

Sitzungsunterlagen

11. Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Verkehr
14.08.2017

Die Stadtverordnetenversammlung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Stadt Weiterstadt · Riedbahnstraße 6 · 64331 Weiterstadt

Mitglieder
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
und des Magistrates

64331 Weiterstadt

Sachbearbeitung

Annette Zettel

☎ 06150/400-1404 · 📠 06150/400-1409

✉ parlamentarischerbuero@weiterstadt.de

Zimmer-Nr. 609

Rathaus

Riedbahnstraße 6

64331 Weiterstadt

☎ 06150/400-0

<http://www.weiterstadt.de>

Öffnungszeiten

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr

Mittwoch 14:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen I/FD 4/001-10/Ze

Datum 26. Juli 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 11. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr lade ich Sie herzlich ein für

Montag, 14. August 2017 um 19:00 Uhr
im Rathaus, Sitzungsraum Verneuil sur Seine, Riedbahnstraße 6.

Auf die beiliegende Tagesordnung, die Bestandteil der Einladung ist, wird verwiesen.

Die Mitglieder des Ausschusses können sich im Einzelfall durch andere Stadtverordnete vertreten lassen (§ 62 Abs. 2 HGO). Sollten Sie verhindert sein, verständigen Sie bitte eine Vertreterin oder einen Vertreter.

Mit freundlichen Grüßen

Reinhold Stein
Vorsitzender

F.d.R.

Anlagen

Drucksachen: 10/0138/4, 10/0318/1

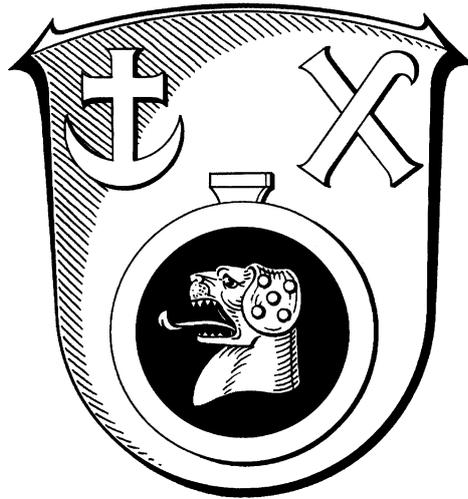
Drucksache 10/0206/1 zu Top 2 mit altem Bebauungsplan auf Wunsch der ALW-Fraktion

Drucksache VIII/0748/2 zu Top 3 auf Wunsch der ALW-Fraktion

Der Bebauungsplan Darmstädter Straße ist bei dieser Sitzung im Sitzungsprogramm hinterlegt und wird in der Sitzung ausgehängt.

Tagesordnung
zur 11. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
am **14. August 2017**

	Drucksache
1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 19. Juni 2017	
2. Bebauungsplan "21. Änderung Darmstädter Straße", Gemarkung Weiterstadt, Flur 1, Nr. 93/8 und 93/11 (Darmstädter Straße 1 und 3); Offenlagebeschluss	10/0206/3
3. Umgestaltung Darmstädter Straße	10/0153/2
4. Warteunterstand für die Bushaltestellen der Hessenwaldschule; Antrag der CDU-Fraktion	10/0138
4.1. Zwei zusätzliche Wartehallen an der Hessenwaldschule	10/0138/2
4.2. Arbeitsaufträge aus der Ausschusssitzung	10/0138/4
5. Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, Entwurf Stand Beschluss der Landesregierung vom 27. März 2017; Stellungnahme der Stadt Weiterstadt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz vom 5. Juli 2017	10/0318/1



NIEDERSCHRIFT

10. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Weinstadt

10. Legislaturperiode 2016/2021

am	19. Juni 2017
im	Rathaus, Riedbahnstraße 6, Sitzungsraum Verneuil sur Seine
Beginn	19:00 Uhr
Ende	19:10 Uhr

Anwesende:

SPD-Fraktion

Hofmann, Heike
Koch, Alexander Dr.
Kurpiers, Christian
Stein, Reinhold

CDU-Fraktion

Dürr, Ina
Mager, Marcus

ALW-Fraktion

Amend, Heinz Günther
Möllmann, Martin

FWW-Fraktion

Moczygemba, Eugen

Präsidium

Stadtverordnetenversammlung

Dittrich, Manfred
Fischer, Wilhelm
Pohl, Barbara Dr.

Fischer, Willi

Hamm, Udo Dr.

Hasenauer, Josef

Mager, Philipp

Möller, Ralf

Reitz-Gottschall, Angelika

Spätling-Slomka, Dorothea

Ausländerbeirat

Tomasulo, Maria Donata

Seniorenbeirat

Deußner, Volker

**Beirat zur Gleichstellung von
Menschen mit Behinderungen**

Knell, Horst

Schriftführung

Latocha, Georg

Verwaltung

Sauder, Beate

Wigand, Klaus

Presse

Darmstädter Echo: Wickel, Marc Dr.

Wochenkurier: Strobel, Heike

Magistrat

Der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, Reinhold Stein, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einladungen fristgerecht und ordnungsgemäß ergangen sind (§§ 56 und 58 HGO), die Sitzung öffentlich bekannt gemacht wurde (§ 58 HGO) und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Folgende Tagesordnung wird festgestellt:

	Drucksache
1. Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 18. und 19. Mai 2017	
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frankfurter Straße 58-62", Stadtteil Gräfenhausen; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	10/0278/1

Tagesordnungspunkt 1

Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 18. und 19. Mai 2017

Einwendungen gegen die Niederschriften werden nicht erhoben. Die Niederschriften gelten somit als festgestellt.

Tagesordnungspunkt 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frankfurter Straße 58-62", Stadtteil Gräfenhausen; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Drucksache: 10/0278/1

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 1. Juni 2017 die Drucksache zur weiteren Beratung an den Ausschuss überwiesen.

Der Ausschussvorsitzende stellt den Inhalt der Vorlage kurz dar. Er erinnert daran, dass 2006 bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bereich der Frankfurter Straße 52-62 gefasst wurde und erläutert die Gründe für die nunmehr vorgelegte Reduzierung des Planungsbereichs in der Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Darüber hinaus wird die Frage nach der Bedeutung der unterschiedlichen Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 1 – Grundstücke in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers) und des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2 – planungsrechtlicher Geltungsbereich einschließlich öffentlicher Erschließung) geklärt.

