem sind bei der Umsetzung des Grundwasserbewirtschaftungsplanes großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Es ist daher zu prüfen, ob die hydrologischen Bedingungen eine Versickerung auch langfristig zulassen. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn eine Versickerungsstrecke von mindestens einem Meter von der Unterkante der Versickerungsanlage aus gesehen gewährleistet ist.</p> <p>Sofern eine Versickerung möglich ist, muss diese schadlos erfolgen. Hierbei ist die Nutzung der Flächen, von denen das Niederschlagswasser stammt, zu berücksichtigen. Anlieferungsbereiche sollten an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.</p> <p>In den Versickerungsbereichen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt</p>	<p>Gemäß Stellungnahme des Büros BGS Umwelt, Darmstadt von Juni 2015 wurde der mittlere höchste Grundwasserstand gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A-138 für den Zeitraum 1998 bis 2013 betrachtet.</p> <p>Auf dem Standort des neuen Bürgerhauses bezogen, bedeutet dies einen <u>Bemessungsgrundwasserstand</u> für die Versickerung von 97,2 m ü. NN. Die Unterkante der Bodenplatte des Gebäudes wird bei ca. 100,5 m bis 100,8 m ü. NN zu liegen kommen. Die Höhenlage der Sohle der Versickerungsmulde wird ca. 99,0 m ü. NN betragen. Somit kann die Versickerungsstrecke von mind. einem Meter problemlos eingehalten bzw. gewährleistet werden.</p> <p>Die Stellungnahme des Büros BGS Umwelt, Darmstadt wird den Planunterlagen beigegeben werden.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet und soweit erforderlich, in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Im Übrigen wird es bei dem Bürgerhaus keine Anlieferungsbereiche, ein Anschluss an den Kanal ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet und soweit erforderlich, in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.</p>

werden. Für Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Die Versickerung ist erlaubnispflichtig.

- 1.5 Falls im Rahmen der Baumaßnahme temporär Grundwasser gefördert oder abgeleitet werden muss, bedarf gemäß § 46 (1) 1 WHG das Zutagefördern und Entnehmen von Grundwasser in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck keiner Erlaubnis oder Bewilligung, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu besorgen sind. Nach § 29 (1) des WHG wird die Erlaubnisfreiheit auf eine jährliche Entnahmemenge von bis zu 3.600 m³ eingeschränkt.

Die beabsichtigte Grundwassererschließung ist der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Wird die oben genannte Entnahmemenge überschritten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

- 1.6 Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.
- 1.7 Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der „gemeinsame Erlass“ vom 23.06.1997 zu beachten.

Es handelt sich dabei um Hinweise auf

- die Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten,
- Maßnahmen zur Verringerung eines Eintrages wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen,
- die Versickerung von Niederschlagswasser,
- die Bedenken, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätze Versickerungsanlagen zugeführt werden sollen,
- Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet,
- die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion,
- Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung,
- die Mitteilungspflicht bei Auf- oder Einbringen von Materialien von mehr als 600 cbm.

2 Brand und Katastrophenschutz

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 Litern pro Minute bei mind. 2 Bar

Der Hinweis wird beachtet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Erfordernis beachtet werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Erfordernis beachtet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, soweit für die vorliegende Bauleitplanung von Relevanz, in die Planunterlagen übernommen.

Die angeregte nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktion des Bodens kann natürlicherweise nur außerhalb der überbauten/befestigten Flächen erfolgen und ist auch entsprechend vorgesehen (Grünflächen Kennziffer 1 und 2)

Die gegebenen Hinweise werden beachtet.

Es erfolgt eine entsprechende Aufführung in

Fließdruck erforderlich.

der Planbegründung.

Im Folgenden werden Hinweise auf die rechtlichen Grundlagen für den o. a. Löschwasserbedarf gegeben.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

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.

- 2.2 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.

Der Hinweis wird beachtet.

