Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn

Bebauungsplan

„Südlich der B 42“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 20.02.2015) eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.

Weiterstadt und Linden, den 27.11.2015

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (06.02.2015)
e-netz Südhessen GmbH & Co. KG (11.02.2015)
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main (17.02.2015)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (11.02.2015)
IHK Darmstadt RheinMainNeckar (19.02.2015)
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg (20.02.2015)
PLEdoc GmbH (17.02.2015)
Regierungspräsidium Darmstadt (20.02.2015)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (23.01.2015)

Stellungnahmen ohne Anregungen

BUND und anerkannte Naturschutzverbände, Alsbach-Hähnlein (01.02.2015)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (15.01.2015)
Deutsche Telekom Technik GmbH (11.02.2015)
ExxonMobil Production (14.01.2015)
Fraport AG (29.01.2015)
Gemeinde Büttelborn (21.01.2015)
hessenArchäologie (26.01.2015)
Hessen-Forst, Forstamt Darmstadt (03.02.2015)
NRM Netzdienste RheinMain GmbH (16.01.2015)
Rhein-Main Verkehrsverbund GmbH (02.02.2015)
Stadt Mörfelden-Walldorf (15.01.2015)
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (22.01.2015)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Boden- und Beregnungsverband Gräfenhausen
DADINA Nahverkehr Darmstadt
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Gemeindevorstand Erzhausen
Gewerbeverein Gräfenhausen
Landesjagdverband Hessen e.V.
Magistrat der Stadt Darmstadt, Stadtplanungsamt
Magistrat der Stadt Weiterstadt, Straßenverkehrsbehörde
Magistrat der Stadt Griesheim
Mainova AG
Naturschutzbund Ortsgruppe Walldorf
Ortslandwirt Markus Mager, Weiterstadt
Polizeipräsidium Südhessen
Stadtwerke Weiterstadt, Abwasserbeseitigung
Wasserverband Modaugebiet

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

BMTI Baumaschinentechnik International GmbH & Co. KG, Turbinenstraße 35, 70499 Stuttgart (18.02.2015)
Frau Sibille Budweg, Herr Alexander Körner und Herr Gerd Körner, vertreten durch die RAe Köhler & Klett, Maximilianstr. 35a, München (20.02.2015)
Celesio AG, Postfach 50 02 40, 70332 Stuttgart (04.02.2015)
CLS Construction Legal Services GmbH, 50679 Köln (12.03.2015, verspätet)
ILG Fonds GmbH (27.01.2015)

Mobility Networks Logistics

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt Weiterstadt
Eing. 10. FEB. 2015
Zur Bearbeitung

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte
Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt am Main

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com

Markus Dersch
Telefon 069 265-40341
Telefax 069 265-41379
Markus.M.Dersch@deutschebahn.com
Zeichen: FRI-M-L(A) DM
TÖB-FFM-15-10862

06.02.2015

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn
Bebauungsplan „Südlich der B 42"

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

2. Gegen den Bebauungsplan „Südlich der B 42" bestehen nur dann keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen berücksichtigt werden.

3. Der Bebauungsplan lag bereits im Jahre 2011 schon einmal zur Stellungnahme vor (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB).
Die Einwände in unserer Stellungnahme TÖB-FFM-11-7307 führten zwar zu Veränderungen der Planung (Darstellung von Flächen als Bahnanlage), vielen Bedingungen und Hinweisen wurde aber nicht gefolgt, insbesondere bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.

4. Vor diesem Hintergrund bleiben unseren Forderungen aus der o.a. Stellungnahme TÖB-FFM-11-7307 vollinhaltlich bestehen, dass für die räumliche Ausdehnung des neu festzusetzenden Baugebietes weiterhin die Planung der NBS Rhein/Main-Rhein/Neckar berücksichtigt werden muss.
Um die Trassierung der NBS zu einem späteren Zeitpunkt umsetzen zu können, muss die westliche Grenze zwischen dem LOOP5 und der Riedstraße um 50 m nach Osten verschoben werden.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Gerd Becht
Dr.-Ing. Heike Hanagarth
Dr.-Ing. Volker Kefer
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (06.02.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Südwesten bis auf den Verlauf der Bauverbotszone von 40 m entlang dem Fahrbahnrand der Bundesautobahn BAB 5 zurückgenommen und auf die Festsetzung einer Fläche für Bahnanlagen (geplant) in diesem Bereich verzichtet, sodass die Planung der NBS Rhein/Main-Rhein/Neckar im Ergebnis nicht mehr tangiert wird. Darüber hinaus wird der räumliche Geltungsbereich auch im Bereich der Hochtanner Brücke südlich des Einkaufszentrums, für den im Bebauungsplan bislang ein Fußweg sowie Verkehrsbegleitgrün festgesetzt war, zurückgenommen, da hier einerseits kein zwingendes Planerfordernis besteht und andererseits somit auch auf die vorgebrachten Bedenken reagiert und mithin eine mögliche Konfliktsituation mit künftigen Fachplanungen reduziert werden kann. Ergänzend wird auf das Fachplanungsprivileg des § 38 BauGB verwiesen und auch vor dem Hintergrund dieser Regelung auf eine weitere Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches im Südwesten verzichtet. Aufgrund der Planänderungen wird der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt.

DB Mobility Networks Logistics

5. Die Plangrenze entlang der Nordseite des Hochtanner Weges muss ebenfalls auf die Südseite des Hochtanner Weges (Böschungskante) verschoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V. Trobisch i.A. Dersch

Planungsbüro Prof. Dr. Dr. Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Eing. 17. FEB. 2015
Zur Bearbeitung

e-netz Südhessen

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG · Postfach 10 11 42 · 64211 Darmstadt

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

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG
Wilhelm Bosch
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon: (06151) 701-8163
E-Mail:
wilhelm.bosch@e-netz-suedhessen.de
Ihr Zeichen: Adler
Ihre Nachricht vom: 13.01.2015
Unser Zeichen: G124/Bo

Datum 11.02.2015

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bplan "Südlich der B 42"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. unser Unternehmen ist Netzbetreiber für die Sparten Strom und Gas. Des weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südhessischen Energie AG (HSE AG), Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwirk- und Wasserleitungsnetze.

Wir haben die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

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

3. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme v. 27.10.2011. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.

Ergänzend teilen wir Ihnen mit:

4. Die Trinkwasserversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert.

5. Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und erfolgt nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.

Freundliche Grüße

ppa. Holger Klein
Bereichsleiter Asset Management

i. A. Wilhelm Bosch
Asset Management

e-netz Südhessen GmbH (11.02.2015)

<u>Beschlussempfehlungen</u>

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der angesprochenen Stellungnahme vom 27.10.2011 wurden von der HSE Technik GmbH & Co. KG Hinweise zu den Zuständigkeiten, zum Netzbetrieb, zu den im Plangebiet vorhandenen Betriebsmitteln, zu den Anforderungen im Zusammenhang mit Anpflanzungsmaßnahmen sowie zur Gasversorgung und zur Straßenbeleuchtung abgegeben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits zum Entwurf in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Geschäftsbereich
Beratung

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

Per Email an fischer@fischer-plan.de

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn
Bebauungsplan „Südlich der B42"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

17. Februar 2015

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: GB IV-2 / by

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:
Armin Bayer
Telefon +49 69 97172-214
Telefax +49 69 97172-5214
bayer@hwk-rhein-main.de

Hausanschrift:
Hindenburgstraße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsident:
Bernd Ehinger

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFVBDEFF
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir danken Ihnen für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme.
Die aktualisierten Planungen gehen insofern auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 7. November 2011 ein, als dass zuvor als Mischgebiete ausgewiesene Flächen im südlichen Teil des Plangebietes nunmehr als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Die Einschränkungen zielen darauf ab, dass in den betroffenen Gewerbegebietsflächen nur Betriebe zulässig sind, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten. Wie bereits in unserer damaligen Stellungnahme ausgeführt, befinden sich verschiedene Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, schwerpunktmäßig aus dem Kfz-Bereich, in dem dortigen Bereich (GEe10). Sie grenzten damals unmittelbar an die Mischgebietsfestsetzung an, wodurch dessen Emissionsbeschränkungen zum Beispiel bezüglich Lärmemissionen auch auf unsere Mitgliedsbetrieb ausgestrahlt hätten. Die geänderten Festsetzungen entschärfen diese Problematik. Gleichwohl besteht weiter das Problem, dass die ansässigen Betriebe nach unserer Auffassung insbesondere wegen des Werkstatt- und Motorenlärms als störend einzustufen wären und dadurch lediglich durch den Bestandsschutz weiter zulässig sind. Auf die damit verbundenen erheblichen Einschränkungen beispielsweise auch bei einer Betriebsübergabe an einen Nachfolger sind wir 2011 ausführlich eingegangen und möchten daher an dieser Stelle auf unsere damalige Stellungnahme verweisen. Die Festsetzung der als GEe10 gekennzeichneten Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet lehnen wir deshalb nach wie vor ab. Vielmehr sollte das Gebiet GEe10 aufgespaltet werden, ähnlich wie in der Fassung der Offenlage 2011 vorgesehen: Die **nördlichen Teile** des GEe10 entlang der Feldstraße sollten als **reguläres Gewerbegebiet** ohne Einschränkung festgesetzt werden, so wie dies für die nördlich der Feldstraße gelegenen Flächen

Wenn Sie aktuelle Informationen zu unserem Leistungsangebot erhalten möchten, abonnieren Sie unseren Newsletter unter www.hwk-rhein-main.de

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main (17.02.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nicht unmittelbar entsprochen. Allerdings wird die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet geändert und um eine Ausnahmeregelung ergänzt, die im Ergebnis auch die vorgebrachten Anregungen aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen grundsätzlich zu verlassen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der im Bebauungsplan vorgesehen Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zu Mischgebiet vorsieht. Der Bebauungsplan beinhaltete bislang die Festsetzung, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auch im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte perspektivisch eine Abstufung der gewerblichen Nutzungen über die zur Ausweisung gelangenden Teilbaugebiete des Mischgebietes bis hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen zu erreichen. Mithin kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen werden und der Bebauungsplan schafft, etwa durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne jegliche Nutzungseinschränkungen, aufgrund der bestehenden Gemengelage und dem Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungsgefüge keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt, der plangegeben im Ergebnis ungelöst bleiben muss und die Bauleitplanung mithin städtebaurechtlich rechtsfehlerhaft wäre. Eine Emissionskontingentierung basierend auf einer schalltechnischen Untersuchung des gesamten Plangebietes kommt letztlich nicht Betracht, zumal hier zwar regelmäßig Einzelfalllösungen möglich sind und die konkrete örtliche Situation abgebildet werden kann, aber aufgrund der großräumigen Bestandsüberplanung zahlreicher Grundstückseigentümer und Gewerbebetriebe die Erfolgsaussichten einer sachgerechten Lösung minimal erscheinen müssen. Hinzu kommt erschwerend, dass für die Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes aller Voraussicht nach eine erforderliche Kontingentierung gutachtlich ermittelt werden würde, die sinngemäß den bislang vorgesehenen Einschränkungen entsprechen würde oder gar mit weiteren Einschränkungen verbunden wäre.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet zunächst nur dadurch, dass innerhalb des GEe nach Anpassung der Formulierung „wesentlich störende Gewerbebetriebe“ unzulässig sind. Im Übrigen gilt grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Auch wurde, wie angesprochen, zum Entwurf des Bebauungsplanes von der zunächst geplanten Ausweisung eines Mischgebietes nördlich der Riedstraße bzw. beidseits der Gutenbergstraße abgesehen, da sich Mischgebiete von Wohngebieten nach der Baunutzungsverordnung schließlich dadurch unterscheiden, dass sie durch ein an dieser Stelle nicht erforderliches und aus Sicht der Stadt Weiterstadt städtebaulich auch nicht gewolltes ausgewogenes Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht störenden Gewerbebetrieben gekennzeichnet sind. Die neben dem Mischgebiet bis dahin vorgesehene Festsetzung eines dem Trennungsgrundsatz folgenden eingeschränkten Gewerbegebietes wurde daher auf die bisherigen Mischgebietsflächen ausgeweitet.