Da keine weiteren Fragen vorliegen lässt der Ausschussvorsitzende über die Drucksache abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlussfassung:

1. Dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Frankfurter Straße 58-62“ der Firma S+K Projektentwicklungsgesellschaft mbH zum Zwecke der Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung in der Form des Entwurfs vom Mai 2017 wird zugestimmt (siehe Anlage 1).
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frankfurter Straße 58-62“ umfaßt das Grundstück der Gemarkung Gräfenhausen Flur 3, Nr. 10/5 und 12/1 mit einer Größe von insgesamt 4.037 qm sowie das vor dem Baugrundstück liegende Teilstück der Straßenfläche aus Flurstück 255 (Anlage 2).
3. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
4. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frankfurter Straße 58-62“ vom Mai 2017 einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung (Anlage 3 dieser Vorlage) wird als Auslegungsentwurf anerkannt und ist nach § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der Offenlage, mit Monatsfristsetzung, am Verfahren zu beteiligen.
6. Der Magistrat wird beauftragt, den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss ortsüblich bekannt zu machen, sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.
7. Der Magistrat wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Kostenregelung abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Reinhold Stein
Vorsitzender

Georg Latocha
Schriftführung

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 29.06.2017

Bebauungsplan "21. Änderung Darmstädter Straße", Gemarkung Weiterstadt, Flur 1, Nr. 93/8 und 93/11 (Darmstädter Straße 1 und 3); Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan „21. Änderung Darmstädter Straße“ vom 4.Juni 2017 einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung (Anlage 1 dieser Vorlage) wird als Auslegungsentwurf anerkannt und ist nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Offenlage, mit Monatsfristsetzung, am Verfahren zu beteiligen.
3. Der Magistrat wird beauftragt, den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss ortsüblich bekannt zu machen sowie weitere Verfahrensschritte gemäß BauGB vorzubereiten.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat mit Entscheidung zur Drucksache 10/0206/1 am 2.Februar 2017 auf Grund des Antrags vom 14. November 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „21. Änderung Darmstädter Straße“ zum Zwecke der planungsrechtlichen Sicherung einer Überbauung der bisher als Hof und Garagenfläche festgesetzten Grundstücksfläche mit je einem Wohngebäude in zweiter Reihe beschlossen.

Zwischenzeitlich hat das vom Antragsteller beauftragte Planungsbüro einen Entwurf erarbeitet. Da der Bebauungsplan lediglich der Neuordnung im Innenbereich dient, erfolgt die Bebauungsaufstellung nach den Vorschriften des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13 a BauGB; d.h. es wird von einer frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Zur Klärung der Frage, ob im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind und inwieweit ggf. durch den vorgesehenen Abriss und Neubau Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden und wie diese kompensiert werden können, wurde durch das Büro FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Gutachter kommt bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, wenn bestimmte Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Drucksache 10/0206/3

Zu den weiteren Inhalten des Bebauungsplanes wird auf die Begründung verwiesen.
Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück bereits als Wohnbaufläche dar.

Zur Verfahrensfortführung, entsprechend dem Baugesetzbuch, wird um Zustimmung zu den Beschlussempfehlungen gebeten.

Finanzierung:

Die Kosten übernimmt der Antragsteller.

Der Sachverhalt wurde am 13. Juni 2017 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

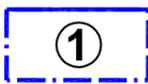
Anlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan „21. Änderung Darmstädter Straße“ vom 4. Juni 2017 einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung



ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Überbaubare Grundstücksfläche mit Kennziffer
-  WA - Allgemeines Wohngebiet: Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Gh max. 12,0 m** Höchstens zulässige Gebäudehöhe
- Th max. 8,0 m** Höchstens zulässige Traufhöhe
-  Hauptfirstrichtung

Bestandsangaben, Hinweise

-  Gebäudebestand mit Hausnummer
-  Gebäudebestand, zum Abriss vorgesehen
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer

Weiterstadt:

Bebauungsplan
"Darmstädter Straße - 21. Änderung"

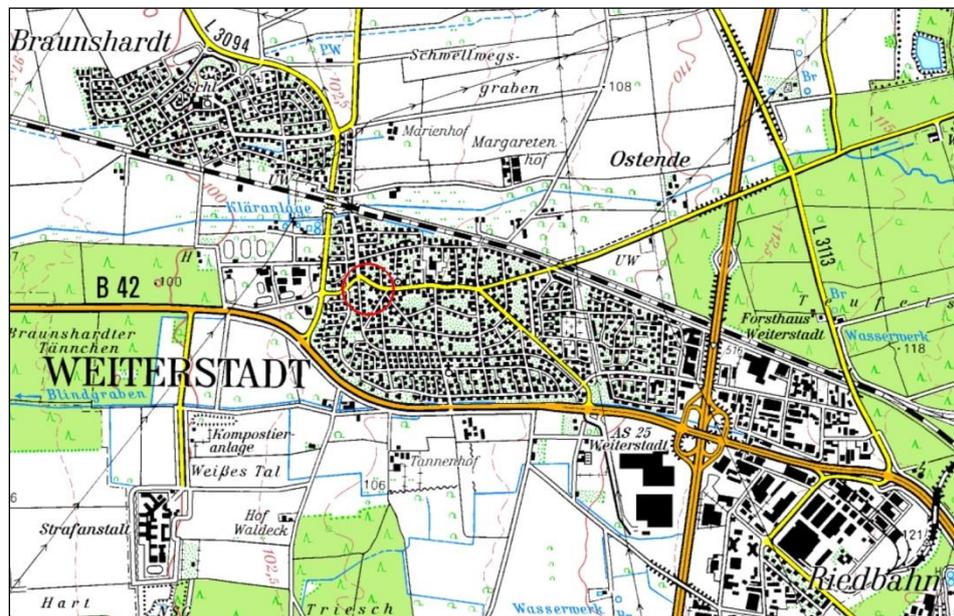
Entwurf Stand: 04.06.2017 M 1 : 500

DIESING+LEHN Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
mail@diesing-lehn.de
STADTPLANUNG SRL www.diesing-lehn.de



WEITERSTADT

**Bebauungsplan "Darmstädter Straße - 21. Änderung" in Weiterstadt
(Entwurf)**



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: 08.06.2017

DIESING+LEHN

STADTPLANUNG S R L

Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
Fax: 06151 / 73 56 99
mail@diesing-lehn.de

Weiterstadt:
Bebauungsplan "Darmstädter Straße - 21. Änderung" (Entwurf)

Der Bebauungsplan "Darmstädter Straße - 21. Änderung" besteht aus einem Planteil und den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstens zulässige Grundfläche entspricht der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Überbaubare Grundstücksfläche Nr. 1: Es werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Traufhöhe beträgt höchstens 6,75 m.

Überbaubare Grundstücksfläche Nr. 2: Es dürfen höchstens zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Traufhöhe beträgt höchstens 7,0 m, die Firsthöhe beträgt höchstens 11,0 m.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der Straßenachse der Darmstädter Straße mittig vor den Grundstücken. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des Gebäudes.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung von Terrassen ist zulässig.

4 BAUWEISE

Es ist die Errichtung von Doppelhäusern zulässig. Im Bereich der vorderen überbaubaren Grundstücksfläche ist entsprechend dem Bestand auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

5 TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

Es ist eine Unterschreitung der nach Bauordnungsrecht erforderlichen Tiefe der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Eine Mindestdiefe von 3,0 m ist dabei einzuhalten.

Je Grundstück ist eine Gartenhütte mit einem Rauminhalt von höchstens 30 cbm und höchstens 3 m Gebäudehöhe ohne Abstandsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig.

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - ARTENSCHUTZ

6.1 Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz).

6.2 Bei Abriss von Gebäuden zwischen dem 01. März und dem 30. September sind die Gebäude unmittelbar vor Abriss auf die Anwesenheit von brütenden Vögeln und auf besetzte Fledermausquartiere durch eine sachkundige, ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Sind brütende Vögel oder besetzte Fledermausquartiere vorhanden, ist der Abbruch bis zur Beendigung der Fortpflanzungsperiode zu verschieben oder es sind andere Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen. Die Verkehrssicherung bleibt außen vor.

6.3 In den vorhandenen Wohngebäuden in der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 sind die Niststätten des Haussperlings zu erhalten und langfristig zu sichern.

