
BEBAUUNGSPLAN "RHEINSTRASSE 63"

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.12.2015 bis zum 11.01.2016

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- Familien Fuchs, Schreiben vom 13.10.2015
 - Familien Fuchs, Schreiben vom 19.12.2015
-

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Schreiben vom 30.11.2015 wurden mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 05.01.2016 folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert:

- Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (DADINA), 64285 Darmstadt
- Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest PTI 12, 55116 Mainz
- e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, 64211 Darmstadt
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, 64295 Darmstadt
- Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, 64283 Darmstadt
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, 64283 Darmstadt
- Stadtwerke Weiterstadt, 64331 Weiterstadt
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (per Mail)
- Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, 64521 Groß-Gerau

Keine Stellungnahme abgegeben hat der folgende Träger öffentlicher Belange:

- Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, 64521 Groß-Gerau

Keine Anregungen oder Hinweise geäußert haben die folgenden Träger öffentlicher Belange:

- Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (DADINA), 64293 Darmstadt
- e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG, 64211 Darmstadt
- Stadtwerke Weiterstadt, 64331 Weiterstadt
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (per Mail)

Anregungen und/oder Hinweise geäußert haben folgende Träger öffentlicher Belange:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, 55545 Bad Kreuznach
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, 64295 Darmstadt
- Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, 64283 Darmstadt
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, 64283 Darmstadt

**Beschlussvorschläge zu Stellungnahmen aus der § 3 (2)-Beteiligung
mit Anregungen und / oder Hinweisen**

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	<p>Familien Fuchs Rheinstraße 61 64331 Weiterstadt</p> <p>Kiefernweg 14 64331 Weiterstadt</p> <p>13.10.2015</p>	<p>Es wird angeregt, kein Büro- und Betreuungshaus mit Parkplätzen vor dem Haus zu ermöglichen.</p> <p>Es werden folgende Gründe vorgebracht:</p> <p>1.1 Im ursprünglichen Bebauungsplan seien nur Wohnhäuser mit Vorgarten zulässig gewesen, keine Büro- und Betreuungshäuser mit Parkplätzen vor dem Haus.</p> <p>1.2 Bei dem Gesamtbereich handele es sich um ein reines Wohngebiet, in das sich ein Mutter-Kind-Haus mit ergänzenden Büros, Gemeinschaftsräumen, Spielzimmern und Spielgeräten im Garten nicht einfügen würde.</p> <p>1.3 Bereits die Umwandlung des vormaligen 3-Familienhauses in ein Mutter-Kind-Haus mit acht Wohneinheiten mit Büros und Gemeinschaftsräumen sei "nicht als Bauplanänderung bekannt gemacht worden" und somit planungsrechtlich nicht abgesichert.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>1.1 Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>1.2 Das Plangebiet selbst wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt und ist damit in erster Linie für Wohnnutzung vorgesehen. Das dort bereits vorhandene Mutter-Kind-Haus ist als Wohngebäude einzustufen und ist damit sowohl in einem "reinen" als auch in einem "allgemeinen" Wohngebiet zulässig. Die Ergänzung der Zimmer und Wohnungen durch Büro-, Gemeinschafts- und Spielräume dient hier der besonderen Form des Zusammenlebens von jungen Müttern mit ihren Kindern. Dies ist sicher keine allgemein übliche Form des Wohnens, entspricht aber den Kriterien der Rechtsprechung: Die Bewohner verweilen in dieser Einrichtung auf längere Dauer und haben dort ihren Lebensmittelpunkt. Sie wohnen dort freiwillig. Die eigene Gestaltung der Haushaltsführung ist gewährleistet. Insofern ist das Mutter-Kind-Haus als Wohngebäude einzustufen und fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung in ein vorhandenes Wohngebiet ein, unabhängig davon, ob es ein "reines" oder "allgemeines" Wohngebiet ist.</p> <p>1.3 Da für diesen Bereich bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, ist der angesprochene Umbau auf Basis des § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") genehmigt worden. Eine Beteiligung der Nachbarschaft war nicht erforderlich. Bei der Beurteilung § 34 BauGB spielt die Zahl der Wohnungen keine Rolle. Inwiefern dieser Umbau planungsrechtlich nicht abgesichert gewesen sein soll, ist daher nicht nachvollziehbar.</p>