Bereits im bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes war jedoch eine textliche Festsetzung zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO enthalten, um künftig bauplanungsrechtlich eventuell unzulässig werdenden Nutzungen in gewissem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die über den reinen Bestandsschutz genehmigter Nutzungen und baulicher Anlagen hinausgehen. Diese textliche Festsetzung wird nunmehr zwar mangels eindeutiger Bestimmtheit gestrichen, aber zugleich eine Ausnahmeregelung in die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet aufgenommen, die im Ergebnis auch die vorgebrachten Anregungen aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen zu grundsätzlich verlassen.

Nach diesseitiger Auffassung kann mit den nunmehr angepassten und ergänzten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch unter Wahrung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben den Belangen der ansässigen Gewerbetreibenden im bauleitplanerisch möglichen Umfang Rechnung getragen werden. Hierbei ist in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und dies gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen auch zu bauplanungsrechtlichen Einschränkungen für bestehende Nutzungen führen kann. Jedoch darf in diesem Zusammenhang nicht verkannt werden, dass die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits jetzt gegebenenfalls mit entsprechenden Einschränkungen zu rechnen haben, zumal die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen unabhängig vom Bauleitplanverfahren bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung entsprechender Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Insofern ist davon auszugehen, dass ohnehin keine volle Ausschöpfung des in Gewerbegebieten an sich zulässigen Maßes an Lärmemissionen möglich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander zum Teil konfligierender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit auch für ansässige Gewerbetreibende geschaffen.

Aufgrund der Planänderungen wird der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

der Fall ist (GE 7 und GE 8). Die **südlichen Teilflächen** des GEe10 (damals in 2011 als Mischgebiet ausgewiesen) entlang Riedstraße könnten als **eingeschränktes Gewerbebiet** verbleiben.

Zu übrigen Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Rad- und Fußwegekonzept

2. Die mit der Umsetzung des Rad- und Fußwegekonzept vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere die vorgesehene Ausweisung separater Radfahrwege zwischen Gehsteig und Fahrbahn und den damit verbundenen Eingriff in den Grundbesitz der anliegenden Unternehmen, sehen wir sehr kritisch. Allenfalls wären solche Eingriffe bei freiwilliger Zustimmung sämtlicher betroffener Unternehmen akzeptabel. Jedoch sind uns Rückmeldungen eines ansässigen Unternehmens bekannt, das von einer Umsetzung des Rad- und Fußwegekonzept wie geplant erheblich eingeschränkt würde. Auch nennen die Planungsunterlagen keinerlei Zahlen zur Untermauerung eines solchen Bedarfs und Rechfertigung solcher Eingriffe. Die zitierten „Empfehlungen für Radverkehrslangen" können eine zahlenbasierte Bedarfsbegründung in keiner Form ersetzen. Nach unserer Einschätzung und Erfahrung – die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main unterhält unweit des Plangebietes ein Schulungszentrum im Gewerbegebiet nördlich der B42 – sind im betroffenen Gewerbegebiet nur wenige Radfahrer unterwegs. Dies liegt vor allem darin begründet, dass der weit überwiegende Großteil der Kundschaft wie auch der Belegschaft der ansässigen Unternehmen aus einem größeren als dem mit dem Fahrrad praktikabel erreichbaren Einzugsgebiet stammt. Dies korrespondiert auch deutlich mit der Standortwahl – unmittelbar an der Autobahnanbindung A 5 – für das Gewerbegebiet insgesamt und dem für das „Flagship" Loop5 im Besonderen. Daher erscheint für die Mehrzahl der Kunden wie auch der Mitarbeiter das Fahrrad eben gerade nicht als das Verkehrsmittel der Wahl, auch wenn das dortige Radwegeangebot verbessert würde. Insbesondere trifft dies auch für die dortige Kundschaft zu, wenn sie auch nur halbwegs sperrige oder unhandliche Einkäufe transportieren will. Statt vergrößerter Radwege sollte deshalb dringlicher das ÖPNV-Angebot hinsichtlich Taktung und Verbindung bspw. zum S-Bahnnetz verbessert werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Matthias Wiemers
Geschäftsführer

Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Angesprochen ist hierbei zunächst das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Rad- und Fußwegekonzept für den Gesamtbereich des Plangebietes, welches keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit entfaltet. An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird jedoch weiterhin festgehalten, da hiermit ausschließlich ein zukünftiges Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll. Die Stadt Weiterstadt strebt jedoch diesbezüglich einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen. Dennoch entspricht es dem städtebaulichen Ziel der Stadt Weiterstadt auch im Bereich eines nicht primär für den Radverkehr geeigneten Gebietes hierfür geeignete Rahmenbedingungen planerisch anzustreben. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ist im Sinne einer Angebotsplanung mithin noch nicht die Umsetzung der Maßnahmen verbindlich vorgegeben.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Darmstadt

HESSEN

13. FEB. 2015

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

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

Aktenzeichen	34 c 2_BE 7.2 Sc_15-4256
Dst.-Nr.	0477
Bearbeiter/in	Gregor Scheurich
Telefonnummer	06151/3306-3404
Telefax	06151/3306-3450
E-Mail	Gregor.Scheurich@mobil.hessen.de
Datum	11. Februar 2015

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn
Bebauungsplan "Südlich der B 42"
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 13. Januar 2014; Ihr Zeichen: Adler / Braumann

Sehr geehrter Herr Adler,

gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Weiterstadt bestehen seitens Hessen Mobil folgende Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr; Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

1. In der Begründung zum BPlan wird ausgeführt, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr in der Kapazität nicht mehr wesentlich erweiterbar ist. Fraglich ist in diesem Zusammenhang die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz (B 42). Gemäß §§ 1,123 BauGB ist Hessen Mobil die sichere und leistungsfähige äußere Erschließung des Plangebietes nachzuweisen. Hessen Mobil fordert einen Leistungsfähigkeitsnachweis für die Anbindung des Plangebietes an die B 42, welcher den Mehrverkehr aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Sobald Hessen Mobil die fehlenden Unterlagen vorliegen erhalten Sie eine abschließende Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

N. Greis

Nadine Greis

Hessen Mobil
Groß-Gerauer Weg 4
64295 Darmstadt
www.mobil.hessen.de

Telefon: 06151/3306-0
Fax: 06151/33063150
BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (11.02.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht entsprochen.

Zutreffend ist, dass die im Plangebiet bestehende Verkehrsinfrastruktur in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr in der Kapazität nicht mehr wesentlich erweiterbar ist. Gegenwärtig befindet sich jedoch der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Weiterstadt in der Aufstellung, im Rahmen dessen insbesondere verschiedene Möglichkeiten, Konzepte und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse aufgezeigt werden sollen. Zudem erfolgte bereits eine Verkehrsmengenanalyse, die bereits das Einkaufszentrum LOOP 5 und den hiermit verbundenen Mehrverkehr berücksichtigt. So ist festzuhalten, dass hinsichtlich des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens auf der B 42 nördlich des Plangebietes Werte von bis zu 50.500 Kfz/24h erreicht werden, während hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auch die Dr.-Otto-Röhm-Straße rd. 18.000, die Friedrich-Schäfer-Straße rd. 13.300, die Riedbahnstraße rd. 9.700 und die Gutenbergstraße rd. 6.750 Kfz/24h innerhalb des Plangebietes aufweisen. Auch vor diesem Hintergrund werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes einzelne verkehrsintensive Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen oder entsprechend gesteuert sowie die bestehenden Verkehrsflächen gesichert und in Teilbereichen zur Ertüchtigung geringfügig erweitert. Insofern wird es für zulässig erachtet, im Hinblick auf einen entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweis und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen auf den Inhalt und die Empfehlungen des künftigen Verkehrsentwicklungsplanes zu verweisen, zumal die äußere Erschließung bereits vorhanden ist und durch den Bebauungsplan überwiegend die bereits bestehenden Nutzungen bauplanungsrechtlich im Bestand gesichert werden sollen. Hingegen werden über den Bestand hinausgehend keine verkehrsintensiven Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die nicht bereits zulässig wären. Plangegeben kommt es insofern zu keiner wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich nicht erstmalig einen ungelösten Konflikt schafft, der auch auf der Planungsebene zu lösen wäre.

IHK Darmstadt
Rhein Main Neckar

IHK Darmstadt | Postfach 10 07 05 | 64207 Darmstadt
GB IV - RO

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

Per Email an: fischer@fischer-plan.de

Ihr Zeichen: Adler/Braumann
Ihre Nachricht vom: 13.01.2015

Ihre Ansprechpartnerin: Susanne Roncka
Telefon: 06151 871-223
Telefax: 06151 871-100-223
E-Mail: roncka@darmstadt.ihk.de

Datum: 19.02.2015

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn

- **Bebauungsplan „Südlich der B 42"**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass wir erneut zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen.

1. Ziele der Planung sind die Reglungen der Art der baulichen Nutzung, Sicherung von Verkehrswegen, Steuerung des großflächigen Einzelhandels sowie Ausschluss von Vergnügungsstätten. Das Plangebiet soll in Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet gegliedert werden.

2. Wie bereits in unserer ersten Stellungnahme vom 11.11.2011 erläutert, sehen wir die Einschränkung in den Gebieten GE 10 und GE 11 als kritisch. Zwar wurde in vorliegender Fassung auf die Mischgebietsausweisung verzichtet – jedoch ist dadurch lediglich die Gefahr des „Kippens" von einem Gewerbegebiet hin zu einem Wohngebiet minimiert worden. Hinsichtlich der Lärmimmissionen sind die ansässigen Unternehmer nicht besser gestellt. Wir empfehlen daher die nördlichen Bereiche des GEe10 entlang der Feldstraße als reguläres Gewerbegebiet ohne Einschränkung festzusetzen, die südlichen Teilflächen des GEe10 (damals in 2011 als Mischgebiet ausgewiesen) entlang Riedstraße als eingeschränktes Gewerbebiet zu belassen.

3. Zum Rad- und Fußwegekonzept äußern wir Bedenken. Die Umsetzung des Konzeptes bringt teilweise erhebliche Nachteile für ansässige Unternehmen mit sich. Nicht nur, dass ein Eingriff in den Grundbesitz erfolgen würde – sondern auch die Verengung der Fahrbahnbreite auf nunmehr lediglich 3,25 m könnte zu erheblichen Problemen führen. Wie uns ein Mitgliedsunternehmen mitteilte, ist es auf eine Fahrbahnbreite von mindestens 3,5 m angewiesen, da es mit Schwerlasttransporten angedient wird. Wir sehen den Ausbau des ÖPNV-Angebotes sowie die Bereitstellung von öffentlichen PKW-Stellplätzen als dringlicher.