Auf dem Grundstück Darmstädter Straße 3 sind bei Abbruch der Nebengebäude mindestens 2 Fledermauskästen aufzuhängen oder einzubauen. Die Mindeststeinbauhöhe der Fledermauskästen beträgt 3,5 m über der Geländeoberfläche.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO (Hessische Bauordnung)

7 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

7.1 Dach

Überbaubare Grundstücksfläche Nr.1: Es sind als Hauptdächer ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche Nr.2: Es sind als Hauptdächer ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von zwingend 40° zulässig. Ausnahmsweise ist eine Unterschreitung dieser Dachneigung bis zu einer Neigung von 30° zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast die einheitliche Dachneigung gesichert wird.

Untergeordnete Flachdächer und flach geneigte (< 10°) Dächer mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse ausgebildet oder verglast sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten, -einschnitten und Zwerchgiebeln darf höchstens 50 % der Länge des Dachs betragen.

7.2 Fassade

Fassaden an der Darmstädter Straße: Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind in Einzelflächen zu gliedern mit einer Breite von höchstens 3 m. In den Obergeschossen sind Hauptglasflächen nur als "stehende" Formate, d.h. Höhe > Breite, zulässig.

7.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

8 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden.

C KENNZEICHNUNG

gemäß § 9 (5) BauGB

Das Plangebiet befindet sich in einem vernässungsgefährdeten Bereich, s.a. Hinweis zum Grundwasser.

D HINWEISE

- Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

- Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Plans wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Der Bemessungsgrundwasserstand weist in diesem Bereich einen Flurabstand von ca. 1,0 - 1,5 m auf (Stand: August 2004).

Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn der Maßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen. Als Ergebnis davon können besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sein.

- Niederschlagswasser

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- Bodenschutz

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

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

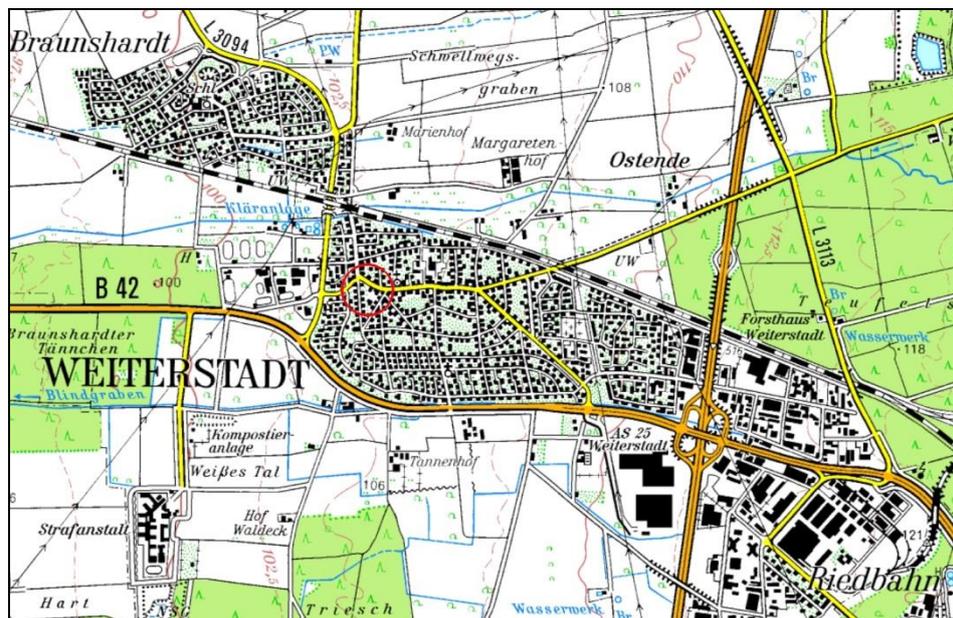
- Artenschutz (Haussperling und Fledermaus)

Die vorhandenen Wohngebäude in der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 besitzen neben den Niststätten für Haussperlinge auch ein Potential für ein Vorkommen von Fledermaus-Sommerquartieren. Im Falle eines Umbaus oder Abbruchs dieser Gebäude ist das Vorkommen von Haussperlingen und Fledermäusen fachkundig zu untersuchen. Kommt es zu Verlusten von Niststätten bzw. Quartieren, ist hierfür in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg ein Ersatz herzustellen.



WEITERSTADT

**Bebauungsplan "Darmstädter Straße - 21. Änderung" in Weiterstadt
(Entwurf)**



Begründung

Stand: 08.06.2017

Weiterstadt:
Bebauungsplan "Darmstädter Straße - 21. Änderung" (Entwurf)
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt	Seite
1 Lage und Geltungsbereich	2
2 Anlass und Ziele der Planung	2
3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	3
Verfahren Flächennutzungsplan, Regionalplan Südhessen, Frankfurter Flughafen Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
4 Städtebauliche Situation	3
5 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung	5
Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen Ruhender Verkehr Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Umsetzung der grünordnerischen Belange	
6 Wasserwirtschaftliche Belange	6
Wasserversorgung, Abwasserentsorgung Schonung der Grundwasservorkommen Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle Schutzausweisungen Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	
7 Belange des Umweltschutzes	7
Umweltprüfung Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Artenschutz Bodenschutz Klimaschutz	
8 Technische Infrastruktur	9
9 Statistik	9
10 Kosten	9

Anlage

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (FRANZ Ökologie und Landschaftsplanung)

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Westen der Kernstadt von Weiterstadt. Er umfasst die Flurstücke 93/8 und 93/11 der Flur 1 in der Gemarkung Weiterstadt, die Fläche beträgt ca. 884 qm. Das Plangebiet ist topografisch eben.



Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

2 Anlass und Ziele der Planung

Im Plangebiet befinden sich direkt an der Darmstädter Straße die beiden Wohnhäuser Darmstädter Straße 1 und 3. Da es sich bei den betreffenden Grundstücken um die für diese Region typischen langgestreckten "Handtuch"-Grundstücke handelt, ist im rückwärtigen Bereich Platz für eine zusätzliche Bebauung. Die dort vorhandenen Nebengebäude werden nicht mehr benötigt. Sie sollen daher abgerissen und durch eine Doppelhausbebauung ersetzt werden. Damit wird dem steigenden Bedarf an Wohnflächen in Weiterstadt Rechnung getragen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Darmstädter Straße" ist im rückwärtigen Bereich an dieser Stelle allerdings keine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Daher soll dieser Bebauungsplan durch die vorliegende Planung entsprechend geändert werden.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.10.2016, und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 30.11.2015, erstellt.

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Punkt "Belange des Umweltschutzes").