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Fam. Fuchs (Fortsetzung)	<p>1.4</p> <p>Es würden durch die Nutzung der Wohneinheiten, der Einfahrt, der Parkplätze sowie durch das Verhalten der Bewohner und deren Besucher unzumutbare Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung durch Lärm und Verschmutzungen hervorgerufen. Infolge unzureichender Betreuung würden die Bewohner nicht zur Einhaltung von Ruhezeiten und gegenseitiger Rücksichtnahme angehalten.</p> <p>Diese Belange seien weder vollständig ermittelt, noch im Rahmen der Abwägung mit dem gebührenden Gewicht berücksichtigt worden.</p>	<p>1.4</p> <p>Die Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten zwischen Gebieten mit gleichartiger Nutzung aufgrund des Fehlverhaltens von Bewohnern ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans. Zwischen einem allgemeinen (Plangebiet) und einem möglicherweise faktischen reinen Wohngebiet (westlich angrenzender Nachbar) besteht kein planungsrechtlicher Nutzungskonflikt, den ein Bebauungsplan lösen könnte.</p> <p>Der Konflikte bezüglich Lärm, Nichteinhaltung von Ruhezeiten und Verschmutzungen sind ein ordnungsrechtliches Thema.</p> <p>Den Belangen hinsichtlich der Vermeidung von Lärm und Verschmutzungen wird im Rahmen des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets hinreichend Rechnung getragen. Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich bereits ein bauleitplanerisch festgesetztes allgemeines Wohngebiet.</p>
		<p>1.5</p> <p>Der Bauantrag sei nicht vollständig, es fehle die Darstellung, welcher Baukörper genau sich gegenüber dem westlich angrenzenden Grundstück zeige. Im Verfahren vorgenommene Planänderungen seien nicht im Detail dargestellt worden.</p>	<p>1.5</p> <p>Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der die planungsrechtliche Grundlage für ein Bauvorhaben schafft. Die konkrete Hochbauplanung wird mit allen erforderlichen Details im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens erstellt.</p>
		<p>1.6</p> <p>In Bezug auf Gebäudehöhen, Gebäudestellung und Grenzabstände seien keine Alternativen geprüft worden.</p>	<p>1.6</p> <p>Hinsichtlich der Gebäudehöhe des Vorderhauses wurde lediglich der Bestand festgesetzt. Der rückwärtige Anbau hingegen bleibt mit 8 m maximaler Gesamthöhe deutlich unter der Höhe des Vorderhauses und unter den Höhen der östlich angrenzenden Doppel- und Reihenhausbauung und stellt damit eine angemessene Höhe für eine untergeordnete Ergänzungsbebauung dar. Aus städtebaulicher Sicht ist eine weitere Alternativenprüfung, z.B. zu höheren oder niedrigeren Gebäudemmaßen nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der Gebäudestellung soll vermieden werden, dass zum westlich angrenzenden Anwesen Rheinstraße 61 hin eine durchgehende lange Außenwand errichtet werden kann, die trotz Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen erdrückend wirken könnte. Gerade in dieser Richtung mit dem direkt angrenzenden Garten soll die Bebauung kleinteilig gegliedert werden. Dementsprechend wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass sich Richtung Westen zwischen Vorderhaus und rückwärtigem Anbau ein kleiner Hof ergibt, der nur Richtung Osten durch eine bauliche Verbindung geschlossen werden kann.</p> <p>In Bezug auf die Grenzabstände gelten nach wie vor die Regelungen der Hessischen Bauordnung. Es wurde keine Veranlassung gesehen, diese Regelungen im Bebauungsplan zu ändern. Durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen in Teilen sogar noch vergrößert.</p>