IHK Darmstadt, RheinMainNeckar (19.02.2015)

<u>Beschlussempfehlungen</u>

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nicht unmittelbar entsprochen. Allerdings wird die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet geändert und um eine Ausnahmeregelung ergänzt, die im Ergebnis auch die vorgebrachten Anregungen aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen grundsätzlich zu verlassen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der im Bebauungsplan vorgesehen Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zu Mischgebiet vorsieht. Der Bebauungsplan beinhaltete bislang die Festsetzung, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und stehen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüße

S. Roncka

Susanne Roncka
Team Standortentwicklung

Der Magistrat der Stadt Weiterstadt erhält eine Abschrift

Seite 2 von 2

Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auch im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte perspektivisch eine Abstufung der gewerblichen Nutzungen über die zur Ausweisung gelangenden Teilbaugebiete des Mischgebietes bis hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen zu erreichen. Mithin kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen werden und der Bebauungsplan schafft, etwa durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne jegliche Nutzungseinschränkungen, aufgrund der bestehenden Gemengelage und dem Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungsgefüge keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt, der plangegeben im Ergebnis ungelöst bleiben muss und die Bauleitplanung mithin städtebaurechtlich rechtsfehlerhaft wäre. Eine Emissionskontingentierung basierend auf einer schalltechnischen Untersuchung des gesamten Plangebietes kommt letztlich nicht Betracht, zumal hier zwar regelmäßig Einzelfalllösungen möglich sind und die konkrete örtliche Situation abgebildet werden kann, aber aufgrund der großräumigen Bestandsüberplanung zahlreicher Grundstückseigentümer und Gewerbebetriebe die Erfolgsaussichten einer sachgerechten Lösung minimal erscheinen müssen. Hinzu kommt erschwerend, dass für die Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes aller Voraussicht nach eine erforderliche Kontingentierung gutachtlich ermittelt werden würde, die sinngemäß den bislang vorgesehenen Einschränkungen entsprechen würde oder gar mit weiteren Einschränkungen verbunden wäre.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet zunächst nur dadurch, dass innerhalb des GEe nach Anpassung der Formulierung „wesentlich störende Gewerbebetriebe“ unzulässig sind. Im Übrigen gilt grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Auch wurde, wie angesprochen, zum Entwurf des Bebauungsplanes von der zunächst geplanten Ausweisung eines Mischgebietes nördlich der Riedstraße bzw. beidseits der Gutenbergstraße abgesehen, da sich Mischgebiete von Wohngebieten nach der Baunutzungsverordnung schließlich dadurch unterscheiden, dass sie durch ein an dieser Stelle nicht erforderliches und aus Sicht der Stadt Weiterstadt städtebaulich auch nicht gewolltes ausgewogenes Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht störenden Gewerbebetrieben gekennzeichnet sind. Die neben dem Mischgebiet bis dahin vorgesehene Festsetzung eines dem Trennungsgrundsatz folgenden eingeschränkten Gewerbegebietes wurde daher auf die bisherigen Mischgebietsflächen ausgeweitet.

Bereits im bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes war jedoch eine textliche Festsetzung zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO enthalten, um künftig bauplanungsrechtlich eventuell unzulässig werdenden Nutzungen in gewissem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die über den reinen Bestandsschutz genehmigter Nutzungen und baulicher Anlagen hinausgehen. Diese textliche Festsetzung wird nunmehr zwar mangels eindeutiger Bestimmtheit gestrichen, aber zugleich eine Ausnahmeregelung in die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet aufgenommen, die im Ergebnis auch die vorgebrachten Anregungen aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen zu grundsätzlich verlassen.

Nach diesseitiger Auffassung kann mit den nunmehr angepassten und ergänzten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch unter Wahrung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben den Belangen der ansässigen Gewerbetreibenden im bauleitplanerisch möglichen Umfang Rechnung getragen werden. Hierbei ist in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und dies gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen auch zu bauplanungsrechtlichen Einschränkungen für bestehende Nutzungen führen kann. Jedoch darf in diesem Zusammenhang nicht verkannt werden, dass die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits jetzt gegebenenfalls mit entsprechenden Einschränkungen zu rechnen haben, zumal die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen unabhängig vom Bauleitplanverfahren bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung entsprechender Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Insofern ist davon auszugehen, dass ohnehin keine volle Ausschöpfung des in Gewerbegebieten an sich zulässigen Maßes an Lärmemissionen möglich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander zum Teil konfligierender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit auch für ansässige Gewerbetreibende geschaffen.

Aufgrund der Planänderungen wird der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Angesprochen ist hierbei zunächst das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Rad- und Fußwegekonzept für den Gesamtbereich des Plangebietes, welches keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit entfaltet. An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird jedoch weiterhin festgehalten, da hiermit ausschließlich ein zukünftiges Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll. Die Stadt Weiterstadt strebt jedoch diesbezüglich einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen. Dennoch entspricht es dem städtebaulichen Ziel der Stadt Weiterstadt auch im Bereich eines nicht primär für den Radverkehr geeigneten Gebietes hierfür geeignete Rahmenbedingungen planerisch anzustreben. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ist im Sinne einer Angebotsplanung mithin noch nicht die Umsetzung der Maßnahmen verbindlich vorgegeben.

Planungsbüro Dipl.-Ing. Hans-Peter Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Eing. 24. FEB. 2015
Zur Bearbeitung

Region der Zukunft
Landkreis
Darmstadt-Dieburg

Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege
-Untere Naturschutzbehörde-

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
Raum 1502

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

Telefonzentrale: (06151) 881-0
Telefax, zentral: (06151) 881-10 95
Internet: http://www.ladadi.de/

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Zeichen	Sachbearbeiterin	Datum
	411-TÖB-114/15	Frau Kreher	20. Februar 2015

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplan „Südlich der B 42“

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Fischer
vom 13. Januar 2015, Az.: Adler/Braumann

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gewässer und Bodenschutz

Zu diesem Vorhaben wurde bereits am 8. November 2011 Stellung bezogen:

1. 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

...2

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
(BLZ 508 501 50) 549 096
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 50850150 0000549096

Sparkasse Dieburg
(BLZ 508 526 51) 33 200 114
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 50852651 0033200114

Fristenbriefkasten:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Sprechzeiten:
Donnerstag 08:00 - 12:00
14:00 - 17:00 Uhr

Ust-IdNr. DE 111 608 693

Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 500 100 60) 115 44-609
BIC PBNKDEFF
IBAN DE50 50010060 0011544609

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg (20.02.2015)

Beschlussempfehlungen

Gewässer und Bodenschutz

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen 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.

2. **Ergänzend zu dieser Stellungnahme sind noch folgende Punkte zu beachten:**
Die Abwassermenge soll durch Verwertung oder Versickerung des Niederschlagswassers reduziert werden. Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass im Jahr 2010 eine Flächenvalidierung durchgeführt wurde. Innerhalb des Plangebietes wurden dabei 47 Altstandorte ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen auf gewerblich genutzten Grundstücken sowie auf Grundstücken mit schädlicher Bodenverunreinigung, auf Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) grundsätzlich erlaubnispflichtig ist. Bei Grundstücken mit schädlicher Bodenverunreinigung, auf Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG sind weitere Recherchen und Untersuchungen erforderlich, um festzustellen, ob eine Versickerung aus Gründen des Grundwasserschutzes überhaupt möglich und somit erlaubnisfähig ist. Der durchsickerte Boden darf nicht vorbelastet sein. Es darf sich durch die Versickerung keine nachteilige Veränderung des Sicker- oder des Grundwassers ergeben. Die Ergebnisse der durchgeführten Recherchen und Untersuchungen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages für die Versickerung darzulegen. Weiterhin ist der Nachweis zu erbringen, dass der Untergrund aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen für die Versickerung geeignet ist und die Versickerung schadlos erfolgt. Hierbei ist die Nutzung der an die Versickerung angeschlossenen Flächen zu berücksichtigen. Bei der Bewertung der Schadlosigkeit der Versickerung, der Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried wurde daraufhin gewiesen, dass die erforderliche Sickerstrecke bei der Versickerung langfristig gewährleistet sein muss.

3. Falls aufgrund der Lage des Plangebietes im Hessischen Ried und der daraus resultierenden Grundwasserschwankungen im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass gemäß § 46 Abs. 1 Ziff. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) das Zutagefördern und Entnehmen von Grundwasser in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu besorgen sind. In Absatz 3 dieser Vorschrift wird eine abweichende landesrechtliche Regelung zugelassen. Nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird die Erlaubnisfreiheit auf eine jährliche Entnahmemenge von jeweils bis zu 3.600 m³ eingeschränkt. Die beabsichtigte Grundwassererschließung ist nach § 29 Abs. 2 HWG der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Wird die oben genannte Entnahmemenge überschritten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Brand- und Katastrophenschutz

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

...3

Zu 2 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Planunterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird auf die dem Bebauungsplan nachgelagerte Ebene der Bauantragstellung oder sonstiger Genehmigungsverfahren.

Brand- und Katastrophenschutz

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und werden, sofern nicht bereits erfolgt, zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung bereits in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Löschwasserversorgung ist darüber hinaus bereits Bestand; auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Begründung:

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Bauaufsicht (Az.: 410-28/15/P)

Zu dem o.a. Verfahren bestehen seitens der Bauaufsicht folgende Anregungen und Bedenken:

6. - Es wird angeregt ein aussagekräftiges Schallschutzgutachten des Plangebiets erstellen zu lassen und dieses in die Bebauungsplanbegründung mit aufzunehmen.

7. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsmischung ergeben sich sowohl aus heutiger Sicht, als auch perspektivisch gesehen, Nutzungskonflikte in Bezug auf Lärmimmissionen. Diese sind insbesondere im Bereich der geplanten Wohnnutzungen im Sondergebiet und in den Mischgebieten, die sich in unmittelbarer Nähe zu lärmintensiven Gewerbebetrieben befinden, zu prüfen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind diese Belange nicht analysiert bzw. abgewogen worden.

8. Weiterhin verweisen wir auf ein im Rahmen einer Bauvoranfrage erstelltes Schreiben vom 9. Februar 2012 des Regierungspräsidiums Darmstadt, in dem Bedenken bzgl. einer Nutzungsänderung zu Bordinghouse und Hotel in der Waldstraße 3, Weiterstadt, geäußert worden sind. Aufgrund der angrenzenden Gewerbebetriebe, insb. einer Spedition mit Schichtbetrieb, kommt es bei Umnutzung des Objekts zu Überschreitungen der TA Lärm. Betriebsauflagen zur Lärmminderung seien nicht möglich. Es wird auf § 15 Abs. 1 BauNVO hingewiesen.

9. - Es bestehen Bedenken gegenüber der Genehmigungsfähigkeit von Wohnen in den neu festgesetzten Mischgebieten Nr. 1 und 2.

Die Bestandssituation der geplanten Mischgebiete zeigt bereits heute eine hohe Anzahl von Wohnnutzungen auf. Um den Gebietscharakter eines Mischgebiets aufrechterhalten zu können und einem Missverhältnis des Mischungsverhältnisses entgegen zu wirken, weisen wir darauf hin, dass zukünftige Genehmigungen nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 15 BauNVO beurteilt werden.

...4

Bauaufsicht

Zu 6 und 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht entsprochen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der im Bebauungsplan vorgesehen Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zu Mischgebiet vorsieht. Mithin kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung perspektivisch ein Beitrag zur städtebaulichen Ordnung geleistet werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass im Einzelfall Gemengelagen bestehen, deren immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht abschließend geklärt und festgelegt werden.

Eine Emissionskontingentierung basierend auf einer schalltechnischen Untersuchung des gesamten Plangebietes kommt letztlich nicht Betracht, zumal hier zwar regelmäßig Einzelfalllösungen möglich sind und die konkrete örtliche Situation abgebildet werden kann, aber aufgrund der großräumigen Bestandsüberplanung zahlreicher Grundstückseigentümer und Gewerbebetriebe die Erfolgsaussichten einer sachgerechten Lösung minimal erscheinen müssen. Hinzu kommt erschwerend, dass für die Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes aller Voraussicht nach eine erforderliche Kontingentierung gutachtlich ermittelt werden würde, die sinngemäß den bislang vorgesehenen Einschränkungen entsprechen würde oder gar mit weiteren Einschränkungen verbunden wäre.