Flächennutzungsplan, Regionalplan Südhessen, Frankfurter Flughafen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt wird das Plangebiet als "Wohnbaufläche - Bestand" dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

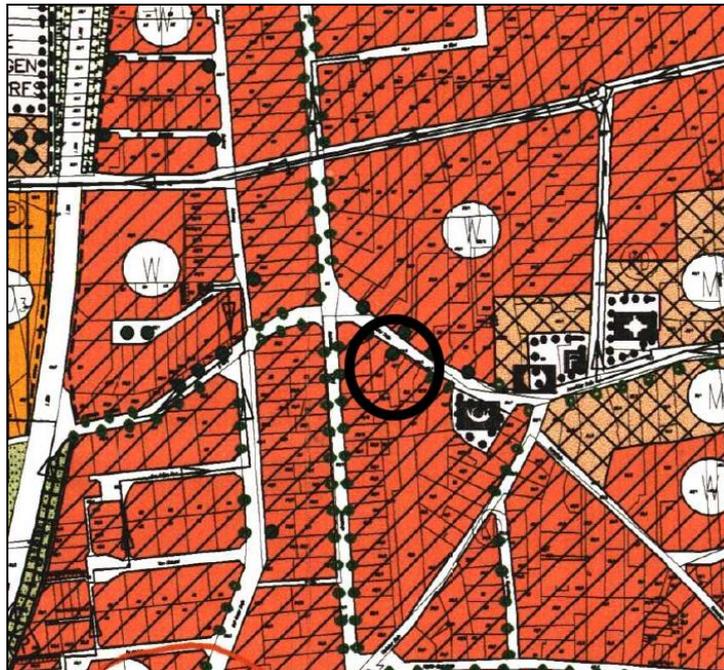


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen ist der Bereich als "Siedlungsfläche - Bestand" dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs sowie außerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen des Frankfurter Flughafens.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Darmstädter Straße". Dieser Bebauungsplan wird durch die vorliegende Planung in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

Im Plangebiet selbst und in seiner näheren Umgebung sind keine denkmalgeschützte Anlagen vorhanden.

4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Westen der Weiterstädter Innenstadt. Dieser Bereich ist geprägt durch eine dichte Bebauung entlang der Darmstädter Straße. Es handelt sich in diesem Teil der Darmstädter Straße in der Regel um zweigeschossige Wohngebäude, die ohne Vorgarten oder Vorzone direkt am Straßenrand stehen. Charakteristisch ist die sogenannte "halboffene" Bauweise, d.h. die Gebäude am Straßenrand sind meist in einseitiger Grenzbebauung errichtet worden. Aufgrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnflächen sind zu den Vorderhäusern auch Wohngebäude in 2. Reihe in offener Bauweise hinzugekommen.

In der näheren Umgebung an der Darmstädter Straße befinden sich in fußläufiger Entfernung die Infrastruktureinrichtungen des Weiterstädter Ortskerns.



Abb.: Darmstädter Straße 3 und 1



Abb.: Straßenraum Darmstädter Straße

Im rückwärtigen Bereich der beiden Grundstücke befinden sich Nebengebäude: In der Darmstädter Straße 3 ist dies eine recht große und hohe Scheune, die sich über die gesamte Grundstücksbreite erstreckt. In der Darmstädter Straße 1 ist dies ein kleinerer gemauerter Schuppen

Verkehrlich ist das Gebiet für alle Verkehrsarten über die Darmstädter Straße mit dem örtlichen Verkehrsnetz verknüpft.

Auch in Bezug auf den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet gut angebunden: In 150 m Entfernung befindet sich die Haltestelle "Wilhelm-Leuschner-Platz", von der aus Buslinien nach Darmstadt, Groß-Gerau, Erzhäusen und den Weiterstädter Ortsteilen fahren. Auch der Weiterstädter Bahnhof ist mit Zügen nach Mainz, Wiesbaden, Aschaffenburg und Darmstadt mit einer Entfernung von ca. 500 m fußläufig gut erreichbar.

5 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung

Städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet ist die planungsrechtliche Absicherung der Vorderhäuser entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie die Ermöglichung einer Doppelhausbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die hier vorhandenen Nebengebäude sind für den Abriss vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit ist gemäß dem Nutzungskatalog der BauNVO sichergestellt, dass die das Gebäude und die umliegende Bebauung prägende Nutzung planungsrechtlich abgesichert wird. Ausgeschlossen vom Nutzungskatalog werden wie im rechtskräftigen Bebauungsplan alle gemäß BauNVO § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese Nutzungen würden neben einer z.T. städtebaulich unpassenden Baustruktur auch Störungen verkehrlicher Art mit sich bringen, die an dieser Stelle vermieden werden sollen.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche entspricht den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundflächen. Diese orientiert sich hinsichtlich ihrer Größe für den vorderen Bereich am Bestand und im rückwärtigen Bereich an der typischen Größe für Doppelhäuser in einer verdichteten Umgebung.

Als Gebäudehöhe wird im vorderen Bereich direkt an der Darmstädter Straße eine zwingend zweigeschossige Bebauung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Damit soll die für das Ortsbild an der Darmstädter Straße prägende Baustruktur erhalten werden. Im hinteren Bereich wird die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt, da sich hier auch niedrigere Gebäude einfügen können. Zusätzlich wird dabei eine Firsthöhe festgesetzt, um im Blockinnenbereich unverträgliche Gebäudehöhen zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksflächen sind so gelegen, dass zwischen den vorderen und den rückwärtigen Gebäuden noch Freiflächen bleiben, z.B. für gärtnerische Nutzung oder die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze. Zu den benachbarten Grundstücken werden 3 m Abstand eingehalten.

Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im rückwärtigen Bereich ist sichergestellt, dass das Doppelhaus entsprechend der Ausrichtung der jetzigen großen Scheune auf dem Grundstück Darmstädter Straße 3 errichtet wird und damit eine harmonische Einfügung in den baulichen Zusammenhang im Blockinnenbereich sichergestellt ist.

Tiefe der Abstandsflächen

Das Plangebiet befindet sich in einem historisch bedingt relativ dicht bebauten Bereich, in dem oftmals die heute geltenden Abstandsflächen nach Hessischer

Bauordnung nicht eingehalten werden. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist daher in diesem besonderen Umfeld charakteristisch und städtebaulich verträglich, so dass ein Mindestabstand von lediglich 3 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt wird. Dieser Mindestabstand wird zusätzlich durch die entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen und können z.B. im Bereich zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung angeordnet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um die Einfügung in die Umgebung sicherzustellen, werden einige Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Fassadengestaltung an der Darmstädter Straße und zu Werbeanlagen aufgenommen. Sie wurden, soweit sinnvoll, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Umsetzung der grünordnerischen Belange

Es wurde die Anpflanzung eines Baumes pro Baugrundstück festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchgrünung trotz der verdichteten Bebauung zu gewährleisten.

Um einen Anreiz zu bieten, ggfs. vorhandenen Baumbestand so weit wie möglich zu schonen, wird festgesetzt, dass diese auf die Anpflanzpflicht angerechnet werden können.

6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Aufgrund der wenigen hinzukommenden Wohneinheiten ist die Ver- und Entsorgung über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Schonung der Grundwasservorkommen

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Verwertung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Der Stadt liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Grundwasserschadensfälle vor. Ein Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Es liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Ein entsprechender textlicher Hinweis einschließlich des Flurabstandes gemäß der Daten zu den Bemessungsgrundwasserständen vom August 2004 ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Weiterhin ist wegen der hohen Grundwasserstände eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB als "vernässungsgefährdeter Bereich" aufgenommen worden.