3 Sportkreis Darmstadt-Dieburg

- 3.1 Es ist von einer Gefährdung vom angrenzenden Sportplatz des TSV Braunshardt auszugehen. Hier ist die Prüfung der Höhe des Ballfangzaunes in die Maßnahme mit aufzunehmen und ggf. baulich zu berücksichtigen. Hier gibt es Anforderungen der Sporthaftversicherer, welchen der Verein nachkommen müsste.

Die bestehenden Sportplätze sind bereits mit Ballfangzäunen von ca. 4 m Höhe versehen. Eine vom angrenzenden Sportplatz ausgehende Gefährdung wird nicht erkannt.

4 Untere Naturschutzbehörde

Gemäß Artenschutzgutachten treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNat SchG ein.

Die dort unter Pkt. 6 vorgeschlagenen Maßnahmen finden jedoch nur zum Teil Eingang in die Planung.

4.1 Zauneidechse

Neben der Sicherung der für die Art geeignete Fläche zwischen Baugebiet und Landstraße einschließlich des südlich angrenzenden Bereichs während der Bauphase ist eine dauerhafte Sicherung der Fläche nach Beendigung der Baumaßnahme erforderlich (Pkt. 6.1 des Gutachtens). Diese Maßnahmen sind konkret zu benennen und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Gleiches gilt für die in der Begründung getroffene Emp-

Die Fläche mit potenzieller Eignung für die Zauneidechse liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs. Trotzdem sind während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse erforderlich. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

„Der Lebensraum der Zauneidechse ist vor Beginn aller Bauarbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person mittels eines mobilen

fehlung, Lesesteinhaufen und sonstige Bereiche anzulegen.

Amphibienzaunes vor Beeinträchtigung zu schützen. Beschädigungen dieses Zaunes sind durch das Stellen eines Bauzaunes zu verhindern“.

Eine dauerhafte Sicherung der Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten kann indessen nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sein.

Der Anregung, die in der Begründung getroffene Empfehlung zu Anlage von Lesesteinhaufen und sonstigen Bereichen wurde bereits durch die Festsetzung zur Gestaltung der öffentliche Grünflächen (- Anlage von lückigen Sandrasen, Säumen und Strauchpflanzungen auf Flugsand bzw. Schotter (Kies) umfassend Rechnung getragen.

4.2 Feldvögel (Feldlerche und Schafstelze)

Sowohl in der Planbegründung wie unter Pkt. 6.2 des Artenschutzgutachtens wird als Ausgleich für die Arealverluste nach Umsetzung der Planung die Anlage von Blühstreifen und/ oder die Vorbereitung extensive Pflege von Felddrainen genannt. Aus Gründen des Artenschutzes wird es für geboten gehalten, diese Maßnahmen konkret festzulegen und verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist eine verbindliche Festlegung bzw. Aufnahme in den Bebauungsplan der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen noch nicht möglich. Grundsätzlich verfügt die Stadt aber über Möglichkeiten, diese Maßnahmen auch umzusetzen. Da die Stadt Weiterstadt sowohl Vorhabenträger wie Träger der Planungshoheit für die vorliegende Bauleitplanung ist, wird sie auch dem Kompensationsanfordernis auf der Grundlage des als Sitzung beschlossenen Bebauungsplanes nachkommen. Einer weitergehenden verbindlichen Festlegung bedarf es deshalb im vorliegenden Fall nicht.

4.3 Insgesamt bleibt der Bebauungsplanentwurf bei der Behandlung des Ausgleiches zu wenig konkret. Wie das Ausgleichsdefizit von ca. 73.000 WP ausgeglichen werden soll, bleibt offen. Da die Eingriffsregelung auf der Bebauungsplanebene abschließend zu bearbeiten ist, kann dies aus naturschutzfachlicher Sicht nicht akzeptiert werden.