Untere Naturschutzbehörde
Ländlicher Raum
Untere Denkmalschutzbehörde
Sportkreis Darmstadt-Dieburg

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Rusche

Nach diesseitiger Auffassung kann mit den nochmals angepassten und ergänzten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch unter Wahrung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben den Belangen der ansässigen Gewerbetreibenden und der konkreten örtlichen Situation im bauleitplanerisch möglichen Umfang Rechnung getragen werden. Hierbei ist in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen im Einzelfall Konflikte bestehen können. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander zum Teil konfligierender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit nicht nur für die Stadt Weiterstadt, sondern auch für ansässige Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer geschaffen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Im Hinblick auf die zunächst angestrebte Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes kann angemerkt werden, dass es sich hierbei im Sinne einer Angebotsplanung um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten einer Folgenutzung in einem Teilbereich des Plangebietes handeln sollte, die den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Weiterstadt entspricht, aber dabei noch nicht auf einer konkreten Planung basierte. Da für eine Umnutzung der beiden sog. X-Häuser jedoch ohnehin ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, im Rahmen dessen auch Vorgaben zum Schallschutz getroffen werden können und ein Schallschutznachweis vorzulegen ist, wird diesbezüglich auf die nachgelagerte Ebene der Baugenehmigung bzw. der Bauantragstellung verwiesen. Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, dass aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für den Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109, wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume oder Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung, zu treffen sind. Zudem kann angemerkt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes unter anderem dahingehend geändert wurde, dass von der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes abgesehen wird und stattdessen der Bereich der beiden sog. X-Häuser nunmehr in das Mischgebiet einbezogen wird, da auch hierüber die angestrebte Nutzungsmischung in den Gebäuden bauplanungsrechtlich vorbereitet werden kann.

Zu 8 und 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hierbei wird nicht verkannt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung nicht zur Folge haben, dass auch alle in den jeweiligen Baugebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall zugelassen werden können. Mit dem Bebauungsplan soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielmehr perspektivisch ein Beitrag zur städtebaulichen Ordnung geleistet werden. Hinsichtlich der in Mischgebieten regelmäßig erforderlichen Durchmischung der beiden Hauptnutzungen Wohnen und nicht störendes Gewerbe wird jedenfalls mit der räumlichen Erweiterung des Mischgebietes (Teilbereich Nr. 3) die Möglichkeit geschaffen, dass hierbei in einen somit auch räumlich erweiterten Bezugsrahmen ein entsprechend ausgewogenes Mischungsverhältnis hergestellt werden kann.

Darmstadt, 06.02.2015
Verfahren: **03/2015 TOP 3**

Merkblatt zu TÖB-Stellungnahmen für wasser- und bodenschutzrechtliche Belange

Planungsträger sind gemäß § 46 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verpflichtet, Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen. In Überschwemmungsgebieten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag an wassergefährdenden Stoffen zu verhindern. In den Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, sind Vorkehrungen zu treffen und wenn erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um einen Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Die erforderlichen Daten werden den Planungsträgern durch die Deichunterhaltungspflichtigen zur Verfügung gestellt.

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass sich die Planungsträger von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen bereits im Vorfeld u. a. über entsprechende Rechtsverordnungen informieren sowie Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet vornehmen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter www.hmuelv.hessen.de → Umwelt → Bodenschutz → Vorsorgender Bodenschutz → Auf- und Einbringen von Materialien → Anzeige einer Maßnahme zum Auf- oder Einbringen von mehr als 600 m³ Material auf oder in den Boden.

Anlage zum Schreiben des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 20.02.2015

PLEdoc GmbH (17.02.2.2015)

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Planungsbüro Dipl.-Ing. Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Eing. 23. FEB. 2015
Zur Bearbeitung

PLEdoc GmbH ▫ Postfach 12 02 55 ▫ 45312 Essen

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

zuständig Wolfgang Schubert
Durchwahl 0201/3659 - 420

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Adler/Braumann	13.01.2015	PLEdoc GmbH	**1257046**	**17.02.2015**

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn
Bebauungsplan "Südlich der B 42"
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier:
1. **Ferngasleitung Nr. 10/1 der Open Grid Europe GmbH, DN 250, Bestandsplanblatt 31 und 32, Schutzstreifenbreite 8 m**
2. **Ferngasleitung Nr. 23/5 der Open Grid Europe GmbH, DN 250, mit Betriebskabel, Bestandsplanblatt 34 und 37, Schutzstreifenbreite 8 m**
3. **stillgelegter Abschnitt der LNr. 10/1 der Open Grid Europe GmbH, DN 250, Rechtsfortführungsplan Blatt 31**
4. **stillgelegter Abschnitt der LNr. 23/5 der Open Grid Europe GmbH, DN 250, Bestandsplanblatt 33 alt**

Bezug: unser Schreiben 29754 vom 26.10.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. das Eigentum am Erdgas-Transportnetz der E.ON Ruhrgas AG ist zum 01.09.2008 im Wege der Umwandlung auf die E.ON Gastransport GmbH, einer 100prozentigen Tochtergesellschaft der E.ON Ruhrgas AG, übertragen worden.

Zum 1. September 2010 wurde die E.ON Gastransport GmbH umfirmiert in Open Grid Europe GmbH.

Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Wir bedanken uns als Träger öffentlicher Belange an der erneuten Beteiligung der Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt - *Bebauungsplan „Südlich der B 42"* - gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach Auswertung der über das Internetportal zur Verfügung gestellten Unterlagen haben wir festgestellt, dass unsere Stellungnahme vom 26.10.2011 seitens der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt im Verfahren vollinhaltlich berücksichtigt worden ist.

Des Weiteren sind die eingangs näher bezeichneten Gashochdruckleitungen in den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lagerichtig dargestellt und in der Zeichenerklärung erläutert.

Die Planzeichnung haben wir anhand der beiliegenden Leitungsdokumentation um die Lage der jeweils stillgelegten Leitungsabschnitte ergänzt. Wir stellen Ihnen frei, diese Leitungsverläufe nachrichtlich in das Originalplanwerk zu übernehmen.

2. Zustimmend haben wir zu Kenntnis genommen, dass die Schutzstreifenflächen mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers belastet werden.

Der Form halber möchten wir darauf hinweisen, dass es sich hier um Anlagen der Open Grid Europe GmbH und nicht der E.ON Ruhrgas AG handelt (siehe oben). Wir bitten dieses in den Texteilen des Verfahrens zu berücksichtigen.

3. Insofern auch im weiteren Verfahren das beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH berücksichtigt wird, bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken gegen das hier vorliegende Bauleitverfahren der Stadt Weiterstadt.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

Georg Sadowski Wolfgang Schubert

Anlagen
Bebauungsplan 2. Entwurf
Bestandspläne
Merkblatt

Verteiler
TBB1 Gernsheim, Herrn Meyer-Pohrt
TBBH Gernsheim, Herrn Unfried
KRL, Herrn Majert
(Gemarkung Weiterstadt)

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Die Planunterlagen werden redaktionell angepasst.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Anlage zum Schreiben der PLEdoc GmbH vom 17.02.2015

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155

64320 Weiterstadt

Unser Zeichen:	**Az. III 31.2 – 61d 02/01- 115**
Nachricht vom:	13. Januar 2015
Ihr Ansprechpartnerin:	Karin Schwab
Zimmernummer:	3.17
Telefon/ Fax:	06151-126321/128914
E-Mail:	Karin.Schwab@rpda.hessen.de
Datum:	20.Februar 2015

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Landkreis Darmstadt Dieburg

Bebauungsplan „Südlich der B 42".

Beteiligung gemäß §4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. meine am 14.November 2011 geäußerten Bedenken kann ich, aufgrund der nun gemachten Festsetzungen, zurückstellen.

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

Ich nehme aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** hierzu wie folgt Stellung:

Grundwasser

3. Für den Planbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Der Hinweis bezüglich der Versickerung ist noch durch den Verweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu ergänzen. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Außerdem ist, um Vernässungsschäden zu vermeiden, der Mindestabstand zwischen Versickerungsanlagen und Gebäuden einzuhalten.

Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus 64283 Darmstadt	Servicezeiten: Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr	Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt
Internet: www.rpda.de	Telefon: 06151 12 0 (Zentrale) Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)	Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (20.02.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurden im Zuge des bisherigen Beteiligungsverfahrens keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Planunterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Oberflächengewässer

4. Nach den Ausführungen in den Abschn. 6.2 - Abwasserbeseitigung - und 6.3 - Abflussregelung - der Begründung ist die Abwasserentsorgung bereits Bestand und erfolgt im Mischsystem. Dies steht im Widerspruch zu dem generellen Entwurf „Sicherstellung der Vorflut im Hessischen Ried" des Wasserverbandes Schwarzbachgebiet-Ried, aufgestellt durch das Ing.-Büro Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH im Dezember 2003, in dem der Plangeltungsbereich zum großen Teil als nicht an die Kanalisation angeschlossenes Gebiet dargestellt ist. Die Abflussregelung muss deshalb auch weiterhin als nicht gesichert angesehen werden.

Bodenschutz

5. Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung" (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben. Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet folgende Einträge ergeben (siehe beiliegende Liste). Darunter befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.

Meines Erachtens ist ein bloßer Verweis auf die Altflächendatei des Kreises Groß Gerau nicht ausreichend. Darüber hinaus gebe ich zu bedenken, dass gegebenenfalls dem Regierungspräsidium Darmstadt über den vom Kreis bereitgestellten Auskünften weitere Informationen vorliegen können.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend werden über den Bestand hinausgehend keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die nicht bereits zulässig wären. Plangegeben kommt es insofern zu keiner wesentlichen Änderung der Abflussregelung, sodass diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da jedoch im Bebauungsplan bereits entsprechenden Hinweise auf die bekannten Altstandorte innerhalb des Plangebietes enthalten sind, wird der Hinweispflicht nach Auffassung der Stadt Weiterstadt in der gebotenen Form Rechnung getragen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise werden jedoch entsprechend ergänzt.

6. Nähere Informationen über Altflächen im Plangebiet liegen vor über:
432.023.040-000.074
Ehemaliges Betriebsgelände der Fa. Auro GmbH
Es wurden bei Untersuchungen im Jahr 1998 lokal begrenzte oberflächennahe (0,5 m) Bodenverunreinigungen gefunden, die nicht grundwasserrelevant waren. Grund zur Annahme eines Altlastenverdachts bestand nicht.
432.023.040-000.130
Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück Gutenbergstraße 15 in Weiterstadt
Anlass des Verfahrens war die Untersuchung einer Halde, in der Arsen und PAK nachgewiesen worden sind. Untersucht wurde eine nichtrepräsentative Mischprobe. Es wurde nicht davon ausgegangen, dass der Boden unterhalb der Halle verunreinigt war. Der Verdacht auf eine aufgehoben.
432.023.040-000.072
Waldstraße 6-10
Im Zuge von Bauarbeiten ist eine historische Recherche für das Gebiet der zu bauenden Lagerhalle durchgeführt worden. Für diesen Bereich ist der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen worden.
432.023.040-000.129
Dieselölschaden auf dem Betriebsgelände Procter & Gamble
Aufgrund von Tropfverlusten aus einem Stromaggregat ist Dieselöl auf dem Werksgelände der Fa. Procter & Gamble Pharmaceuticals in den oberflächennahen Untergrund eingedrungen. Im Oktober 1998 wurden die kontaminierten Böden bis in eine Tiefe von max. 1,4 m ausgekoffert. Insgesamt wurden 21,56 t belasteter Boden ausgekoffert. Die Altfläche wird als saniert betrachtet.
Auch in den oben genannten Fällen ist es aufgrund der Nutzung der Grundstücke möglich, dass weitere Verunreinigungen in den Böden vorhanden sind. Auch in diesen Fällen (jeweils Branchenklasse 4 und 5) kann erst nach Durchführung und Auswertung einer Einzelfallbewertung darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.

Immissionsschutz

7. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes im östlichen Teil des Bebauungsplanes wird eine Abstufung der Nutzungen ausgehend von den bestehenden gewerblichen Nutzungen über das zur Ausweisung gelangende Mischgebiet bis hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich südlich der Riedbahnstraße erreicht.
Mit der Ausweisung der angrenzenden Gewerbeflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet ist durch Ansiedlung geeigneter Betriebe sicherlich die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte möglich, die Frage ist nur ob die jetzt vorhandenen gewerblichen Nutzungen „lärmschutzrechtlich" dazu tauglich sind. Ich empfehle die derzeitige (Lärm-) Immissionssituation durch die angrenzenden gewerblichen Anlagen schalltechnisch untersuchen zu lassen. Laut Lärmkartierung Hessen herrscht im Teilbereich MI ein nächtlicher Straßenverkehrspegel von ca. > 55-60 dB (A) durch die angrenzende BAB 5. In der Begründung zum Bebauungsplan

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (5). Die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Hinweise werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan um die vorgebrachten Hinweise ergänzt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf, zumal es sich vorliegend nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes, sondern um die bestandsorientierte Überplanung bestehender Nutzungen handelt, die bereits bislang zugelassen werden konnten.