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Fam. Fuchs (Fortsetzung)	1.7 Die Nachbarschaft des neuen Anbaus neben dem der Erholung, Ruhe und gärtnerischen Nutzung dienenden Garten sei nicht berücksichtigt worden.	1.7 Es ist nicht nachvollziehbar, inwieweit der Anbau an ein Wohngebäude den benachbarten Garten hinsichtlich seiner Erholungsfunktion und seiner gärtnerischen Nutzung beeinträchtigt, zumal eine unzumutbare Verschattung durch die erforderliche Einhaltung der Abstandsflächen auszuschließen ist und durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche eine niedrige und kleinteilige Bebaubarkeit sichergestellt wird. Hinsichtlich der befürchteten Ruhestörungen wird darauf verwiesen, dass dies ein ordnungsrechtliches und kein bauleitplanerisches Thema ist.
1.8 Hinsichtlich der Abstandsflächen seien die Interessen der Nachbarn nicht ausreichend berücksichtigt worden. Die Abstandsflächen werden zulasten der Nachbarn ausgereizt bzw. unterschritten.		1.8 Der Bebauungsplan ändert nicht die Regelungen der Hessischen Bauordnung zu den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen, sie können damit nach wie vor ihre nachbarschützende Wirkung entfalten. Durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden Abstandsregelungen nicht außer Kraft gesetzt, es gilt die jeweils engere Vorschrift. Im vorliegenden Fall wird mit der Festsetzung eines kleinen Hofes zwischen Vorderhaus und Anbau die erforderliche Abstandsfläche in einem Teilbereich sogar vergrößert. Eine weitere Vergrößerung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zu Lasten des Plangebiets, wie dies offenbar von den Nachbarn gewünscht ist, entbehrt hingegen der städtebaulichen Begründung.	
1.9 Es sei keine planerische Konfliktlösung in Bezug auf die Lärmproblematik erfolgt. Auch wird der Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft.		1.9 Zwischen einem faktischen reinen Wohngebiet und einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet besteht aus planungsrechtlicher Sicht kein zu lösender Nutzungskonflikt. Bereits östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein bauleitplanerisch festgesetztes allgemeines Wohngebiet. Davon abgesehen ist der Immissionsschutz nach wie vor im Rahmen der Hochbauplanung zu bewältigen. Die Lösung der hier offenbar vorliegenden Nachbarschaftskonflikte ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans. Dieser trifft bodenbezogene Regelungen, nicht personenbezogene.	

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>1.10 Das betroffene Grundstück werde in seinem Wert gemindert durch die Verschattung infolge des Anbaus und durch die Zunahme von sozial auffälligen Bewohnern in der Nachbarschaft. Diese sollten in anderen Gebieten untergebracht werden.</p>	<p>1.10 Durch die Planung werden die Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten Liegenschaft nicht eingeschränkt. Da die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung einzuhalten sind, ist eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung sichergestellt. Weiterhin ist mit den einzuhaltenden Abstandsflächen der erforderliche Sozialabstand sichergestellt. Eine mögliche "erdrückende" Wirkung, die das Nachbargrundstück beeinträchtigen könnte, geht vom vorgesehenen Anbau aufgrund der Gliederung des Baukörpers und der eingeschränkten Höhenentwicklung gleichfalls nicht aus. Ein Planungsschaden ist somit nicht erkennbar. Andere evt. eintretende Vermögensnachteile können ggfs. entsprechend gesetzlicher Regelungen geltend gemacht werden.</p>
		<p>1.11 Durch die Zunahme von Bewohnern werde auch die Störung der Mittags- und Nachtruhe zunehmen, zumal sich durch den nach Westen orientierten Innenhof bei gleichzeitiger Verkleinerung des Gartens die Freiflächennutzung Richtung Nachbarbebauung konzentrieren würde. Dadurch würde gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen, gesunde Wohnverhältnisse seien nicht mehr gewahrt.</p>	<p>1.11 Gesundheitliche Beeinträchtigungen infolge von bestimmten Verhaltensweisen in der Nachbarschaft sind ein ordnungsrechtliches Thema. Der Bebauungsplan hat aber in Bezug auf eventuell störende Freiflächennutzungen bereits vorgesehen, dass Richtung Westen zum Nachbargrundstück hin eine 2 m hohe Einfriedung gebaut werden kann, die die beiden Grundstücke voneinander abschirmt. Aus planungsrechtlicher Sicht wird hingegen mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets neben einem möglicherweise faktischen reinen Wohngebiet nicht gegen die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse verstoßen. Ein planungsrechtlicher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liegt ebenfalls nicht vor, da die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keine Veränderung des Gebietscharakters bewirken und weiterhin durch den Bebauungsplan kein Einfluss auf nachbarschützende Regelungen der Hessischen Bauordnung (z.B. zu Abstandsflächen oder Stellplätzen) genommen wird. Auch geht vom nun ermöglichten rückwärtigen Anbau keine erdrückende Wirkung auf das westlich angrenzende Nachbargrundstück aus, da durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung eine Gliederung des Baukörpers Richtung Westen erzeugt und die Höhenentwicklung stark begrenzt wird.</p>