7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Artenschutz

Zur Klärung der Frage, ob im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind und inwieweit ggf. durch den vorgesehenen Abriss und Neubau Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden und wie diese kompensiert werden können, wurde durch das Büro FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Gutachter kommt bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, wenn bestimmte Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich um folgende Aspekte:

- Baumfällungen und Gebüschrodungen: Gehölzfällmaßnahmen sind in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Abbruch von Bestandsgebäuden: Bei einem Abriss von Gebäuden zwischen dem 01. März und dem 30. September sind die Gebäude unmittelbar vor Abriss auf die Anwesenheit von brütenden Vögeln und auf besetzte Fledermausquartiere durch eine sachkundige, ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Sind brütende Vögel oder besetzte Fledermausquartiere vorhanden, ist der Abbruch bis zur Beendigung der Fortpflanzungsperiode zu verschieben oder es sind andere Vorkehrungen zur Schadens Vermeidung zu treffen.
- Ersatz für Fledermaussommerquartiere, Erhalt von Niststätten: In den vorhandenen Wohngebäuden sind die Niststätten des Haussperlings zu erhalten. Für den Verlust potentieller Fledermaussommerquartiere in den bestehenden Gebäuden ist ein Ersatz herzustellen. Auf dem Grundstück Darmstädter Straße 3 sind bei Umbau oder Abbruch der Nebengebäude mindestens 2 Fledermauskästen aufzuhängen oder einzubauen.

Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sollen grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung (z.B. durch Nachverdichtung oder Flächenrecycling) Vorrang haben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher durch Landwirtschaft oder Wald genutzten Flächen im Außenbereich. Dieser Forderung wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Ermöglichung einer baulichen Entwicklung im Blockinnenbereich nachgekommen.

Klimaschutz

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kann der Klimaschutz auf dieser Ebene der Planung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Allerdings wird durch diese Planung perspektivisch eine Versiegelung freier Flächen im Außenbereich vermieden. Dies kommt der Umwelt allgemein und auch der klimatischen Situation zugute.

8 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

9 Statistik

Geltungsbereich ca. 884 qm

10 Kosten

Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Weiterstadt über das Aufstellungsverfahren hinaus keine weiteren Kosten.

Darmstadt, 08.06.2017
Dipl.-Ing. Birgit Diesing

Datum: 07.06.2017

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan 'Darmstädter Straße 1 und 3'

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- Faunistische Untersuchungen
- Artenschutzrechtliche Prüfung § 44 BNatSchG

Auftragnehmer:

FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung

Dipl.-Biol. Dr. Horst Franz

Heinrich-Delp-Straße 82

64297 Darmstadt

Tel. 06151 – 76867

E-Mail: franz-da@gmx.de

Inhalt

1.	Einleitung	2
2.	Untersuchungen und Ergebnisse	4
2.1	Relevante Arten, Durchführung der Untersuchungen	4
2.2	Vorhandene Habitatstrukturen und Biotoppotenziale im Hinblick auf geschützte Arten	4
2.3	Fledermäuse	7
2.4	Vögel	9
2.5	Sonstige Arten	10
3.	Zu erwartende Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten	10
4.	Empfehlungen für Maßnahmen und Fazit	13

Anhang

	Fotodokumentation, Abbildungen 1 - 12	14
	Plan 1: Untersuchungsergebnisse	

1. Einleitung

Die Stadt Weiterstadt schafft mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Doppelhauses auf zwei Grundstücken im Stadtkern. Beide Grundstücke sind an der Darmstädter Straße bereits mit Wohnhäusern bebaut, welche erhalten werden sollen. Das geplante Bauvorhaben betrifft nur die rückwärtigen Grundstücksteile, welche im Bestand von Nebengebäuden und Garten bzw. Brache eingenommen werden.

Der vorliegende Fachbeitrag klärt die Fragen, ob im Plangebiet und seinem näheren Umfeld artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden sind, in wieweit im Zusammenhang mit dem geplanten Gebäudeabriss und der Umnutzung von Flächen die **Schädigungs- und Störungsverbote** des § 44 Abs.1 BNatSchG berührt sein könnten und wie Konflikte mit dem Artenschutz ggf. zu lösen sind.

Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Bei zulässigen Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches gelten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG die Verbote für die **Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43 EWG)** und die **europäischen Vogelarten (VS-RL, EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG)**. Bei diesen Arten kann ein Verstoß zu einem haftungsrechtlich relevanten Umweltschaden gemäß Umweltschadengesetz bzw. § 19 BNatSchG führen. Die Arten der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung) oder die nach BArtSchV national geschützten Arten genießen bei baurechtlich zulässigen Eingriffen diesen strengen Schutz hingegen nicht.

Werden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Verwirklichung eines Vorhabens berührt, ist zu prüfen, ob die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ggf. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen weiterhin erfüllt werden.

Der **Prüfumfang** der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst daher vorrangig die europäisch geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten nach der VSRL.

Zur Anwendung der Artenschutzbestimmungen hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ herausgegeben (2. Fassung, HMUELV 2011). Das vorliegende Gutachten folgt inhaltlich den Vorgaben des Leitfadens. Die Aufarbeitung und Darstellung der Ergebnisse geschieht in vereinfachter Form. In die Betrachtung einbezogen werden ggf. auch geschützte bzw. bestandsgefährdete Arten, die nicht den EU-rechtlichen strengen Schutz genießen.

2. Untersuchungen und Ergebnisse

2.1 Relevante Arten, Durchführung der Untersuchungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die standörtlichen Merkmale bestimmen den Untersuchungsumfang bzw. das Spektrum an Arten, das hier näher zu behandeln ist.

Als für das Untersuchungsgebiet relevant sind insbesondere die Taxa **Fledermäuse** und **Vögel** anzusehen.

Das Plangebiet und angrenzende Bereiche wurden am 16.05. und am 22.05.2017 systematisch abgegangen und dabei auf Lebensraumstrukturen und Vorkommen planungsrelevanter Arten hin untersucht. Am 16.05.2017 erfolgte eine Begehung einzelner Gebäude von innen, am Abend des 22.05.2017 die Untersuchung des Plangebiets im Hinblick auf Flugaktivitäten von Fledermäusen.

2.2 Vorhandene Habitatstrukturen und Biotoppotenziale im Hinblick auf geschützte Arten

Das etwa 884 m² große Plangebiet liegt im alten Ortskern von Weiterstadt. Es ist von dichter, kleinteiliger und gemischter Bebauung umgeben. Gärten und sonstige Vegetationsflächen nehmen in diesem Stadtbereich meist nur geringe Flächenanteile ein.

Als Habitatstrukturen sind sämtliche Bestandsgebäude sowie die Freiflächen mit ihrem Vegetationsbestand zu betrachten.

(1) Grundstück Darmstädter Straße 1

Das Grundstück ist zu etwa zwei Dritteln bebaut bzw. als Hof versiegelt. Der rückwärtige Grundstücksteil ist eine mit wassergebundener Decke befestigte ehemalige Lagerfläche, die heute überwiegend von rasenähnlich geschnittener Ruderalvegetation eingenommen wird.

Die Freiflächen besitzen aufgrund ihrer Strukturarmut und ihrer isolierten Lage im Siedlungsbereich kein Potenzial als Lebensraum für Reptilien oder geschützte Tagfalter oder Heuschrecken.

Der Gebäudebestand beinhaltet ein zur Erhaltung vorgesehenes Wohnhaus sowie einen Schuppen, dessen Abbruch geplant ist.

Wohnhaus:

Das Gebäude wurde etwa um 1910 errichtet (Abb. 1). Es besitzt ein Vollgeschoss und ein Mansardgeschoss. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Das Haus befindet sich baulich in einem guten Erhaltungs- und Pflegezustand.