Das Ausgleichsdefizit soll über das Ökointeressenkonto der Stadt Weiterstadt ausgeglichen werden. Da die Stadt sowohl Vorhabenträger wie Träger der Planungshoheit für die vorliegende Bauleitplanung ist, bedarf es hier keiner weiteren verbindlichen Festlegung.

Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt.

5 **Ländlicher Raum** **Untere Denkmalschutzbehörde**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

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

15 Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 20.02.2015, Az: III 31.2 – 61d 02/01 – 123

STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
<p>1 Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p>
<p>2 Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3 Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</p>	
<p>3.1 <u>Grundwasser</u></p>	
<p>3.1.1 Das im Rahmen des Scopingverfahrens empfohlene hydrologische Gutachten ist in den Unterlagen nicht enthalten. Diese kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwasserstände im geplanten Baugebiet wird im Hinblick auf die baulichen Vorkehrungen für erforderlich gehalten. Die Bemessungsgrundwasserstände dienen als Entscheidungs- und Planungshilfe.</p>	<p>Gemäß Stellungnahme des Büros BGS Umwelt, Darmstadt vom Juni 2015 wurde der mittlere höchste Grundwasserstand gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A-138 für den Zeitraum 1998 bis 2013 betrachtet. Auf den Standort des neuen Bürgerhauses bezogen, bedeutet dies einen <u>Bemessungsgrundwasserstand</u> für die Versickerung von 97,2 m ü. NN.</p> <p>Die Stellungnahme des Büros BGS Umwelt wird den Planunterlagen beigegeben werden.</p>
<p>3.1.2 Es wird erneut darauf hingewiesen, dass eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung von Niederschlagswasser auszuschließen ist.</p> <p>Zu beachten sind bei Planungen das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zu Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in den Planunterlagen.</p> <p>Die angeführten Arbeitsblätter werden im Zuge der Realisierung der Planung berücksichtigt werden.</p>
<p>3.1.3 Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand mindestens 1 m betragen. Au-</p>	<p>Es ist nicht zutreffend, dass die Mächtigkeit des Sickerraumes auf den höchst gemessenen Grundwasserstand zu be-</p>

ßerdem ist zur Vermeidung von Vernäsungsschäden der Mindestabstand zwischen Versickerungsanlagen und Gebäude einzuhalten.

ziehen ist. Vielmehr ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 die Mächtigkeit des Sickertraumes auf den mittleren höchsten Grundwasserstand zu beziehen. Im vorliegenden Plangebiet ist, wie bereits ausgeführt, von einem Bemessungsgrundwasserstand von 97,2 m ü. NN auszugehen. Die Unterkante der Bodenplatte des Gebäudes wird bei ca. 100,5 m bis 100,8 m ü. NN, die der Sohle der Versickerungsmulde bei ca. 99,0 m ü. NN zu liegen kommen. Somit kann die Versickerungsstrecke von mind. einem Meter problemlos eingehalten bzw. gewährleistet werden.

- 3.1.4 Die Wasserversorgung für das Plangebiet muss sichergestellt sein. Für das geplante Baugebiet ist der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) zu ermitteln. Zu ermitteln ist die benötigte Jahresmenge und der Tagesspitzenbedarf. Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf des Baugebietes durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist. Außerdem ist zu prüfen, wie der Anschluss des Gewerbegebietes (?) erfolgt (technische Voraussetzungen).

Bei dem vorliegenden Planbereich handelt es sich um kein Baugebiet, schon gar nicht um ein Gewerbegebiet. Vielmehr handelt es sich bei dem geplanten Bürgerhaus um ein Einzelbauwerk, das nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt ist. Insofern ist auch eine regelhafte, nicht Einzelfall bezogene, Abarbeitung eines vorgegebenen Fragenkataloges hier nicht zielführend.