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Fam. Fuchs (Fortsetzung)	<p>1.12</p> <p>Hinsichtlich des Lärms sei nur der Straßenlärm berücksichtigt worden. Die Nutzung des Gebäudes selbst durch Anlieferung, Besucher, Nutzung von Freiflächen durch die Bewohner, insbesondere vor dem Hintergrund ihrer sozialen Situation, sei nicht berücksichtigt worden. Es sei ein Lärmgutachten erforderlich, dass auch diese Lärmquellen miteinbeziehe.</p>	<p>1.12</p> <p>Die Vermeidung von Lärm infolge des Verhaltens der Bewohner ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, dies ist ein Thema für die zuständige Ordnungsbehörde. Angesichts des Personenkreises, der im Mutter-Kind-Haus wohnt, ist zudem nicht mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan entstehen keine planungsrechtlichen Nutzungskonflikte. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets neben einem möglicherweise faktischen reinen Wohngebiet entspricht der immissionsschutzrechtlichen Nutzungszuordnung.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind die immissionsschutzrechtlichen Regelungen für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten. Die Verträglichkeit in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung ist damit ausreichend gesichert.</p> <p>Es wird daher kein Erfordernis gesehen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmgutachten zu erstellen, das den durch die Wohnnutzung selbst entstehenden Lärm erfasst.</p>
		<p>1.13</p> <p>Es würden Verschattungsstudien fehlen. Das Nachbargrundstück würde durch den Anbau deutlich stärker verschattet.</p>	<p>1.13</p> <p>Da die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung einzuhalten sind und zudem Richtung Westen durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche noch im Bereich des vorgesehenen Hofes vergrößert werden, ist eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung sichergestellt. Für die Erstellung von Verschattungsstudien wird kein Erfordernis gesehen.</p>
		<p>1.14</p> <p>Die Abstandsflächen würden nicht eingehalten.</p>	<p>1.14</p> <p>Der Bebauungsplan ändert nicht die Regelungen der Hessischen Bauordnung zu den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen, sie können damit nach wie vor ihre nachbarschützende Wirkung entfalten. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche setzt diese Regelungen nicht außer Kraft, sondern entfaltet eine ergänzende Wirkung.</p> <p>Das Bauvorhaben muss infolgedessen sowohl die Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung als auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche beachten.</p>
		<p>1.15</p> <p>Das Gebäude füge sich nicht in die umgebende Einfamilienhausbebauung ein.</p>	<p>1.15</p> <p>In der näheren Umgebung sind auch Gebäude mit mehreren Wohn- bzw. Praxiseinheiten vorhanden, so dass hier nicht von einer homogenen Einfamilienhausstruktur die Rede sein kann. Inwiefern sich die Unterbringung weiterer Wohneinheiten nicht in die Umgebung einfügt, ist daher nicht nachvollziehbar.</p>

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Fam. Fuchs (Fortsetzung)	<p>1.16</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung überschreite weit den im Plangebiet vorhandenen Rahmen, es ginge viel Grün verloren.</p>	<p>1.16</p> <p>Die festgesetzte maximale Grundfläche von 300 qm überschreitet zwar in gewissem Umfang die in der Umgebung vorhandene Grundfläche (z.B. 241 qm, Rheinstraße 36). Allerdings bleibt sie, bezogen auf die Grundstücksgröße von 815 qm, deutlich unter der nach Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet möglichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.</p> <p>In Anbetracht der rückwärtigen Lage und der durch die überbaubare Grundstücksfläche gegliederten Form des ermöglichten Baukörpers, der zudem durch die Festsetzungen zu Gebäudehöhen nicht als homogener Block sondern als Hauptgebäude mit untergeordnetem Anbau in Erscheinung tritt, wird die im Vergleich zur umgebenden Bebauung insgesamt größere Grundfläche als durchaus städtebaulich verträglich beurteilt.</p> <p>Zwischen der einreihigen Einzelhausbebauung im Westen und der quasi dreireihigen Doppel- und Reihenhausbebauung im Osten bildet das Plangebiet mit einem größeren Vorderhaus und einem unterordneten Anbau in zweiter Reihe einen städtebaulich verträglichen Übergang. Durch die Gliederung in zwei Baukörper, die jeder für sich genommen das Maß der umgebenden Bebauung nicht überschreiten, ist die Einfügung aus städtebaulicher Sicht in die umgebende Bebauung in ausreichendem Maß sichergestellt.</p> <p>Vor dem Hintergrund des gemäß § 1a (2) BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der nach wie vor bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnungen in Weiterstadt wird daher die in der Planung festgesetzte Ausnutzung des Grundstücks für angemessen erachtet. Der unvermeidliche Verlust an Grün- und Freiflächen wird demgegenüber in Kauf genommen, aber durch die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung in ökologischer Hinsicht auf ein Mindestmaß beschränkt.</p>
		<p>1.17</p> <p>Das benachbarte Anwesen würde unerwünschten Einblicken ausgesetzt.</p>	<p>1.17</p> <p>Um eine angemessene Abschirmung der beiden Grundstücke voneinander zu ermöglichen, wird die Möglichkeit zur Errichtung einer 2m hohen Einfriedung im Bebauungsplan geschaffen.</p> <p>Darüber hinaus gehört das private Interesse, vor fremder Einsicht bewahrt zu werden, nicht zu einem im Bebauungsplan abwägungsrelevanten Belang, ebenso wenig wie eine mögliche Verschlechterung der freien Aussicht.</p>