Immissionsschutz

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorliegend kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, wie angesprochen, perspektivisch ein Beitrag zur städtebaulichen Ordnung geleistet werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass im Einzelfall Gemengelagen bestehen, deren immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht abschließend geklärt und festgelegt werden. Eine Emissionskontingentierung basierend auf einer schalltechnischen Untersuchung des gesamten Plangebietes kommt letztlich nicht Betracht, zumal hier zwar regelmäßig Einzelfalllösungen möglich sind und die konkrete örtliche Situation abgebildet werden kann, aber aufgrund der großräumigen Bestandsüberplanung zahlreicher Grundstückseigentümer und Gewerbebetriebe die Erfolgsaussichten einer sachgerechten Lösung minimal erscheinen müssen. Hinzu kommt erschwerend, dass für die Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes aller Voraussicht nach eine erforderliche Kontingentierung gutachtlich ermittelt werden würde, die sinngemäß den bislang vorgesehenen Einschränkungen entsprechen würde oder gar mit weiteren Einschränkungen verbunden wäre.

Nach diesseitiger Auffassung kann mit den nochmals angepassten und ergänzten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch unter Wahrung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben den Belangen der ansässigen Gewerbetreibenden und der konkreten örtlichen Situation im bauleitplanerisch möglichen Umfang Rechnung getragen werden. Hierbei ist in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen im Einzelfall Konflikte bestehen können. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander zum Teil konfligierender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit nicht nur für die Stadt Weiterstadt, sondern auch für ansässige Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer geschaffen. Der Bebauungsplan folgt somit hinsichtlich des Gewerbelärms und dem bisherigen ungeplanten Nebeneinander verschiedener Nutzungen dem bauleitplanerischen Verbesserungsgebot im Rahmen der formulierten Planziele, indem der Bereich des Plangebietes mit den Instrumenten des Städtebaurechtes geordnet wird und insofern auch immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere durch Gewerbelärm planerisch reduziert werden können.

Auch die durch Verkehrslärm resultierenden Immissionseinträge in das Plangebiet entstehen nicht erstmals im Zuge der vorliegenden Planung, sondern stellen eine seit langer Zeit vorhandene Vorbelastung dar. Da der Bebauungsplan im Ergebnis jedoch keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die nicht bereits zugelassen werden könnten, wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der Umfang der Verkehrslärmeinträge plangegeben nicht wesentlich geändert. Eine abschließende planerische Konfliktbewältigung oder gar eine Pflicht zur Lärmsanierung kann demnach nicht abgeleitet werden, zumal mit den Möglichkeiten des passiven Schallschutzes Verkehrslärmimmissionen im Einzelfall grundsätzlich sachgerecht bewältigt werden können, ohne dass es hierfür gleichfalls pauschalierende Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf. Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher der angesprochene Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, dass aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für den Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109, wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume oder Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung, zu treffen sind.

wird darauf hingewiesen, dass für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109 zu treffen sind. Der Bauherr hat nachzuweisen, dass die in Tabelle 8 der DIN 4109 angegebenen erforderlichen Luftschalldämm-Maße eingehalten oder überschritten werden. Diese Formulierung ist zu unbestimmt und entfaltet m. E. keine rechtliche Wirkung. Damit sich der Bauherr orientieren kann, ist der für das Plangebiet jeweils maßgebliche Lärmpegelbereich festzulegen.

8. Von dem Dezernat „**Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**" werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Bergaufsicht

9. Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG;
Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;
Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern.
Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.
Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
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. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.
Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

10. Ansonsten bestehen aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** keine weiteren Bedenken und Anregungen.

11. Einen Hinweis zu den Belangen des **Kampfmittelräumdienstes** habe ich bereits in meiner Stellungnahme zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Karin Schwab

Hierbei handelt es sich bewusst um einen Hinweis und nicht um eine entsprechende Festsetzung etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf Basis ermittelter Lärmpegelbereiche. Mithin bedarf es auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauantragstellung eines schalltechnischen Nachweises basierend auf konkreten Vorhaben und im Einzelfall konkret festzulegenden Maßnahmen. Diese Vorgehensweise wird vorliegend für zulässig erachtet, zumal es sich bei dem Plangebiet um eine bestehende Gemengelage handelt und gemäß den Planzielen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes insofern nicht für alle Einzelfälle abschließende Regelungen und Vorgaben getroffen werden können, sondern mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung vielmehr perspektivisch städtebauliche Konflikte reduziert werden können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgesichert werden kann.

Zu 8: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis auf die Überdeckung des Plangebietes mit Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen aufgenommen.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kampfmittelräumdienst

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die durch Kampfmittel belasteten Bereiche wurden im Bebauungsplan bereits als solche gekennzeichnet. Zudem wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiter Handlungsbedarf.

Anlage zum Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 20.02.2015

Siehe Anhang

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **W 638-2015**
Ihr Zeichen:	Frau Christine Braumann
Ihre Nachricht vom:	21.01.2015
Ihr Ansprechpartner:	Rene Bennert
Zimmernummer:	3.52
Telefon/ Fax:	06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail:	Rene.Bennert@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	23.01.2015

Weiterstadt, Bebauungsplan "Südlich der B 42"
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.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

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (23.01.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die durch Kampfmittel belasteten Bereiche wurden im Bebauungsplan bereits als solche gekennzeichnet. Zudem wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiter Handlungsbedarf.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst und ist im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.
Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Rene Bennert

BMTI - Baumaschinentechnik International GmbH & Co. KG
DIR 01
Betrieb SÜD

BMTI

BMTI - Baumaschinentechnik International GmbH & Co. KG, DIR 01
Turbinenstr. 35, 70499 Stuttgart/Deutschland

Stadt Weiterstadt
Zu Hd. Herrn Georg Latocha
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Kontaktperson
Yvonne Artico
Tel. +49 711 830 06 - 18
Fax +49 711 830 06 - 82

yvonne.artico@bauholding.com

Dokumentenkennzeichen
19022015 Bebauungs

Eper Mail
18.02.15

18.02.2015

Bebauungsplanentwurf „Südlich der B42" – Ihre E- Mail vom 16.02.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Latocha,

wir danken für die Zusendung des Bebauungsplanentwurfs „Südlich der B42" mit Anlagen.

Zu folgenden Regelungen/ Festlegungen im Bebauungsplanentwurf legen wir hiermit Widerspruch ein:

1. Zu Pkt. 2.1.2
   Gewerbegebiet (Grundstück 131/3 + 131/4)
   Gegen die geplante Auswirkung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für die Nr.11 legen wir Widerspruch ein.
   Die STRABAG mit ihrer Tochter BMTI GmbH & Co. KG betreibt seit den 1970er Jahren einen Bauhof für den Hoch- und Straßenbau. Eine Einschränkung, mit den auf Seite 7 und 9 beschriebenen Punkten, kann schlimmsten Falles zu einer Einstellung unseres Geschäftsbetriebes führen.

2. Zu Pkt. 2.4
   Grünflächen
   Einer hier auf unserem Grundstück (Nr. 131/3 + 131/4) geplanten Grünfläche können wir nicht zustimmen.

3. Zu Pkt. 3
   Verkehrliche Erschließung und Anbindung
   Gegen das Rad- und Fußwegkonzept im Bereich des Grundstückes Waldstraße 22 widersprechen wir (Grundstück 131/3 + 131/4).
   Unser Grundstück endet direkt an der Straße, wodurch die Freiflächen als notwendige Parkmöglichkeit für unsere Mitarbeiter benötigt werden. Des Weiteren dienen sie als Zufahrt für LKW im Schwerverkehr.

Seite 1 von 2

BMTI - Baumaschinentechnik International GmbH & Co. KG
Turbinenstr. 35
70499 Stuttgart/Deutschland
www.strabag.com
Tel. +49 711 83006-0
Fax +49 711 83006-83

Deutsche Bank AG Köln
IBAN: DE20 3707 0060 0115 5000 00
BIC/SWIFT: DEUTDEDKXXX

Sitz: Köln, Amtsgericht Köln, HRA 30053, USt-IdNr.: DE811193209
Persönlich haftende Gesellschafterin: BMTI Verwaltung GmbH, Sitz: Köln, Amtsgericht Köln, HRB 79259,
Geschäftsführer: Dipl.-Betriebswirt (FH) Ralf Liddemann MBA, Ing. Marko Niederstöller

SV-0100-V03.doc Stand 07.04.2014

BMTI Baumaschinentechnik International GmbH & Co. KG (18.02.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet wird geändert und um eine Ausnahmeregelung ergänzt, die im Ergebnis auch die vorgebrachten Bedenken aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen grundsätzlich zu verlassen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der im Bebauungsplan vorgesehen Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zu Mischgebiet vorsieht. Der Bebauungsplan beinhaltete bislang die Festsetzung, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, auch im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte perspektivisch eine Abstufung der gewerblichen Nutzungen über die zur Ausweisung gelangenden Teilbaugebiete des Mischgebietes bis hin zu den angrenzenden Wohnnutzungen zu erreichen.

Mithin kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen werden und der Bebauungsplan schafft, etwa durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne jegliche Nutzungseinschränkungen, aufgrund der bestehenden Gemengelage und dem Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungsgefüge keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt, der plangegeben im Ergebnis ungelöst bleiben muss. Eine Emissionskontingentierung basierend auf einer schalltechnischen Untersuchung des gesamten Plangebietes kommt letztlich nicht Betracht, zumal hier zwar regelmäßig Einzelfalllösungen möglich sind und die konkrete örtliche Situation abgebildet werden kann, aber aufgrund der großräumigen Bestandsüberplanung zahlreicher Grundstückseigentümer und Gewerbebetriebe die Erfolgsaussichten einer sachgerechten Lösung minimal erscheinen müssen. Hinzu kommt erschwerend, dass für die Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes aller Voraussicht nach eine erforderliche Kontingentierung gutachtlich ermittelt werden würde, die sinngemäß den bislang vorgesehenen Einschränkungen entsprechen würde oder gar mit weiteren Einschränkungen verbunden wäre.

Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet nach der vorgenommenen Anpassung zunächst nur dadurch, dass innerhalb des GEe „wesentlich störende Gewerbebetriebe“ unzulässig sind. Im Übrigen gilt grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Im bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes war jedoch eine textliche Festsetzung zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO enthalten, um künftig bauplanungsrechtlich eventuell unzulässig werdenden Nutzungen in gewissem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die über den reinen Bestandsschutz genehmigter Nutzungen und baulicher Anlagen hinausgehen. Diese textliche Festsetzung wird nunmehr zwar mangels eindeutiger Bestimmtheit gestrichen, aber zugleich eine Ausnahmeregelung in die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet aufgenommen, die im Ergebnis auch die vorgebrachten Bedenken aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen zu grundsätzlich verlassen. Dies entspricht auch dem Inhalt der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Geschäftsbereichen der Strabag AG und der Stadt Weiterstadt.

Nach diesseitiger Auffassung kann mit den nunmehr angepassten und ergänzten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch unter Wahrung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben den Belangen der ansässigen Gewerbetreibenden im bauleitplanerisch möglichen Umfang Rechnung getragen werden. Hierbei ist in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und dies gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen auch zu bauplanungsrechtlichen Einschränkungen für bestehende Nutzungen führen kann. Jedoch darf in diesem Zusammenhang nicht verkannt werden, dass die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits jetzt gegebenenfalls mit entsprechenden Einschränkungen zu rechnen haben, zumal die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen unabhängig vom Bauleitplanverfahren bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung entsprechender Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Insofern ist davon auszugehen, dass ohnehin keine volle Ausschöpfung des in Gewerbegebieten an sich zulässigen Maßes an Lärmemissionen möglich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander zum Teil konfligierender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit auch für ansässige Gewerbetreibende geschaffen. Der Bebauungsplan folgt somit hinsichtlich des Gewerbelärms und dem bisherigen ungeplanten Nebeneinander verschiedener Nutzungen dem bauleitplanerischen Verbesserungsgebot im Rahmen der formulierten Planziele, indem der Bereich des Plangebietes mit den Instrumenten des Städtebaurechtes geordnet wird und insofern auch immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere durch Gewerbelärm planerisch reduziert werden können.