Gemäß Aussage des Wasserversorgers e-netz Südhessen ist die Wasserversorgung für das Einzelvorhaben sicher gestellt. Das Erfordernis weiterer Nachweise bzw. Bedarfsermittlungen wird nicht erkannt.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

3.2 Oberflächengewässer

- 3.2.1 Unter Pkt. B 7.0 der Textfestsetzungen heißt es: „Auch kommt das Sammeln in Zisternen (mit Überlauf in den Kanal) und einer Verwendung als Brauchwasser in Frage“. Dies steht im Widerspruch zu den Ausführungen der Planbegründung in Abschnitt 7.2 „... ist der dort vorhandene Kanal nicht ausreichend dimensioniert, um die Entwässerung insgesamt zu gewährleisten. Seine Aufnahmekapazität ist lediglich dafür ausgelegt, das anfallende Schmutzwasser abzuleiten“.

Die angesprochene Textfestsetzung wird wie folgt geändert: „Auch kommt das Sammeln in Zisternen (mit Überlauf in die Versickerungsanlage) und einer Verwendung als Brauchwasser in Frage“. Es erfolgt somit keine Einleitung von Niederschlagswassern in den Kanal.

Die Festlegung der Versickerungsflächen erfolgt im Rahmen des Bauantrages, wenn die Hochbauplanung hinreichend konkretisiert ist, um den erforderlichen Umfang zu ermitteln.

Die Schmutzwasser- Abflussregelung ist im vorliegenden Fall nicht zu besorgen.

Die getroffene Aussage reicht zur Beurteilung einer gesicherten Abflussregelung nicht aus. Wie sich die hydraulische Überlastung der Entwässerungseinrichtungen auf die Anlagen selbst und die Umgebung auswirkt, ist daher zu untersuchen. Da im Bebauungsplan zudem keine Flächen gem.§ 9 (1) 14 festgesetzt wurden, muss die Abflussregelung als nicht gesichert angesehen werden. Auf den Abschnitt 2.5 –Abflussregelung– des „Erlasses mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in

der Bauleitplanung“ wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

3.3.1 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gemäß den Planunterlagen soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Nachweise, inwieweit eine Versickerung fachlich realisierbar ist (GW-Flurabstände, Bodengutachten...) sind hier nicht geführt. Insofern ist die Entwässerung als nicht gesichert anzusehen.

Auf die Ausführungen zu Pkt. 3.1.1 und Pkt. 3.1.3 wird verwiesen. Danach ist eine Versickerung von Niederschlagswassern grundsätzlich möglich. Da die Versickerung erlaubnispflichtig ist, werden erforderliche weitergehende Nachweise (z.B. Bodengutachten) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen sein.

3.3.2 Eine evtl. Versickerung ist erlaubnispflichtig. Die Verwaltungsvorschrift zur Durchführung von wasserrechtlichen Zulassungsverfahren für kommunale Abwasseranlagen und -einleitungen sowie das Merkblatt für wasserrechtliche Zulassungsverfahren in Hessen sind zu beachten.

Die Erlaubnispflichtigkeit einer Versickerung wird beachtet. Im Übrigen handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um die Durchführung von wasserrechtlichen Zulassungsverfahren für kommunale Abwasseranlagen, sondern um eine private Niederschlagsentwässerung. Ansonsten werden die einschlägigen Arbeits- bzw. Merkblätter beachtet werden.

4 **Bodenschutz**

4.1 Nachsorgender Bodenschutz

4.1.1 Es wird gebeten, einen Hinweis für den Fall organoleptischer Auffälligkeiten in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Der Hinweis ist grundsätzlich bereits in den Planfestsetzungen enthalten. Er wird gemäß der vorgeschlagenen Anregung neu formuliert.

4.2 Vorsorgender Bodenschutz

4.2.1 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) BauGB). Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§1(3) BBodSchG).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes finden diese Grundsätze tlw. Berücksichtigung. Die gewählte Form ist zudem gut geeignet, die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes abzuhandeln.