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Fam. Fuchs (Fortsetzung)	<p>1.18</p> <p>Es bestünde ein Gebietserhaltungsanspruch, der durch die Planänderung gestört würde.</p>	<p>1.18</p> <p>Ein Gebietserhaltungsanspruch besteht allgemein nur in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets neben der in der Nachbarschaft überwiegenden Wohnbebauung wird diese Gebietsart aber nicht gestört, da im Plangebiet hierdurch keine Nutzungen ermöglicht werden, die den Charakter eines angrenzenden möglicherweise faktischen reinen Wohngebiets beeinträchtigen könnten. Zudem ist das östlich angrenzende Doppel- und Reihenhausbaugebiet bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird das Gebiet mit der benachbarten Wohnbebauung daher aus städtebaulicher Sicht nicht gestört.</p>
<p>1.19</p> <p>Nach der bisherigen planerischen Situation konnte man davon ausgehen, dass der benachbarte Gartenbereich der Rheinstraße 63 für immer unbebaut bleibt, zumal der Garten in den Veröffentlichungen des betreibenden Vereins auch als "großer Garten" beschrieben wurde.</p>		<p>1.19</p> <p>Es gibt keinen grundsätzlichen Anspruch auf den Erhalt einer bestimmten baulichen Situation, auch nicht in Bezug auf die dauerhafte Freihaltung von Nachbargrundstücken. Jede Kommune kann in Ausübung ihrer Planungshoheit städtebaulich begründete Veränderungen im Stadtgebiet durch die Aufstellung von Bebauungsplänen vorbereiten und leiten. Dies ist hier mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Form der planungsrechtlichen Absicherung einer baulichen Entwicklung vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Wohnungen geschehen.</p> <p>Die bisherige Situation musste planungsrechtlich nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich beurteilt werden. Da zwar Richtung Westen eine Einzelhausbebauung vorherrscht, sich im Osten aber eine quasi dreireihige Doppel- und Reihenhausbauung anschließt, wurde mit dem Bebauungsplan durch die Festsetzung der bestehenden Vorderhausbebauung mit einem neu zu errichtenden Anbau in zweiter Reihe ein städtebaulicher Übergang zwischen diesen beiden Strukturen planungsrechtlich abgesichert.</p> <p>Wie ein Grundstückseigentümer selbst sein Grundstück in Veröffentlichungen beschreibt, unterliegt nicht der kommunalen Kontrolle.</p>	