Aufgrund der Planänderungen wird der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Das Plangebiet wird in dem angesprochenen Bereich von einer Freihaltezone für eine mögliche Trassenführung des öffentlichen Personennahverkehrs durchquert, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes perspektivisch nicht ausgeschlossen werden soll. Der Entwurf des Bebauungsplanes sah daher für diesen Bereich bislang gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) vor.

Die Nutzungsbeschränkung des in Rede stehenden Grundstücks, die durch diese Festsetzung einer Baufreihaltezone sowie von ergänzendem Verkehrsbegleitgrün entstehen würde, wird nunmehr durch den Verzicht auf beide Festsetzungen zugunsten der Darstellung von (eingeschränktem) Gewerbegebiet aufgehoben. Hingegen wird an dem Verlauf der festgesetzten Baugrenzen weiterhin festgehalten. Somit bleiben hier nur die Einschränkungen bestehen, die sich aus der Lage der Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen demnach Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Eine Überbauung dieser Grundstücksflächen auch mit größeren Hochbauten bzw. Hauptgebäuden soll aufgrund der bestehenden Vereinbarung zwischen der Stadt Weiterstadt und der Stadt Darmstadt zur möglichen Straßenbahntrasse weiterhin nicht ermöglicht werden.

Aufgrund der Planänderungen wird der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Angesprochen ist hierbei zunächst das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Rad- und Fußwegekonzept für den Gesamtbereich des Plangebietes, welches keine eigenständige Rechtsverbindlichkeit entfaltet.

19022015 Bebauungs

BMTI

4. Ebenso können wir der geplanten und erheblichen Einschränkung der auf Seite 14 beschriebenen Maßnahme „[...] Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich daher gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, fest." nicht zustimmen.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

BMTI - Baumaschinentechnik International GmbH & Co. KG

i.V.
T. Fellhauer

i.A.
M. Schmidt

BMTI - Baumaschinentechnik International GmbH & Co. KG
Turbinenstr. 35
70499 Stuttgart/Dieselstrand
www.bmtibg.com
Tel. +49 711 83000-0
Fax +49 711 83006-83

Deutsche Bank AG Köln
IBAN: DE30 3707 0060 0113 5006 00
BIC/SWIFT: DEUTDEDKXXX

Sitz: Köln, Amtsgericht Köln, HRA 30063, USt-Nr.: DE811190090
Persönlich haftende Gesellschafterin: BMTI Verwaltung GmbH, Sitz: Köln, Amtsgericht Köln, HRB 70280,
Geschäftsführer: Dipl.-Betriebswirt (FH) Ralf Liddemann MBA, Ing. Mario Niederstätter

An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird jedoch weiterhin festgehalten, da hiermit ausschließlich ein zukünftiges Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll. Die Stadt Weiterstadt strebt jedoch diesbezüglich einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen. Dennoch entspricht es dem städtebaulichen Ziel der Stadt Weiterstadt auch im Bereich eines nicht primär für den Radverkehr geeigneten Gebietes hierfür geeignete Rahmenbedingungen planerisch anzustreben. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ist im Sinne einer Angebotsplanung mithin noch nicht die Umsetzung der Maßnahmen verbindlich vorgegeben.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (2); von der Festsetzung wird entsprechend abgesehen.

celesio

EINGANG
- 6. JAN. 2015
Stadt Weiterstadt

Celesio AG · Postfach 50 0240 · 70332 Stuttgart

Vorab per Fax: 06150 / 400 31 09
Stadt Weiterstadt
Fachbereich Technische Verwaltung
Herrn Latocha
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Celesio AG
Neckartalstraße 155
70376 Stuttgart
Deutschland

Telefon +49 711.5001-00
Telefax +49 711.5001-1260

service@celesio.com
www.celesio.com

04.02.2015
Group Legal
Philipp Freudenberg
DW-465
Fax-590
philipp.freudenberg@celesio.com

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
hier: Stellungnahme zum „Bebauungsplan Südlich der B42"
Ihr Schreiben vom 16. Januar 2015, Gz.: III/2 611-75 wil

Sehr geehrter Herr Latocha,

1. zunächst einmal herzlichen Dank für das freundliche und informative Gespräch vom 28.01.2015 bezüglich des Bebauungsplans „Südlich der B42" (nachfolgend „***Bebauungsplan***"). Wie bereits im Rahmen unseres Telefonats angekündigt, nehmen wir nachfolgend namens und in Vollmacht unserer Tochtergesellschaft GEHE Pharma Handel GmbH (nachfolgend „***GEHE***") erneut Stellung zu Ihrem Schreiben vom 16. Januar 2015 betreffend die oben näher bezeichnete Angelegenheit.

2. Die mit Schreiben vom 11. November 2011 vorgebrachten Argumente bestehen im Grunde in unveränderter Weise fort. Um Redundanzen zu vermeiden, verweisen wir erneut auf den damaligen Vortrag und die Ausführungen zu den einzelnen Problemfeldern. Da jedoch entgegen unserer Argumentation der aus Sicht der GEHE wesentlichste Punkt – nämlich die Einräumung eines Vorkaufsrechts hinsichtlich eines 1,5 m breiten Grundstückstreifens zugunsten der Stadt Weiterstadt – laut Beschlussempfehlung der Stadtverordnetenversammlung weiterhin aufrecht erhalten werden soll, möchten wir diesbezüglich abermals der bisherigen Argumentation Ausdruck verleihen.

3. Wie Ihnen bekannt ist, betreibt die GEHE einen vollsortierten Pharmagroßhandel und erfüllt damit einen öffentlichen Versorgungsauftrag (§ 52b AMG). Sie ist somit qua Gesetz dazu verpflichtet, im Rahmen dieser Verantwortlichkeit eine bedarfsgerechte und kontinuierliche Belieferung von Apotheken zu gewährleisten. Die davon umfassten Tätigkeiten erfordern mithin eine verzögerungsfreie, täglich mehrfache Belieferung ihrer Kunden, also Apotheken und Krankenhäuser. Der Geschäftsbetrieb und die komplexe

Vorstand:
Marc E. Owen, Vorsitzender
Tilo Köster, Alain Vachon

Aufsichtsrat:
John H. Hammergren, Vorsitzender

Sitz: Stuttgart,
AG Stuttgart, HRB 9517
USt-IdNr. DE 811129470

Celesio AG (04.02.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

celesio

Logistik der GEHE bringen es mit sich, dass tagtäglich viele Lkw und eine sehr große Anzahl an Lieferwagen das Gelände der GEHE anfahren und auf diesem rangieren müssen.

4. Um diesem zeitkritischen Versorgungsauftrag in angemessener Weise nachkommen zu können, ist es von größter Bedeutung, dass neben einer ausreichenden Lagerfläche auch die Zu- und Abfahrt sowie die Rangler-, Lade- und Parkmöglichkeiten des Betriebsgeländes in ausreichendem Maße vorhanden sind. Bislang waren diese Voraussetzungen in der Niederlassung Weiterstadt gegeben, obgleich die GEHE an stark frequentierten Tagen diesbezüglich häufig schon im Grenzbereich befunden hat.

5. Das von der Stadt nunmehr angedachte Vorkaufsrecht würde – im Falle des Eintritts – die Nutzbarkeit und den tatsächlichen Wert des Grundstücks erheblich verschlechtern, sodass ein logistikintensiver Gewerbebetrieb kaum mehr in angemessener Weise ausgeübt werden könnte, was zudem den Wert des Grundstücks deutlich mindern würde. Die Eintragung des Vorkaufsrechts in das Grundbuch allein genügt bereits, um den Verkaufswert des Grundstücks zu mindern. Da es durch die weitere Beschneidung der unbebauten Flächen zu einem auffälligen Missverhältnis zwischen Gebäude und Freifläche käme, würde die Fläche geradezu unbrauchbar für potentielle Käufer. Hierdurch wird das Eigentum der GEHE in nachteiliger Weise eingeschränkt. Auch wenn das Vorkaufsrecht gegebenenfalls erst in unbestimmter Zukunft ausgeübt wird, so möchten wir die zweite Offenlage nutzen, um den Plänen für den gegenständlichen Bebauungsplan abermals entgegenzutreten. Bei den derzeitigen Vorschlägen sieht die GEHE ihre Interessen jedenfalls nicht in angemessener Weise berücksichtigt.

6. Neben den bereits angesprochenen Problemen hinsichtlich der eingeschränkten Parkmöglichkeiten und den bereits im jetzigen Zustand stark beengten Verhältnissen zum Rangieren und Ein- bzw. Ausladen, ist es vor allem der Themenkreis „Verkaufsfall", welcher der GEHE Unbehagen bereitet. Schließlich muss sich die GEHE auch die Option offen halten, das Grundstück entweder gruppenintern an ein anderes Konzernunternehmen bzw. an eine dritte Partei zu verkaufen und dabei als Mieter auf dem unveränderten Grundstück zu verbleiben. Aber auch bei einem solchen „internen" oder von wirtschaftlichen Interessen getriebenen Verkauf des Grundstücks würde das Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Weiterstadt greifen, obgleich sich an der eigentlichen Nutzung nichts ändern würde, sodass die nachteiligen Auswirkungen spätestens in diesem Zeitpunkt spürbar würden.

7. Im Übrigen hält die GEHE – wie oben bereits angemerkt – an den bereits ausführlich im Schreiben des Jahres 2011 erläuterten Argumenten fest, die unverändert aufrecht erhalten werden und auf die hiermit verwiesen wird.

Zu 5 und 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird jedoch weiterhin festgehalten, da hiermit, wie verschiedentlich dargelegt, ausschließlich ein zukünftiges Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll. Die Stadt Weiterstadt strebt jedoch diesbezüglich einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen. Dennoch entspricht es auch dem städtebaulichen Ziel der Stadt Weiterstadt im Bereich eines nicht primär für den Radverkehr geeigneten Gebietes hierfür geeignete Rahmenbedingungen planerisch zumindest nicht auszuschließen. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ist im Sinne einer Angebotsplanung mithin noch nicht die Umsetzung der Maßnahmen verbindlich vorgegeben.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

celesio

8. Wir bitten Sie daher erneut, bei den künftigen Verhandlungen hinsichtlich des Bebauungsplans die Interessen der GEHE in angemessener Weise zu berücksichtigen und insoweit von einem entsprechenden Vorkaufsrecht bzgl. des betroffenen Grundstücksteils abzusehen. Die GEHE ist jedoch gerne bereit – wie von der Stadtverordnetenversammlung vorgeschlagen – die Stadt Weiterstadt, sowie die beteiligten Gremien, bei der Suche nach einer für beide Seiten ausgewogene und interessengerechte Lösung zu unterstützen. Sollte der Bebauungsplan wie derzeit geplant umgesetzt werden, so sieht sich die GEHE jedoch gezwungen, ihre Rechte auf dem Verwaltungsrechtsweg geltend zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Celesio AG

i. A. Dr. Philipp Freudenberg

ppa. i. V. Götz Eidner

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu (5) und (6). Die Stadt Weiterstadt strebt demnach ebenfalls einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen.