Nach Prüfung der Planunterlagen zeigen sich im Detail noch einige Defizite und Unklarheiten:

4.2.2 Boden und Erheblichkeit des Eingriffs

Eine Würdigung der Bodenfunktion, -bedeutung und -wertigkeit ist nicht enthalten.

- Die Erheblichkeit sollte aus der betroffenen Flächengröße, der Tiefe des Ein-

Das Schutzgut Boden und die Erheblichkeit des Eingriffes wurden im Umweltbericht hinreichend gewürdigt. Weitergehender Ableitungen bedarf es nicht.

griffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet werden.

4.2.3 Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffs

Aus der Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose sind ergänzend bodenfunktionsbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktion abzuleiten:

- Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.
- Lenkung der Flächeninanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad.

Bei der Planung wurde eine Minimierung des Bodenverbrauchs berücksichtigt. Weitergehender Ableitungen bedarf es nicht, zumal es keine Alternativen zu dem Bauvorhaben und seinem Standort gibt.

4.2.4 Bodenausgleichsmaßnahmen (siehe hierzu Pkt. 2)

Bodenausgleichsmaßnahmen sind nur durch Entsiegelungsmaßnahmen adäquat möglich. Ist dies nicht realisierbar - wie im vorliegenden Fall - wird auch der Eingriff in das Bodenpotenzial über die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen quantifiziert. In dem hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahren entsteht ein Kompensationsdefizit von 73.000 Biotopwertpunkten, das außerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen werden muss. Damit wird dann auch den Belangen des Bodens entsprechend Rechnung getragen sein.

4.2.5 Monitoring Boden

Es sollten bodenbezogene Überwachungsmaßnahmen vorgesehen werden, wenn das Schatzgut Boden erheblich nachteiligen Wirkungen aufgrund der Durchführung der Planung ausgesetzt ist. Es hat eine Überprüfung der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Auswirkungsmaßnahmen zu erfolgen.

Das Erfordernis eines Boden-Monitorings wird im vorliegenden Fall nicht gesehen.

4.2.6 Allgemeine Zusammenfassung Boden

Die vorgenannten Bausteine sollen bei der allgemeinen Zusammenfassung zum Schatzgut Boden berücksichtigt und bewertet werden.

Das Erfordernis einer weitergehenden, als im Umweltbericht erhaltenen Zusammenfassung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen.

4.2.7 Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schatzgutes Boden finden sich in der im Auftrag des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskosten auf der Internetseite des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geolo-

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angeführte „Arbeitshilfe“ ist bekannt und wurde beachtet.

In § 2 (4) BauGB wird ausgeführt, dass „die Umweltprüfung sich auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannter Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann“. Dies ist im vorlie-

gie einsehbar.

genden Fall geschehen.

5 Immisionsschutz

In den Unterlagen finden sich keine Angaben über die Auslastung des geplanten Parkplatzes und den dadurch zu erwartenden Lärmimmissionen. Dies ist im Umweltbericht noch zu ergänzen.

Der geplante Parkplatz an der Schlossgartenstraße erfüllt hinsichtlich des Bürgerhauses lediglich eine „Überlauffunktion“ für den Fall, dass sämtliche Parkplätze am Bürgerhaus selbst belegt sein sollten. Dies wird lediglich bei größeren Veranstaltungen (z.B. Konzerten o.ä.) der Fall sein. Daneben wird er auch Einzelveranstaltungen im Schloss oder bei Märkten in Anspruch genommen werden. Dies ist aber bereits heute gegeben (z.B. Weihnachtsmarkt, „Louisenfest“), wobei das Parkieren derzeit „wild“ erfolgt. Auch ist es diesbezüglich seitens der Bewohner des angrenzenden Wohngebietes bislang zu keinen Beschwerden gekommen.