Die Fassade des Erdgeschosses und des rückwärtigen Giebels ist verputzt. Schadstellen, die als Schlupfwinkel für geschützte Arten dienen könnten sind nicht vorhanden. Der straßenseitige Giebel ist mit Holzschindeln verkleidet. Hier besteht eine Schadstelle, durch welche Fledermäuse ins Innere der Unterkonstruktion gelangen könnten. Größere Hohlräume sind hier allerdings nicht zu erwarten. Der Schornstein ist mit Kunstschiefer verkleidet; auch hier besteht eine Schadstelle, welche Zugang zu einem kleinen Hohlraum bietet.

Die Dachdeckung entspricht modernem Standard. Die relativ neue Dachhaut aus Biberschwanzziegeln ist hinterlüftet. Die Belüftungsschlitze sind an der Traufe mit einem Lochblech verschlossen. Fledermäuse oder Vögel können hier nicht eindringen. Eine Schadstelle befindet sich an dem östlichen Traufbrett, welches den oberen Abschluss der Mansarde bildet. Hier befindet sich ein Spalt, der vom Haussperling als Einschluß zu einem Nest genutzt wird (1 Brutpaar; Abb. 2).

Im Kellergeschoss sind die Fenster mit Lochblechen soweit verschlossen, dass sie für Fledermäuse oder Vögel nicht passierbar sind. Eine Ausnahme bildet ein Heizungs- oder Wäschetrocknenraum, dessen Fenster zur Untersuchungszeit gekippt war. Die Eignung dieses Raums als Lebensraum für Fledermäuse oder Vögel ist nach äußerer Inaugenscheinnahme sehr gering.

Eine Besichtigung des Hausinneren wurde aufgrund des geringen Potenzials für geschützte Arten nicht vorgenommen.

Schuppen:

Der gemauerte freistehende Schuppen hat eine Grundfläche von etwa 40 m² (Abb.3).

Im Erdgeschoss liegen eine offene Stellfläche, eine Garage mit modernem, dicht schließendem Tor und der Treppenaufgang zum Dachboden, welcher als Lagerraum genutzt wird.

An beiden Giebelwänden gibt es offene Belüftungsschlitze zum Dachboden. Das mit Tonziegeln gedeckte Satteldach ist ohne Dämmung. Zudem sind an der östlichen Traufe ca. 10 cm breite Öffnungen zwischen den Sparren, so dass Kleinvögel und Fledermäuse in den Dachraum einfliegen aber auch Steinmarder eindringen können (Abb. 4).

Nischen für Quartiere bzw. Niststätten sind vorhanden. Für Fledermäuse attraktive zugluftfreie Hohlräume, die für Fressfeinde unerreichbar sind, sind allerdings kaum vorhanden.

Außen sind an den Traufen und Ortgängen einzelne Spalten vorhanden, die für Vögel oder Fledermäuse als Schlupfwinkel dienen könnten. Sie öffnen sich allerdings überwiegend innen zum Dachraum hin und bieten somit nur wenig sicheren Schutz.

Die Innenräume des Schuppens wurden am 16.05.2017 begangen und nach Hinweisen auf geschützte Arten aber auch ihrer Fressfeinde (Steinmarder, Katze) untersucht. Solche Hinweise sind Vogelnester, Kotspuren, Fraßreste, typische Wandverfärbungen oder Totfunde von Tieren.

Bei den Untersuchungen wurden weder im Erdgeschoss noch auf dem Dachboden Befunde gemacht, die auf die Anwesenheit von Vögeln, Fledermäusen oder Marder im Gebäude rückschließen lassen.

Zusammenfassung zu Grundstück Darmstädter Straße 1:

Im Wohnhaus nistet ein Brutpaar des Haussperlings. Hier besteht auch ein Angebot potenzieller Schlupfwinkel für Fledermäuse.

Im Schuppen sind keine Vogelniststätten vorhanden, das Potenzial für Fledermausquartiere ist sehr gering.

Die Freiflächen sind für geschützte Arten ohne Bedeutung.

(2) Grundstück Darmstädter Straße 3

Das Grundstück ist weitgehend bebaut bzw. als Hof versiegelt. Etwa 45 m² sind Ziergarten mit Stauden und einigen Ziergehölzen. Die Freiflächen weisen keine Strukturen auf, die für Reptilien oder geschützte Insektenarten relevant sein könnten.

Wohnhaus:

Das Gebäude wurde etwa um 1925 errichtet (Abb. 5). Es besitzt zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen nicht ausgebauten Oberboden. Das Haus befindet sich baulich in einem guten Erhaltungs- und Pflegezustand.

Die Fassade des Gebäudes ist verputzt; lediglich die straßenseitige Giebelwand ist mit Kunstschiefer verkleidet. Schadstellen, die als Schlupfwinkel für geschützte Arten dienen könnten, sind an der Fassade nicht vorhanden.

Die Dachdeckung entspricht modernem Standard. Die relativ neue Dachhaut aus Tonziegeln ist hinterlüftet. Das Dach ist aufgrund der baulichen Besonderheiten des Hauses kleinteilig gegliedert (Schopfwalm, Gaube, Erker). Dadurch bedingt bietet es an den Traufen und Anschlüssen mehrere Spalten zu kleineren Hohlräumen, die von Haussperlingen als Niststätten genutzt werden (insgesamt 6 Brutpaare; siehe Abb. 6 und 8). Hier besteht auch ein Potenzial für Fledermausquartiere.

Im Kellergeschoss sind die Fenster verschlossen bzw. gekippt und dann mit Lochblechen soweit verschlossen, dass sie für Fledermäuse oder Vögel nicht passierbar sind.

Nebengebäude mit Wohnnutzung:

Südlich an das Wohnhaus angrenzend steht ein Nebengebäude, dessen Obergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist und welches im Erdgeschoss als Lager, Abstellräume u. ä. genutzt wird (Abb. 7). Es befindet sich baulich in einem guten Erhaltungs- und Pflegezustand.

Die verputzte Fassade und das flache Pultdach bieten keine erkennbaren Schlupfwinkel für Vögel oder Fledermäuse. Eine Ausnahme ist die Blechabdeckung des Firstes, welche auf der Westseite einen schmalen etwa 8 cm hohen und bis zu 2 cm breiten Spalt zwischen Blech und Wand offen lässt. Hier könnten Fledermäuse ein Schlafquartier finden.

Eine Besichtigung der Innenräume des Wohnhauses und des Nebengebäudes mit Wohnnutzung wurde aufgrund des geringen Potenzials für geschützte Arten nicht vorgenommen.

Scheune (Abb. 7, 9-12):

Die Scheune ist eine bis zur Dachhaut hin offene Hallenkonstruktion (Grundfläche ca. 85 m²), die teilweise durch einen Zwischenboden sowie gemauerte Einbauten untergliedert ist. Belüftungsöffnungen sowie die Traufbereiche sind mit Draht verschlossen, um ein Eindringen von Vögeln zu verhindern. Spalten, durch welche Fledermäuse ins Innere gelangen könnten sind allerdings an einzelnen Stellen, insbesondere am Dach gegeben.

Spalten und ähnliche Schlupfwinkel, die Fledermäusen als Quartiere dienen könnten, sind an der Außenfassade im Mauerwerk und an den Ortgängen vorhanden. Im Scheuneninneren gibt es mögliche Schlupfwinkel. Für Fledermäuse attraktive zugluftfreie Hohlräume sind allerdings kaum vorhanden.