Köhler & Klett
Rechtsanwälte

Köhler & Klett Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB,
Maximilianstr. 35 A, 80539 München

Stadt Weiterstadt
Herrn Bürgermeister
Ralf Möller
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Raimund Volpert
Rechtsanwalt

r.volpert@koehler-klett.de

T 089 24218 211
F 089 24218 300

Vorab per Telefax/ Seiten: 5
Telefax-Nr.: 06150 400 1099
06150 400 3109

Datum:
20. Februar 2015
Zeichen: RVO/ sp
2-2015-01

KÖLN
Tonhaus Derling Quartier
Von-Werth-Straße 2
D-50670 Köln
T 0221 4207 - 0
F 0221 4207 - 250

Dr. Helmut Köhler
Prof. Dr. Wolfgang Klett*
Dr. Markus W. Pauly*
Dr. Dominik R. Luck*
Dr. Anna Gaede*
Dr. Alexander de Diego*
Dr. Rainer Geermann*
Dr. Anne-Louise Schürer
Prof. Dr. Rüdiger Breuer
Dr. Hagen Weinkauff
Dr. Theodor Pieper
Dr. Maren Heidmann
Christine Radetoff
Thomas Lammers
Dr. Matthias Perne

BERLIN
Friedrichstraße 185
D - 10117 Berlin
T 030 235122 - 0
F 030 235122 - 23

Ludolf C. Ernst*
Sibylle K. Kremer

MÜNCHEN
Maximilianstraße 35 A
D- 80539 München
T 089 24218 211
F 089 24218 300

Raimund Volpert*

BRÜSSEL
Avenue Louise 109
B - 1050 Brussel es
T 0032 2 7344446
F 0032 2 7344449

Dr. Markus W. Pauly*
Dr. Anna Gaede*

www.koehler-klett.de

Köhler & Klett Partnerschaft
von Rechtsanwälten mbB
Sitz: Köln (AG Essen, PR 1614)

* Partner im Sinne des
§ 3 Abs. 2 Ziff. 2 PartGG

Bebauungsplanverfahren „Südlich der B 42" – Gemarkung Weiterstadt
Hier: Öffentliche Auslegung vom 19.01.2015 – 20.02.2015

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Möller,
Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir zeigen an, dass in vorbezeichneter Angelegenheit Frau Sibille Budweg und Herr Alexander Körner als Eigentümer der Grundstücke Feldstraße 8 (FlNr. 88/2 der Gemarkung Weiterstadt) und Feldstraße 14 (FlNr. 82/9) sowie Herr Gerd Körner als Eigentümer der Grundstücke Feldstraße 12 (FlNr. 84/3 und 84/4 der Gemarkung Weiterstadt), Feldstraße 10 (FlNr. 85/6), Feldstraße 14a (FlNr. 82/5) und von Teilflächen der Grundstücke FlNr. 83/4 und 84/5 nunmehr anwaltlich durch die Rechtsanwaltskanzlei Köhler & Klett vertreten werden. Auf uns lautende Vollmachten werden wir nachreichen.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir in vorbezeichneter Sache im Rahmen des laufenden Verfahrens zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu den ausgelegten Entwurfsunterlagen wie folgt Stellung:

I. Unzureichende Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

2. Gerügt wird zunächst und nach wie vor, dass gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nicht ausreichend ortsüblich bekannt gemacht wurden.

Die Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit müssen in geeigneter Weise erfolgen, wozu die Gemeinde dafür Sorge zu tragen hat, dass die gebotenen Informationen in einer Weise zur Verfügung gestellt werden, die generell geeignet ist, die zu Unterrichtenden zu erreichen und die erforderliche Anstoßfunktion auszuüben.

Insofern liegen im vorliegenden Verfahren zwei Fehler vor:

Frau Sibille Budweg, Herr Alexander Körner und Herr Gerd Körner, vertreten durch die RAe Köhler & Klett, Maximilianstr. 35a, München (20.02.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die erfolgte Bekanntmachung der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs als Beiblatt im *Wochen Kurier* entspricht jedoch den Anforderungen an die ortsübliche Bekanntmachung gemäß der durch die Hauptsatzung der Stadt Weiterstadt festgelegten Vorgehensweise, sodass die Auffassung im Ergebnis nicht geteilt wird. Zudem bestehen bei der erfolgten Bekanntmachung keine unterschiedlichen Fassungen, maßgeblich ist die Bekanntmachung im *Wochen Kurier*. Die Bekanntmachung im Internet diente der weitergehenden Information, während die durch das mit der Planerstellung beauftragte Planungsbüro bereitgestellte Beteiligungsplattform der vereinfachten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB diente. Ferner wird nach diesseitiger Auffassung in Inhalt und Umfang auch im Hinblick auf die neuere Rechtsprechung ausreichender Form auf die für das vorliegende Bauleitplanverfahren relevanten Arten umweltbezogener Informationen hingewiesen.

Köhler & Klett
Rechtsanwälte

Zunächst erfolgte die Veröffentlichung der Auslegungsbekanntmachung erneut im WOCHEN-KURIER der Stadt Weiterstadt. Hierbei handelt es sich um eine Zeitung, die jeden Donnerstag kostenlos ausgetragen wird, jedoch nicht käuflich erworben werden kann. Tatsächlich wird der WOCHEN-KURIER, was der Stadt Weiterstadt auch bekannt ist, im Stadtgebiet nur sehr unregelmäßig verteilt.

Hierauf wurde die Stadt Weiterstadt bereits mehrmals durch unsere Mandantschaft hingewiesen. Auch und gerade bei der vorliegenden Auslegung hat unsere Mandantschaft den WOCHEN-KURIER nicht erhalten.

Neben der Unzuverlässigkeit der Zustellung des Bekanntmachungsorgans ist dieses auch unübersichtlich und nicht geeignet den Leser auf die amtlichen Bekanntmachungen hinzuführen. So fehlt auf der ersten Seite ein Hinweis, wo sich in der umfangreichen Zeitung die amtlichen Bekanntmachungen „verstecken". Der durchschnittliche Leser wird nicht darauf hingewiesen, dass in dieser Zeitung, welche vom Erscheinungsbild her sehr von Werbung geprägt ist, auch amtliche Bekanntmachungen enthalten sind. Des Weiteren findet sich auch auf der offiziellen Website der Stadt Weiterstadt kein Hinweis darauf, dass der Wochenkurier das amtliche Bekanntmachungsorgan der Stadt Weiterstadt ist.

Im vorliegenden Fall gibt es auch unterschiedliche Fassungen der Bekanntmachung auf der Website der Stadt Weiterstadt, im WOCHEN-KURIER und auf der Website „Beteiligungsverfahren-baugb.de".

Der zweite Fehler der vorliegenden Bekanntmachung liegt darin, dass entgegen den Anforderungen des Baugesetzbuches Hinweise auf zwei wesentliche Dokumente fehlen, die umweltrelevante Informationen enthalten. Dies sind zum einen das Rad- und Fußwegekonzept vom 04.07.2011 als Anlage zum Umweltbericht sowie der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Weiterstadt, der eine wesentliche Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs darstellt. Der VEP ist auch nicht in den ausliegenden Unterlagen enthalten.

II. Art der baulichen Nutzung

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

a)

3. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bereich des „GEe 10" werden den vorhandenen Betrieben unnötige Erschwernisse für ihre zukünftige Betätigung auferlegt. Den existierenden Betrieben muss die Möglichkeit gegeben werden, sich sowohl entsprechend den betrieblichen Notwendigkeiten zu erweitern, als auch gegebenenfalls ohne größere Hindernisse Änderungen im Betrieb vorzunehmen.

Insofern sind die textlichen Festsetzungen in Ziffer 2.1.2.5, Ziffer 2. mehr als einschneidend und auch Ziffer 3. dieser Festsetzung ist sehr restriktiv.

Es ist daher zu fordern, dass mindestens die Ziffer 2. in Ziffer 2.1.2.5 der textlichen Festsetzungen gestrichen oder dahingehend verändert wird, dass bei einer Erweiterung oder Veränderung der Anlagen die Einhaltung des Stands der Technik ausreichend ist. Jedenfalls darf es nicht darauf ankommen, dass die Emissionen „mehr als nur geringfügig vermindert werden". Dies ist eine gravierende Behinderung der Betriebsausübung.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt nicht entsprochen:

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der im Bebauungsplan vorgesehen Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, da die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption in Richtung der angrenzenden und schutzbedürftigen Wohnnutzungen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten einen gestuften und gestaffelten Übergang der zulässigen Nutzungen von Gewerbegebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet bis hin zu Mischgebiet vorsieht. Mithin kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen werden und der Bebauungsplan schafft, etwa durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne jegliche Nutzungseinschränkungen, aufgrund der bestehenden Gemengelage und dem Aneinandergrenzen unterschiedlicher Nutzungsgefüge keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt, der plangegeben im Ergebnis ungelöst bleibt.
Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet nach der vorgenommenen Anpassung zunächst nur dadurch, dass innerhalb des GEe „wesentlich störende Gewerbebetriebe" unzulässig sind. Im Übrigen gilt grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Im bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes war jedoch eine textliche Festsetzung zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO enthalten, um künftig bauplanungsrechtlich eventuell unzulässig werdenden Nutzungen in gewissem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die über den reinen Bestandsschutz genehmigter Nutzungen und baulicher Anlagen hinausgehen. Diese textliche Festsetzung wird nunmehr zwar mangels eindeutiger Bestimmtheit gestrichen, aber zugleich eine Ausnahmeregelung in die textliche Festsetzung zum eingeschränkten Gewerbegebiet aufgenommen, die im Ergebnis auch die vorgebrachten Bedenken aufgreift, ohne dabei die angestrebte räumliche Trennung und Abstufung der Nutzungen zu grundsätzlich verlassen.

Nach diesseitiger Auffassung kann mit den nunmehr angepassten und ergänzten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch unter Wahrung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben den Belangen der ansässigen Gewerbetreibenden im bauleitplanerisch möglichen Umfang Rechnung getragen werden. Hierbei ist in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine gewachsene Gemengelage handelt, die nunmehr städtebaulich geordnet werden soll und dies gerade in den Übergangsbereichen zwischen störintensiven und störanfälligen Nutzungen auch zu bauplanungsrechtlichen Einschränkungen für bestehende Nutzungen führen kann. Jedoch darf in diesem Zusammenhang nicht verkannt werden, dass die in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebe auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits jetzt gegebenenfalls mit entsprechenden Einschränkungen zu rechnen haben, zumal die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen unabhängig vom Bauleitplanverfahren bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung entsprechender Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Insofern ist davon auszugehen, dass ohnehin keine volle Ausschöpfung des in Gewerbegebieten an sich zulässigen Maßes an Lärmemissionen möglich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedenfalls das Nebeneinander zum Teil konfligierender Nutzungen perspektivisch nach Maßgabe des Städtebaurechtes geordnet und insofern Planungs- und Rechtssicherheit auch für ansässige Gewerbetreibende geschaffen. Der Bebauungsplan folgt somit hinsichtlich des Gewerbelärms und dem bisherigen ungeplanten Nebeneinander verschiedener Nutzungen dem bauleitplanerischen Verbesserungsgebot im Rahmen der formulierten Planziele, indem der Bereich des Plangebietes mit den Instrumenten des Städtebaurechtes geordnet wird und insofern auch immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere durch Gewerbelärm planerisch reduziert werden können.

Aufgrund der Planänderungen wird der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt.

Köhler & Klett
Rechtsanwälte

4. b)
Im „GEe 10" stellt es für die Grundstückseigentümer auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Ausnutzung der Grundstücke dar, dass die Möglichkeit der Errichtung von Wohnungen beschränkt ist.
Es ist daher zu fordern, dass über § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO hinaus in beschränktem Umfang - etwa im Rahmen der Möglichkeiten eines Mischgebiets - auch Wohnungen zulässig sind, die nicht Aufsichts- und Bereitschaftspersonen als sogenannte betriebsgebundene Wohnungen dienen. Eine entsprechende Öffnung für Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet wird daher gefordert. Dies ist auch in Zeiten akuter Wohnungsnot dringend geboten.

2. Ausschluss des Einzelhandels

5. Es wird gefordert, die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss des Einzelhandels im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß Ziffern 2.1.2.3 und 2.1.2.4 ersatzlos zu streichen.