Der Parkplatz ist baulich durch die Schlossgartenmauer und eine Garagenzeile sowie durch eine Baumhecke von der westlich gelegenen Wohnbebauung getrennt. Das Entstehen einer immisionsschutzbedeutsamen Problematik durch die geplante Anlage des Parkplatzes wird nicht erkannt.

In der Planbegründung wird ein ergänzender Beschrieb dieser Situation erfolgen.

6 Bergamt

6.1 Rohstoffsicherung:

Der RPS/RegFNP 2010 sowie die Karte Rohstoffsicherung KRS 25 verzeichnen ca. 60 m nördlich des Plangebiets ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand.

Im Sinne der Rohstoffsicherung und des Lagerstättenschutzes ist dafür zu sorgen, dass ein künftiger Abbau des anstehenden Bodenschatzes so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Derzeit liegt jedoch kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor.

Die Hinweise wurden bereits im Rahmen des Scopingverfahrens vorgetragen. Sie werden weiterhin zur Kenntnis genommen.

6.2. Aktuelle Betriebe/ Konzessionen:

Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen überdeckt. Es sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigende Aktivitäten

Siehe Pkt. 6.1

bekannt.

- 6.3 Gefährdungspotential aus früheren bergbau-lichen Tätigkeiten: Siehe Pkt. 6.1
- Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umge-
gangen.
- 7 Ansonsten bestehen aus Sicht der **Abtei-
lung Arbeitsschutz und Umwelt Dar-
mstadt** keine weiteren Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-
men.
- 8 Ein Hinweis zu den Belangen des **Kampf-
mittelräumdienstes** wurde bereits in der
Stellungnahme zum Verfahrensschritt nach
§ 4 (1) BauGB gegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-
men.
Eine Beteiligung des Kampfmittelräum-
dienstes im Vorfeld der
Vorhabensrealisierung wird zugesagt.

Teil D Anregungen und/ oder Hinweise Privater

Nr.		Schreiben vom
	Peter und Gudrun Konrad, Schlossgartenstraße 16, 64331 Weiterstadt	08.02.2015
	Claudia und Winfried Deckelmann, Schlossgartenstraße 10, 64331 Weiterstadt	20.02.2015

Peter und Gudrun Konrad

Schreiben vom 08.02.2015

STELLUNGNAHME

1. Als Anwohner der Schlossgartenstraße bedauern die Einwender, dass eine grüne Wiese für einen Parkplatz geopfert werden soll, zumal die Stadt Weiterstadt nicht gerade üppig mit Grünflächen ausgestattet ist.

Es verwundert sehr, dass Parteien, die „Ökologie“ für wichtig halten, nicht dagegen angehen, zumal auch seitens des Hess. Landesamtes für Umwelt und Ökologie generell die Versiegelung Hessens stark kritisiert wird.

2. Auch bisher war bereits ein Parken auf dieser Fläche zu Stoßzeiten (z.B. Weihnachtsmarkt) möglich. Dass darüber hinaus hier Autos abgestellt werden, ist nicht abzusehen.

Eine Erleichterung für die Schlossbesucher ist das nicht, da die Entfernung zu groß und der Weg dahin sogar gefährlich ist. Die Parkplätze um den Friedhof sind näher, der Bürgersteig an der Schlossmauer mit 2 Personen nebeneinander nicht zu begehen und der Bürgersteig auf der anderen Seite ist immer durch schon parkende Autos eingengt.

3. Die Führung des Abwassers wird in Zweifel gezogen. Schon jetzt ist der Kanal in der „Schlossgartenstraße“ überlastet. Das häusliche Abwasser der Einwender ist einer Hebeanlage zugeführt, die nicht für weitere Flächen ausgelegt ist und schon des öfteren defekt war.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Gründe für die Inanspruchnahme der Grünfläche für die Anlage eines Parkplatzes sind in der Planbegründung ausführlich dargelegt. Die geringe Größe der überplanten Grünfläche ist indessen nicht geeignet, eine grundsätzliche Diskussion über das Fortschreiten von Flächenversiegelungen in Hessen zu führen. Auch ist ein Mangel an Grünflächen, insbesondere im direkten Umfeld der Einwender, auch nach Beendigung der Baumaßnahme nicht gegeben.