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Fam. Fuchs (Fortsetzung)	1.20 Durch die starken Beeinträchtigungen würde das grundgesetzlich geschützte Eigentum gestört und das Gebot der Rücksichtnahme missachtet.	1.20 Durch die Planung werden die Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten Liegenschaft nicht eingeschränkt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im planungsrechtlichen Sinne wird beachtet: Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind gegenüber der benachbarten Bebauung städtebaulich verträglich, die nachbarschützenden Regelungen der Hessischen Bauordnung haben nach wie vor Geltung, von dem Vorhaben geht in Bezug auf das Nachbargrundstück auch keine "erdrückende" Wirkung aus, die zu Beeinträchtigungen führen könnte. Weiterhin geht die Erschließung des Plangebiets nicht zu Lasten der benachbarten Grundstücke, die Leistungsfähigkeit der Rheinstraße wird nicht beeinträchtigt. Die befürchteten "starken Beeinträchtigungen" resultieren somit offenbar nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern aus dem vermuteten (Fehl-)Verhalten der Bewohner. Dies ist ein ordnungsrechtliches Thema, kein planungsrechtliches.
2.	Familien Fuchs Rheinstraße 61 64331 Weiterstadt Kiefernweg 14 64331 Weiterstadt 19. Dezember 2015	2.1 Es wird angeregt, den Bebauungsplan nicht als Satzung zu beschließen und eine bereits vorhandene Nutzungsänderung nicht nachträglich zu genehmigen. Um dies zu begründen werden folgende Hinweise gegeben: 2.1.1 Es werden Hinweise zur Situation vor dem 01.04.2003 (Eigentümerwechsel zu Mäander e.V.) gegeben, bezüglich - bestehender Baustruktur, - Zahl der Wohnungen, - nachbarschaftlichem Verhältnis.	2.1 Der Anregung wird nicht gefolgt. Zu den aufgeführten Gründen im Einzelnen: 2.1.1 Diese Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren und werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Fam. Fuchs (Fortsetzung)	<p>2.1.2</p> <p>Es werden Hinweise zur Situation nach dem 01.04.2003 gegeben, bezüglich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umbauten, - Freiflächengestaltung, - Gebäudeabriss, - Müllentsorgung, - Türeinbau, - Anordnung von Stellplätzen im Vorgarten, deren Nutzung durch andere Verkehrsteilnehmer, - vermuteter fehlender planungsrechtlicher Absicherung der Änderungen, - fehlender erforderlicher Nachbarzustimmung, - unzumutbaren Beeinträchtigungen in der jetzigen Situation, - soziale Bewohnerstruktur, Betreuungssituation, Bewohnerverhalten, - negative Auswirkungen durch das Bewohnerverhalten auf Gesundheit, Verunreinigungen, Sachbeschädigungen, Hausfriedensbruch, fehlender Sicherheit, Wertminderung der Liegenschaft, Verschlechterung der Wohngegend. 	<p>2.1.2</p> <p>Diese Hinweise stellen eine Bewertung des Bestandes dar und betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Sie werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>2.2</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Nachbarn erst durch die Zeitung von dem Vorhaben informiert wurden.</p>	<p>2.2</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es gibt keinen Anspruch über Informationen zu Bauvorhaben über die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuchs und der Hessischen Bauordnung hinaus. Diesen Informationspflichten wurde nachgekommen.</p>
		<p>2.3</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtverordnetenversammlung zwar einer erweiterten Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung zugestimmt hätte, dies aber nicht für die vorgesehene Nutzung gelten könne, da es sich nicht um ein reines Wohngebäude handele, sondern um ein Büro- und Betreuungshaus.</p>	<p>2.3</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadtverordnung beschließt den Bebauungsplan mit der der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Inwiefern sich ein bestimmtes Vorhaben mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbaren lässt, wird im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens geklärt.</p> <p>Zur Frage, ob es sich bei einem Mutter-Kind-Haus um ein Wohngebäude handelt: s. Beschlussvorschlag 1.2</p>

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Fam. Fuchs (Fortsetzung)	<p>2.4 Es wird darauf hingewiesen, wie die Definition von Wohngebäuden gemäß Hessischer Bauordnung aufgefasst wird.</p> <p>2.5 Es werden Hinweise in Bezug auf die vermutete Situation nach der "Bauplanänderung" gegeben, bezüglich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdoppelung der bereits beschriebenen negativen Folgen, - Baulärm, - Lärm, - Verschattung des Nutzgartens, - unerwünschte Einblicke in Wohnräume und in Garten, - Wegfall von Grün. 	<p>2.4 Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2.5 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die beschriebenen negativen Folgen, die verdoppelt würden, betreffen das befürchtete Bewohnerverhalten. Dies ist ordnungsrechtlich zu regeln und kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. - Baulärm: Die Vermeidung von Baulärm ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans. - Lärm: Durch die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet", dem Ausschluss von möglicherweise verkehrintensiven Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig wären, sowie der Möglichkeit, die beiden Grundstücke mit einer 2 m hohen Einfriedung voneinander abzuschirmen, wird dem lärmtechnischen Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung hinreichend Rechnung getragen. - Verschattung des Nutzgartens: Durch die nach wie vor geltenden Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung sowie durch die zusätzlich einschränkend wirkende Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird dem Anspruch auf natürliche Belichtung, Besonnung und Belüftung ausreichend Rechnung getragen. - Schutz vor unerwünschten Einblicken: Um eine angemessene Abschirmung der beiden Grundstücke voneinander zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Errichtung einer 2 m hohen Einfriedung im Bebauungsplan geschaffen. Darüber hinaus gehört das private Interesse, vor fremder Einsicht bewahrt zu werden, nicht zu einem im Bebauungsplan abwägungsrelevanten Belang. - Wegfall von Grün: Vor dem Hintergrund des gemäß § 1a (2) BauGB geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der nach wie vor bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnungen in Weiterstadt wird die in der Planung festgesetzte Ausnutzung des Grundstücks für angemessen erachtet. Der unvermeidliche Verlust an Grün- und Freiflächen wird demgegenüber in Kauf genommen. Allerdings trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen, die eine Mindestbegrünung in einer bestimmten Qualität sicherstellen. Im Gegensatz zu den bislang unbeplanten Grundstücken ist damit eine gewisse ökologische Wertigkeit gewährleistet.