Die Innenräume der Scheune wurden am 16.05.2017 begangen und intensiv nach Hinweisen auf geschützte Arten bzw. ihrer Fressfeinde hin untersucht (Vogelnester, Kot, Fraßreste, typische Wandverfärbungen, Totfunde von Tieren).

Bei den Untersuchungen wurden im Inneren der Scheune keine Befunde gemacht, die auf die Anwesenheit von Vögeln, Fledermäusen oder Steinmarder im Gebäude rückschließen lassen.

Sonstige Nebengebäude:

Südlich an die Scheune angebaut befinden sich noch ein Vordach und ein ehemaliger Hundezwinger (Abb. 9). Die Baulichkeiten sind ohne Bedeutung für geschützte Arten.

Zusammenfassung zu Grundstück Darmstädter Straße 3:

Im Wohnhaus nisten sechs Brutpaare des Haussperlings.

Am Wohnhaus (Dach), am Nebengebäude mit Wohnnutzung (Firstabdeckung) und in der Scheune besteht ein Angebot potenzieller Schlupfwinkel für Fledermäuse.

Die Freiflächen sind für geschützte Arten ohne Bedeutung (Hof) bzw. von geringer Bedeutung (Garten; Amsel).

Zu folgenden **artenschutzrelevanten Organismengruppen bzw. Arten** wurden Vorkommen bzw. Potenziale ermittelt:

2.3 Fledermäuse

(1) Methodik

Sämtliche Fledermausarten sind als Arten aus Anhang IV EU-FFH-Richtlinie streng geschützt.

Die Fledermausuntersuchungen beinhalteten die Erfassung von Lautäußerungen der Tiere und die Untersuchung der Gebäude auf spezifische Habitatstrukturen.

Die Erfassung der Fledermausrufe erfolgte am Abend des 22.05.2017 mit Hilfe eines Ultraschall-Detektors (Gerät 'Batlogger M', Hersteller Elekon). Die aufgezeichneten Laute wurden zur vertiefenden Artbestimmung bzw. Kontrolle mit Hilfe der Auswertungssoftware BatExplorer von Elekon im Büro analysiert.

Die Abendbegehung beinhaltete gezielt die Dämmerungsphase, d.h. den Zeitabschnitt nach Sonnenuntergang, innerhalb dessen die Fledermäuse ihre Tagesquartiere verlassen (Ausflugsphase). Damit sollte möglichst gleichzeitig durch akustische und optische Wahrnehmung in Erfahrung gebracht werden, ob in den Gebäuden Fledermausquartiere vorhanden sind.

Die Untersuchung wurde so gestaltet, dass in relativ rascher Folge zwischen den Höfen, den Gartenbereichen und der Straßenansicht beider Anwesen gewechselt wurde, um das Ausfliegen einer ggf. vorhandenen größeren Fledermausgruppe beobachten zu können.

Die Gebäude wurden von außen und in zwei Fällen mit höherem Potenzial auch von innen untersucht (siehe Kap. 2.2). Außen lag das besondere Augenmerk auf spezifischen Verfärbungen oder Kotpuren an der Fassade sowie auf Fledermauskotpapillen in den Sockelbereichen, auf äußeren Fensterbänken und auf anderen geeigneten Flächen.

(2) Ergebnisse

In und an den Gebäuden wurden keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Es wurden auch keine Fledermäuse beim direkten Ausfliegen aus einem der Gebäude beobachtet.

Anhand der Ultraschall-Aufzeichnungen wurden Flugaktivitäten der Art **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) ermittelt.

Die Untersuchungszeit lag zwischen 21:10 und 22:45 Uhr. In diesem Zeitraum erfolgten drei Überflüge von Zwergfledermäusen: 21:48 (ein Tier), 21:49 (2 Tiere) und 21:50 (1 Tier). Die Überflüge sind in Plan 1 grafisch dargestellt.

Die Aktivitäten fanden in der frühen Dämmerungsphase etwa 30 Minuten nach Sonnenuntergang statt. Dies ist ein Indiz dafür, dass sich die Quartiere dieser gebäudebesiedelnden Art in räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden. Die Überflüge konnten direkt beobachtet werden. Ein Aufenthalt zur Nahrungssuche oder -aufnahme fand am Untersuchungsabend nicht statt.

Auch wenn Herausflüge von Fledermäusen aus einem Gebäudeteil nicht direkt beobachtet wurden, ist es nicht auszuschließen, dass sich zu anderen Zeiten und unter anderen Witterungsbedingungen Einzeltiere in oder an den Gebäuden des Plangebiets Schlafquartiere suchen. Für das Vorhandensein einer Gruppe weiblicher Tiere, die hier ein Fortpflanzungsquartier belegt haben könnten, gibt es keine Hinweise.

Für Fledermaus-Winterquartiere, z.B. in Gebäudekellern, besteht kein Potenzial.

2.4 Vögel

Sämtliche europäische Vogelarten sind gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Einen höheren Schutzstatus besitzen die in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführten streng geschützten Arten, sowie die Vogelarten, deren Populationen sich gemäß "Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen" (2. Fassung, HMUELV 2011) hessenweit in einem ungünstigen Zustand befinden. Sie sind ein besonderer Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Während der Geländebegehungen wurden die Vogelaktivitäten im Untersuchungsgebiet registriert. Die Tiere wurden anhand ihrer Reviergesänge sowie sonstiger Lautäußerungen und optisch identifiziert. Die Gebäude wurden von außen und zum Teil auch innen systematisch auf Niststätten gebäudebesiedelnder Vogelarten untersucht. Im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen des Mauerseglers wurden Sockelbereiche nach spezifischen Kotresten abgesucht.

Ergebnisse (siehe Plan 1):

Im Plangebiet wurden insgesamt fünf Vogelarten beobachtet:

- Haussperling (*Passer domesticus*), Brutvogel, Rote Liste Hessen: Vorwarnliste
- Amsel (*Turdus merula*), Brutvogel?
- Mauersegler (*Apus apus*), Gast, RLH: Vorwarnliste
- Aaskrähe (*Corvus corone*), Gast
- Kohlmeise (*Parus major*), Gast

Einzig sicherer Brutvogel im Plangebiet ist der Haussperling. Der Nischenbrüter nistete im Wohngebäude Darmstädter Straße 1 mit einem und im Wohngebäude Darmstädter Straße 3 mit sechs Brutpaaren.

Eine Amsel nutzte den First des Wohngebäudes Darmstädter Straße als Singwarte. Der zugehörige Neststandort wurde allerdings nicht ermittelt.

Die übrigen Vogelarten wurden nur als Gäste beobachtet.

Auf ein mögliches Brutvorkommen des Mauerseglers wurde bei der Bestandserfassung ein besonderes Augenmerk gelegt. Bis etwa 21:30 Uhr waren am 22.05.2017 Trupps von bis zu 8 Tieren kreisend über Weiterstadt zu beobachten. Hinweise auf Mauerseglernester wie das Anfliegen der von Traufbereichen oder ein Einfliegen in der abendlichen Dämmerungsphase oder spezifische Kotsuren fehlten. Auch Schwalben oder der relativ häufige Gebäudebrüter Hausrotschwanz sind im Plangebiet nicht als Brutvögel vorhanden.

Von den beobachteten Vogelarten befinden sich der Haussperling und der Mauersegler mit ihren Populationen laut „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (2. Fassung 2011; Tabelle 1) hessenweit in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Sie besitzen damit einen höheren Schutzstatus.