Tatsache ist, dass aufgrund des begrenzten Platzangebots im Bereich des geplanten Bürgerhauses selbst die erforderlichen Stellplätze nicht realisiert werden können. Folglich ist es erforderlich, in fußläufiger Nähe zum Bürgerhaus zusätzliche Stellplatzangebote zu machen. Somit soll nunmehr dieser temporär und provisorisch für Einzelveranstaltungen bislang schon zum Parken genutzte Fläche zu einem Parkplatz für eine dauerhafte Nutzung insbesondere für den Betrieb des Bürgerhauses ausgebaut werden. Damit ist nicht notwendigerweise eine „Erleichterung“ für die Schlossbesucher verbunden. Es steht diesen frei, nach wie vor die vorhandenen Stellplätze im Bereich des Schlosses oder des Friedhofes in Anspruch zu nehmen.

Auch können die vermeintlichen Missstände in der Schlossgrabenstraße nicht in einen Zusammenhang mit der Parkplatzerrichtung gebracht werden.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Eine Einleitung der auf den Parkplatzflächen anfallenden Oberflächenwasser in den Kanal ist nicht beabsichtigt. So ist die Befestigung der Fläche mit wasserdurchlässigen Materialien vorgeschrieben. Im Übrigen wird das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert.

Eine Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der Entwässerungssituation für die Anlieger ist damit nicht verbunden.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

4. Der Gehweg an der Mauer ist schon jetzt ein beliebter Treffpunkt für Jugendliche, die dort bis in die Nacht feiern und laut Musik hören. Es besteht die Gefahr, dass sich das noch ausweitet, wenn da ein großer Parkplatz entsteht und man sich da auch noch mit Autos treffen kann.

Deshalb muss parallel zum Parkplatzbau das Angebot für Jugendliche (Jugendtreff) ausgeweitet werden. Gleichzeitig müssen die Sitzbänke an der Schlossmauer entfernt werden, um die Lärmbelästigung zu steuern.

Neben den vielfältigen Nutzungen in dem zukünftigen Bürgerhaus sollen auch insbesondere Jugendlichen Angebote für eine Freizeitgestaltung gemacht werden. D.h. dass bei entsprechenden Anreizen (z.B. Jugendtreff) eine Verlagerung der Aktivitäten Jugendlicher in Richtung Bürgerhaus mit geringer nachbarlicher Beeinträchtigung erwartet wird. Die von den Einwendern vermutete Ausweitung der Lärmbelästigung wird nicht erkannt.

Inwieweit zu einem späteren Zeitpunkt es ggf. sinnvoll erscheint, die vorhandenen Sitzbänke zu entfernen, ist hier nicht zu entscheiden.

Claudia und Winfried Deckelmann

Schreiben vom 20.02.2015

STELLUNGNAHME

Die geplante Umgestaltung der Grünfläche zwischen der Schlossgartenstraße und der Schlossmauer ist aus folgenden Gründen schädlich für die betroffenen Anwohner:

1. Es bestehen schon Parkplätze in nächster Umgebung (ca. 20 m) in Richtung Friedhof. Diese Parkplätze sind in der Regel nicht belegt, weshalb die Notwendigkeit zur Schaffung neuer Stellplätze nicht nachvollzogen werden kann.

2. Bei Großveranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt) ist die Grünfläche auch heute schon als Parkplatz ausgewiesen mit deutlich mehr Stellplätzen als den jetzt geplanten 36.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass Anregungen vorgebracht werden. Sie werden wie folgt beschieden:

Tatsache ist, dass aufgrund des begrenzten Platzangebots im Bereich des Bürgerhauses selbst die erforderlichen Stellplätze nicht realisiert werden können. Folglich ist es erforderlich in fußläufiger Nähe zum Bürgerhaus zusätzliche Stellplatzangebote zu machen.