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Fam. Fuchs (Fortsetzung)	<p>2.6</p> <p>Es wird angeregt, die Belange der westlich angrenzenden Nachbarn in Bezug auf den nach Westen orientierten Hof, den geplanten Neubau und den geplanten Terrassen zu berücksichtigen, in der Abwägung zutreffend zu bewerten und Alternativen zu prüfen.</p>	<p>2.6</p> <p>Der Anregung ist bereits gefolgt worden.</p> <p>Zu den Aspekten Gebäude und Alternativenprüfung: s. Beschlussvorschlag Nr. 1.6</p> <p>Mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche und dem infolgedessen möglichen Hof wird das Gebäude Richtung Westen gegliedert, damit es in dieser Richtung keine erdrückende Wirkung entfalten kann. Um die beiden Grundstücke trotzdem gegeneinander abzusichern, wurde hier mit einer Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, eine 2 m hohe Einfriedung zu errichten.</p> <p>Die Lage der Terrassen wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Hinsichtlich ihrer Größe sind sie bei der Ermittlung der Grundfläche jedoch einzubeziehen und daher entsprechenden Einschränkungen unterworfen.</p> <p>Mit diesen und den unter Punkt 1.6 genannten Maßnahmen sind die aufgeführten Interessen der westlich angrenzenden Nachbarn aus städtebaulicher Sicht hinreichend berücksichtigt worden.</p>
		<p>2.7</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass man davon ausgegangen sei, dass der benachbarte Gartenbereich für immer unbebaut bleiben würde, zumal dies auch aus den Veröffentlichungen des Eigentümers geschlossen werden könne.</p>	<p>2.7</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. Beschlussvorschlag zu Punkt 1.19.</p>
		<p>2.8</p> <p>Es wird angeregt, das "vom Bauamt ausgewiesene private Wohngebiet" zu erhalten und die Interessen gerecht abzuwägen.</p>	<p>2.8</p> <p>Der Anregung ist bereits gefolgt worden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die benachbarte Wohnbebauung als Nutzungsart geschützt und erhalten</p>
		<p>2.9</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das pauschal geäußerte öffentliche Interesse in der Stadtverordneten Sitzung nicht näher begründet wurde und gegenüber privaten Interessen keinen generellen Vorrang habe, da sie bereits seit über 50 Jahren dort wohnen würden.</p>	<p>2.9</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist von großem öffentlichen Interesse.</p> <p>Den privaten Belangen der Nachbarn wird, wie bereits unter Punkt 2.1.6 und 2.2 - 2.4 erläutert, hinreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht aus städtebaulicher Sicht kein Handlungserfordernis. Die Wohndauer ist kein städtebaulich zu berücksichtigender Belang.</p> <p>Insofern wird das Interesse des Nachbarn nach einer Nichtbebauung des Nachbargrundstücks gegenüber dem öffentlichen Interesse einer baulichen Entwicklung als nachrangig bewertet.</p>

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Fam. Fuchs (Fortsetzung)	<p>2.10</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass man die Konzentration von sozial auffälligen Bewohnern für problematisch und nicht im öffentlichen Interesse halte. Diese sollten in andere Gebiete umgesiedelt werden.</p>	<p>2.10</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Er betrifft nicht den Inhalt des Bebauungsplans, da dieser keine Regelungen zur sozialen Zusammensetzung der Bewohnerschaft trifft.</p>
<p>2.11</p> <p>Es wird angeregt, den Bebauungsplan aus o.g. Gründen nicht als Satzung zu beschließen.</p>		<p>2.11</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die genannten Gründe wurden im Detail aus städtebaulicher Sicht bewertet und führen nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans.</p>	
<p>2.12</p> <p>Es wird angeregt, die bestehende Nutzungsänderung des Gebäudes nicht nachträglich zu genehmigen, sondern diese Nutzung zu untersagen.</p>		<p>2.12</p> <p>Die Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren und wird daher zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nutzungsänderungen werden ggfs. im Rahmen eines Bauantragsverfahrens behandelt.</p>	