Der Ausschluss von Verkaufsflächen ist städtebaulich nicht erforderlich, da im eingeschränkten Gewerbegebiet ohnehin kein großflächiger Einzelhandel etabliert werden kann. Im Rahmen des kleinflächigen Einzelhandels sollte den Grundstückseigentümern Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke – auch zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Weiterstadt, insbesondere für diejenigen, welche im oder in der näheren Umgebung des Planbereichs wohnen - ermöglicht werden.

Soweit der Bebauungsplanentwurf zur Begründung des Einzelhandelsausschlusses auf den Regionalplan Südhessen 2010 abstellt, ist darauf hinzuweisen dass in mehreren Verfahren vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof die Rechtmäßigkeit der Einzelhandelsziele in diesem Plan angegriffen und in Frage gestellt werden.

Es erscheint deshalb nicht sinnvoll, wenn die Stadt Weiterstadt sich auf den Regionalplan Südhessen 2010 bezieht, solange dessen Rechtmäßigkeit nicht geklärt ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

6. Ausweislich des Begründungsentwurfs zum vorliegenden Bebauungsplan befindet sich der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Weiterstadt derzeit in der Aufstellung und wird insoweit dem Bebauungsplan zugrundegelegt, ohne dass er jedoch im Zuge der vorliegenden Auslegung Bestandteil der ausgelegten Unterlagen ist.

Solange der VEP nicht beschlossen ist, kann er auch nicht zur Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans gemacht werden. Es muss deshalb erst der VEP beschlossen sein, bevor auf seiner Grundlage der Bebauungsplans entwickelt wird. Erst dann können die betroffenen Grundstückseigentümer beurteilen, ob der VEP zum vorliegenden Bebauungsplan passt und ob ggf. die Umsetzung korrekt vollzogen wird.

Wie im Nachfolgenden noch auszuführen sein wird, bestehen auch hinsichtlich der Auswirkungen der Bundesautobahn A5 sowie der ICE-Neubaustrecke Frankfurt – Mannheim erheblich Unsicherheiten im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen kann jedoch nicht entsprochen werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in festgesetzten Gewerbegebieten ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anregung kann folglich nicht entsprochen werden. Zudem sei der Hinweis erlaubt, dass durch eine solche Öffnung bzw. Ausweitung von Wohnnutzungen die an anderer Stelle befürchteten Einschränkungen ansässiger Gewerbebetriebe dann mit hinreichender Sicherheit eintreten werden und immissionsschutzrechtliche Konflikte erwartet werden können.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen.

Dem Planziel des Bebauungsplanes folgend, werden weiterhin entsprechende Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet getroffen. Hierbei ist auch die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB beachtlich, die vorliegend auch für die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung gilt, die nach wie vor die gültige und von der Stadt Weiterstadt in der Bauleitplanung zu beachtende Rechtslage darstellen.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der in Aufstellung befindliche Verkehrsentwicklungsplan wird zwar inhaltlich im vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen, stellt aber keine ausschließliche Grundlage der Planung dar, zumal der Bebauungsplan bereits für sich genommen dazu geeignet ist, die städtebauliche Entwicklung zu steuern und zu ordnen.

Köhler & Klett
Rechtsanwälte

Dies liegt auch daran, dass maßgebliche Ermittlungsgrundlagen nicht vorhanden sind, insbesondere Lärmgutachten.

An dieser Stelle ist also festzuhalten, dass bezüglich der verkehrlichen Erschließung und Anbindung keine abschließenden Aussagen gemacht werden können, und der Bebauungsplan deshalb derzeit nicht weiter bearbeitet werden kann.

III. Ermittlung und Bewertung der Lärmemissionen und -immissionen der 8-spurig ausgebauten Autobahn A5

7. Nach wie vor wird gerügt, dass die erforderlichen Gutachten zu den Lärmemissionen der Bundesautobahn A5 nicht vorliegen und daher die diesbezüglichen Lärmimmissionen im Bebauungsplangebiet nicht aufgeklärt sind, jedenfalls aber nicht Bestandteil dieses Verfahrens sind.

Gefordert wird deshalb erneut, dass ermittelt und bewertet wird, welche Lärmemissionen von der 8-spurig ausgebauten Autobahn A5 ausgehen und wie dieser Verkehrslärm im Hinblick auf den Schutzanspruch der im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. südlich außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wohnnutzungen zu bewerten ist.

IV. Darstellung und Ermittlung der Auswirkungen der Bundesbahnausbautrasse für die ICE-Strecke Frankfurt – Mannheim

8. Dasselbe wie für die Bundesautobahn A5 gilt auch für die derzeit wieder aktuell diskutierte ICE-Neubau- bzw. Ausbaustrecke Frankfurt – Mannheim.

Auch hier liegen keine Informationen zu Lärm, Erschütterungen und sonstigen Umweltauswirkungen vor.

Diesbezüglich wird gefordert, dass die aktuellen Planungen entsprechend Bundesbahnausbautrasse für die ICE-Strecke Frankfurt – Mannheim im Bebauungsplan dargestellt und ihre Auswirkungen berücksichtigt werden.

Die Stadt Weiterstadt ist dazu aufgerufen, die erforderlichen Gutachten einzuholen und zur Grundlage des Bebauungsplanverfahrens zu machen.

Dies gilt umso mehr, als offenbar die Trassenführung noch nicht geklärt ist, sodass sich auch die Frage stellt, ob die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für diese Neubaustrecke zutreffend ermittelt worden ist.

V. Ausweisung einer Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Bereich des Gewerbegebiets GE_8

9. Diese Einwendung vom 07.11.2011 wird hiermit wiederholt, weil sie von der Stadt Weiterstadt bisher nicht bzw. nicht zureichend gewürdigt worden ist.

Gefordert wird, die bisher als einheitliche Parzelle eines Gewerbegebiets GE_8 ausgewiesene Fläche zu trennen und entsprechend der Abbildung 2 auf Seite 9 des Umweltberichts im südwestlichen Bereich der Fläche GE_8 eine Fläche für

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen.

Die durch Verkehrslärm resultierenden Immissionseinträge in das Plangebiet entstehen nicht erstmals im Zuge der vorliegenden Planung, sondern stellen eine seit langer Zeit vorhandene Vorbelastung dar. Da der Bebauungsplan im Ergebnis jedoch keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet, die nicht bereits zugelassen werden könnten, wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der Umfang der Verkehrslärmeinträge plangegeben nicht wesentlich geändert. Eine abschließende planerische Konfliktbewältigung oder gar eine Pflicht zur Lärmsanierung kann demnach nicht abgeleitet werden, zumal mit den Möglichkeiten des passiven Schallschutzes Verkehrslärmimmissionen im Einzelfall grundsätzlich sachgerecht bewältigt werden können, ohne dass es hierfür gleichfalls pauschalierende Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf. Bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen, dass aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für den Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109, wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume oder Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung, zu treffen sind. Mithin bedarf es auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauantragstellung eines schalltechnischen Nachweises basierend auf konkreten Vorhaben und im Einzelfall konkret festzulegenden Maßnahmen, zumal es sich bei dem Plangebiet um eine bestehende Gemengelage handelt und gemäß den Planzielen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes insofern nicht für alle Einzelfälle abschließende Regelungen und Vorgaben getroffen werden können, sondern mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung vielmehr perspektivisch städtebauliche Konflikte reduziert werden können und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgesichert werden kann. Die Planungen zum Ausbau der Bundesautobahn sind im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes; die entsprechende Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange erfolgt im Zuge des Planfeststellungsverfahrens.

Köhler & Klett
Rechtsanwälte

„Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" auszuweisen.

Im Umweltbericht wird in Abbildung 2 (Beschriebene Biotopstrukturen im Luftbild) auf der Seite 9 der südwestliche Bereich des Gewerbegebiets GE 9 als „frische Ruderalflur mit Gehölzen bezeichnet".

Nur durch eine gesonderte Ausweisung als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" kann gewährleistet werden, dass die sich in diesem Bereich schützenswerten Arten der Wiesen-Schafgarbe, Wiesen-Glatthafer, Land-Reitgras, Gänsefuß, Besenginster, Wiesen-Knäulgras usw. (vgl. Seite 10 des Umweltberichts) erhalten werden können.

10. Abschließend beantragen wir, die geltend gemachten Einwendungen einzuarbeiten und im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Raimund Volpert
Rechtsanwalt

Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen.

Die Planung der Neubaustrecke einschließlich der Trassenführung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes; die entsprechende Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange erfolgt im Zuge des Planfeststellungsverfahrens.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird jedoch nicht entsprochen.

Um dem Grundstückseigentümer in den übrigen Bereichen eine zweckentsprechende Nutzung seines Gewerbegrundstückes zu ermöglichen, wird weiterhin von der Festsetzungen einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abgesehen und an der bislang gewählten Ausweisung eines Gewerbegebietes grundsätzlich festgehalten. Zudem stehen auch die im Umweltbericht dargelegten Ergebnisse der Umweltprüfung aus naturschutzfachlicher Sicht der gewählten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht entgegen. Hinreichende naturschutzfachliche Gründe für die angeregte Festsetzung bestehen insofern nicht.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen. Aufgrund der Planänderungen wird der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Darüber hinaus wird auf das Abwägungsgebot hingewiesen, nach dem bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Beteiligungsobjekt Weiterstadt
Im Namen und im Auftrag der
Beteiligungsobjekt Weiterstadt GmbH & Co. KG

ILG

ILG Fonds GmbH
Landsberger Straße 439
81241 München
Tel. 089 88 96 98-0
Fax 089 88 96 98-11
www.ilg-fonds.de

EINGANG
30. JAN. 2015
Stadt Weiterstadt

ILG Fonds GmbH · Landsberger Straße 439 · 81241 München

Stadt Weiterstadt
Herrn Latocha
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Kontakt: Björn Rydmann
E-Mail: b.rydmann@ilg-fonds.de
Telefon: 089 88 96 98-61
Datum: 27.01.2015

64331 Weiterstadt, Robert-Koch-Straße 1
hier: Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt

Sehr geehrter Herr Latocha,

1. herzlichen Dank für die Übersendung des zweiten Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der B 42". Wie bereits beim ersten Entwurf sehen wir auch hier erhebliche Probleme bei der Umsetzung des geplanten Radwegs entlang der Robert-Koch-Straße sowie der Dr.-Otto-Röhm-Straße im Bereich der Kölle-Zoo-Filiale.

Eine Verbreiterung des Radwegs um 1,50 Meter würde dazu führen, dass technische Anlagen des Objekts versetzt werden sowie die Außenverkaufsfläche an der Ecke Robert-Koch-/Dr.-Otto-Röhm-Straße sowie der Außenteich rückgebaut werden müssten. Dieser Rückbau wäre nur mit erheblichem Kostenaufwand realisierbar.

Mit freundlichen Grüßen

ILG Fonds GmbH

i.A. Christian Wacker i.A. Björn Rydmann

Geschäftsführer: Uwe Hauch · HRB München 44 991 · USt-ID DE129390714
Bayerische HypoVereinsbank AG München · Konto-Nr. 6 410 416 482 · BLZ 700 202 70 · BIC HYVEDEMMXXX · IBAN DE14700202706410416482

ILG Fonds GmbH (27.01.2015)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

An der bislang vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ausschließlich bauplanungsrechtlich vorbereiteten, geringfügigen Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen wird jedoch weiterhin festgehalten, da hiermit, wie verschiedentlich dargelegt, ausschließlich ein zukünftiges Vorkaufsrecht der Stadt Weiterstadt begründet werden soll. Die Stadt Weiterstadt strebt jedoch diesbezüglich einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Gewerbebetrieben bzw. Grundstückseigentümern an, die nicht einseitig zulasten ansässiger Unternehmen gehen. Dennoch entspricht es auch dem städtebaulichen Ziel der Stadt Weiterstadt im Bereich eines nicht primär für den Radverkehr geeigneten Gebietes hierfür geeignete Rahmenbedingungen planerisch zumindest nicht auszuschließen. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ist im Sinne einer Angebotsplanung mithin noch nicht die Umsetzung der Maßnahmen verbindlich vorgegeben.