Die angesprochenen Parkplätze in Richtung Friedhof liegen mind. 60 m, die Friedhofsparkplätze selbst ca. 100 m vom vorliegenden Planbereich entfernt. Diese zusätzliche Entfernung ist für eine fußläufige Erreichbarkeit des Bürgerhauses nicht mehr attraktiv, so dass bei Nichtrealisierung der Planung mit einem verstärkten Park- Suchverkehr zu rechnen ist, der bis in die angrenzenden Wohngebiete hinein wirkt.

Die Tatsache, dass das Parkplatzangebot bisher bei Veranstaltungen im Schloss-/Schlosspark ausreichend war, lässt indessen nicht den Rückschluss zu, dass dies auch für den Fall der Bürgerhausnutzung zutrifft, schon gar nicht bei einer gemeinsamen Nutzung von Bürgerhaus und Schloss im Hinblick auf die Herausbildung eines kulturellen Zentrums.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die Tatsache, dass die angesprochene Fläche bei Einzelveranstaltungen bereits temporär und provisorisch als Parkfläche in Anspruch genommen wurde, widerspricht nicht der nunmehrigen Planungsabsicht. Vielmehr soll der geplante Parkplatz zukünftig einer Dauernutzung, insbesondere für den Betrieb des Bürgerhauses, zur Verfügung stehen. Folglich sind die Anforderungen an den Ausbaustandart, die geordnete Anordnung der Stellplätze und eine sichere verkehrliche Erschließung hierfür höher anzusetzen als für eine provisorische Nutzung.

Insofern ist der gegebene Hinweis hier irrelevant.

3. Auch der geplante Neubau des Bürgerhauses kann mit den Stellplätzen am Friedhof ausreichend versorgt werden.
- Auf die Ausführungen zu Pkt. 1 wird verwiesen.
4. Eine Versiegelung weiterer Grünflächen führt zu einer Verschärfung der Situation bei Starkregen, was leider schon heute immer wieder zu Problemen führt. Beim Bau der Häuser Schlossgartenstraße 10 bis 22 dürfte schon wegen erwarteter Überlastung der vorhandenen Kanalisation keine weiteren Abwässer eingeleitet werden. Dafür wurde eine Hebestation für die genannten Häuser eingerichtet, die aber nur für deren Kapazität ausgelegt ist.
- Eine Einleitung der auf den Parkplatzflächen anfallenden Oberflächenwasser in den Kanal ist nicht beabsichtigt. So ist die Befestigung der Fläche mit wasserdurchlässigen Materialien vorgeschrieben. Im Übrigen wird das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert.
- Eine Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der Entwässerungssituation für die Anlieger wird dadurch nicht erkannt.
- Den Bedenken wird nicht gefolgt.
5. Vor der Schlossmauer werden auch heute schon „Mini-Partys“ abgehalten mit entsprechender Lärmbelästigung, Verunreinigung und z. T. Zerstörungen. Eine Parkfläche, die in der Regel ungenutzt sein wird, ist eine Einladung, für größere „Veranstaltungen“ mit entsprechenden Auswirkungen für die Nachbarschaft.
- Neben den vielfältigen Nutzungen in dem zukünftigen Bürgerhaus sollen auch insbesondere Jugendlichen Angebote für eine Freizeitgestaltung gemacht werden. D.h. dass bei entsprechenden Anreizen (z.B. Jugendtreff) eine Verlagerung der Aktivitäten Jugendlicher in Richtung Bürgerhaus mit geringer nachbarlicher Beeinträchtigung erwartet wird. Die von den Einwendern vermutete „Einladung für größere Veranstaltungen“ wird nicht erkannt.
- Den Bedenken wird nicht gefolgt.