**Beschlussvorschläge zu Stellungnahmen aus der § 4 (2)-Beteiligung
mit Anregungen und / oder Hinweisen**

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach 15.12.2015	3.1 Es werden allgemeine Hinweise zu Baumaßnahmen im Bereich von Telekommunikationsanlagen gegeben. 3.2 Es wird ein Plan mit den im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen beigefügt.	3.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden. 3.2 Der Plan wird dem Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt.
4.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Postfach 100763 64207 Darmstadt 07.12.2015	4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zur B 42 gewahrt ist und gegen den Straßenbaulastträger keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen.	4.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5.	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege - Untere Naturschutzbehörde Jägertorstraße 207 64 276 Darmstadt 21.12.2015	Gewässer- und Bodenschutz: 5.1 Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten liegt. 5.2 Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" liegt. 5.3 Es werden folgende Hinweise gegeben: - das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Bereich, - bezgl. Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, - bei Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten, - bei einer Grundwasserhaltung im Zuge von Baumaßnahmen ist bei Überschreitung einer gewissen Menge ein wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. 5.4 Es wird auf das "Merkblatt zu TöB-Stellungnahmen für wasser- und bodenschutzrechtliche Belange" hingewiesen.	5.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 5.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans. 5.3 Die Hinweise werden zur Kenntnis und zum Anlass genommen, für das Plangebiet eine Kennzeichnung als "Vernässungsgefährdeter Bereich" aufzunehmen und die Begründung entsprechend zu ergänzen. 5.4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Merkblatt enthaltenen Aspekte zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Themen werden, soweit für die vorliegende Planung von Belang, in der Begründung ergänzt.

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Fortsetzung)	Brand- und Katastrophenschutz: 5.5 Es wird auf die erforderliche Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck hingewiesen. 5.6 Es wird auf den erforderlichen Straßenausbau für Einsatzfahrzeuge hingewiesen.	5.5 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zuständige Versorgungsträger für Frischwasser hat in seiner Stellungnahme bezüglich der Planung keine Bedenken geäußert. 5.6 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum erforderlich.
6.	Regierungspräsidium Darmstadt Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung 64278 Darmstadt 04.01.2016	Grundwasser: 6.1 Es wird angeregt, das Datum zum Grundwasserbewirtschaftungsplan zu korrigieren. 6.2 Es wird angeregt, die Bemessungsgrundwasserstände in den Hinweis zum Grundwasserbewirtschaftungsplan zu integrieren. 6.3 Es wird angeregt, wegen der möglichen hohen Grundwasserstände Festsetzungen zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder zu speziellen Gründungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen. 6.4 Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums mindestens 1 Meter betragen muss. Bodenschutz: 6.5 Es wird angeregt, einen Hinweis auf organoleptische Auffälligkeiten in den Bebauungsplan aufzunehmen. 6.6 Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt wird, da er der Nachverdichtung dient und damit einen Beitrag zur Reduktion des Flächenverbrauchs im Außenbereich leistet.	6.1 Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis im Bebauungsplan wird korrigiert. 6.2 Der Anregung wird gefolgt. Die in diesem Bereich vorliegenden Daten zu Bemessungsgrundwasserständen werden ergänzt. 6.3 Der Anregung wird nicht gefolgt. Da das Grundstück bereits bebaut ist und es sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung einer baulichen Erweiterung handelt, wird ein Hinweis auf mögliche hohe Grundwasserstände als ausreichend erachtet. Die Anregung wird aber zum Anlass genommen, den Hinweis durch eine Kennzeichnung als "Vernässungsgefährdeter Bereich" zu ergänzen. 6.4 Der Hinweis wird zum Anlass genommen, die Begründung diesbezüglich zu ergänzen. 6.5 Der Anregung wird gefolgt. Der Textteil des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt. 6.6 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Regierungspräsidium Darmstadt (Fortsetzung)	Bergaufsicht: 6.7 Es wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Bergbehörde der Planung keine Sachverhalte entgegenstehen.	6.7 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, Immissionsschutz: 6.8 Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	6.8 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.	Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen 64278 Darmstadt 21.12.2015	7.1 Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen begründeten Verdacht auf das Auffinden von Bombenblindgängern gibt, eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist und dass beim Fund eines kampfmittelverdächtigen Gegenstands der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist.	7.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggfs. beachtet werden.