Die anderen angetroffenen Arten sind allgemein verbreitet und in der Region häufig.

2.5 Sonstige Arten

Die Lage des Plangebiets im dicht bebauten Siedlungsbereich und das Fehlen naturnaher Vegetationsflächen und spezifischer Habitatstrukturen bedingen, dass geschützte Arten aus den Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Käfer, Heuschrecken oder Tagfalter im Gebiet keinen Lebensraum besitzen.

Auch Vorkommen geschützter **Pflanzenarten** wurden bei den eigenen Begehungen nicht festgestellt. Dies ist aufgrund der standörtlichen und sonstigen Rahmenbedingungen im Gebiet auch nicht zu erwarten.

3. Zu erwartende Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten

Die Bebauungsplanung sieht für das gesamte Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vor. In der Realisierung geplant ist die Erhaltung der beiden Wohngebäude an der Darmstädter Straße, der Abbruch sämtlicher Nebengebäude und der Neubau eines Doppelhauses in den hinteren Grundstücksteilen. Die vorhandene Vegetation wird weitgehend beseitigt.

Der für das Winterhalbjahr 2017/2018 geplante Abbruch der Nebengebäude auf dem Grundstück Darmstädter Straße 3 führt zu Verlusten potenzieller Schlafquartiere streng geschützter Fledermäuse.

Die Beseitigung der Vegetation auf beiden Grundstücken führt allenfalls zum Verlust einer Niststätte der Vogelart Amsel im Garten Darmstädter Straße 3.

Ein in Zukunft möglicherweise erfolgreicher Abbruch der Wohngebäude auf beiden Grundstücken führt ggf. zu Verlusten von Niststätten des Haussperlings und zu Verlusten potenzieller Schlafquartiere von Fledermäusen.

Die hier zu prüfenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betreffen im Hinblick auf geschützte Arten

- *den Fang, die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),*
- *die Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),*
- *die Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) oder*
- *die Entnahme von wild lebenden Pflanzen sowie Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).*

Durch die Planung werden möglicherweise folgende **Tatbestände nach § 44 BNatSchG** im Hinblick auf europäische Vogelarten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie berührt:

(1) Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Sofern nicht geeignete Maßnahmen getroffen werden, ist es nicht auszuschließen, dass beim Abriss von Gebäuden oder bei der Rodung von Gehölzen Individuen geschützter Arten verletzt oder getötet oder in ihrem Brutgeschehen gestört werden. Das betrifft möglicherweise vorhandene **Zwergfledermäuse** sowie die Niststätte der potenziellen Brutvogelart Amsel, soweit sie mit Eigelegeln oder Jungtieren belegt ist.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung sind die

- Berücksichtigung der gesetzlichen Ausschlussfristen für Gehölzrodungen und Schnitt während der Brut- und Setzzeiten (siehe Kap. 4 Nr. 1) sowie
- Schutzvorkehrungen für Fledermäuse und Vögel beim Gebäudeabbruch oder -umbau (siehe Kap. 4 Nr. 2 und 4).

(2) Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Dieser Verbotstatbestand betrifft im Plangebiet die potenziell vorhandenen Fledermausquartiere sowie die Niststätten des Haussperlings.

Zwergfledermaus:

Beim Abbruch der Gebäude Wohnhaus Darmstädter Straße 1 (Wohnhaus) und Darmstädter Straße 3 (Wohnhaus, Scheune) könnten möglicherweise vorhandene Sommerquartiere der Art beseitigt werden. Bauliche Strukturen mit einer entsprechenden Eignung sind vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung: Zur Vermeidung eines Tatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist für den Verlust ein funktionaler Ausgleich zu leisten, auch wenn ein tatsächliches Fledermausvorkommen aktuell nicht nachgewiesen wurde (Maßnahmen siehe Kap. 4 Nr. 3 und 4).

Im Hinblick auf die Maßnahmen ist zu unterscheiden zwischen

- (1) den Gebäuden, deren Abbruch im Winter 2017/2018 geplant ist und
- (2) einem zwar nicht geplanten aber grundsätzlich möglichen Abbruch oder Umbau der beiden Wohnhäuser (Bestand).

Zu (1): Für die betreffenden Verluste sind als funktionaler Ausgleich auf dem Grundstück Darmstädter Straße 3 zwei Fledermauskästen aufzuhängen oder einzubauen.

Zu (2): Für den Fall eines Abbruchs oder Umbaus wird als Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan der Hinweis gegeben, dass vor einem geplanten Eingriff in die Gebäudesubstanz ein mögliches Fledermausvorkommen erneut zu prüfen ist und entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen sind.

Haussperling:

Ein Abbruch oder Umbau der beiden im Bestand vorhandenen Wohnhäuser Darmstädter Straße 1 und 3 ist nicht geplant, ist aber auch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Für diesen Fall ist zu erwarten, dass die Niststätten des Haussperlings (2017 insgesamt 7 Brutpaare) beseitigt werden. Als Vermeidungsmaßnahme wird im Bebauungsplan der Hinweis gegeben, dass vor einem geplanten Eingriff in die Gebäudesubstanz der Bestand an Haussperlingen erneut zu prüfen ist und entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen sind (Kap. 4 Nr. 4).

Weitere potenzielle Brutvogelarten des Plangebiets sind Amsel und Hausrotschwanz. Bei ihnen handelt es sich um in der Region weit verbreitete Arten, deren lokale Populationen sich hessenweit in einem guten Erhaltungszustand befinden. Für ihre Bestände sind durch den möglichen Wegfall von Niststandorten keine negativen Auswirkungen zu erwarten, zumal im Nahbereich Ersatzstandorte gegeben sind. Eine Durchführung funktionaler Ersatzmaßnahmen ist artenschutzrechtlich nicht geboten.

Verlust des Nahrungshabitats

Das Plangebiet Untersuchungsgebiet wird von Vögeln und Fledermäusen, die außerhalb ihre Fortpflanzungsstätten besitzen, zur Nahrungsbeschaffung aufgesucht.

Für diese Arten ist das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe und geringen Insektenproduktion kein Nahrungsraum, der zur Stabilisierung ihrer lokalen Vorkommen beiträgt. Zudem ist die Zerstörung oder Funktionsminderung eines Nahrungshabitats nur dann ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG, wenn die betroffene Art (ihre lokale Population) dadurch in ihrem Bestand unmittelbar bedroht wird. Dies ist im Hinblick auf die für das Eingriffsgebiet zu betrachtenden Arten nicht zu erwarten.

4. Empfehlungen für Maßnahmen und Fazit

Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung von Tatbeständen gem. § 44 BNatSchG:

- (1) Notwendige **Baumfällungen und Gebüschrodungen** sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Kann aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o.g. zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld ein Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.
- (2) Der **Abbruch von Bestandsgebäuden** sollte aus Gründen des Fledermaus- und Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Bei einem Abriss von Gebäuden zwischen dem 01. März und dem 30. September sind die Gebäude unmittelbar vor Abriss auf die Anwesenheit von brütenden Vögeln und auf besetzte Fledermausquartiere sachkundig zu überprüfen. Gegebenenfalls ist der Abbruch bis zur Beendigung der Fortpflanzungszeit zu verschieben oder es sind andere Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.
- (3) **Ersatz für potenzielle Fledermaussommerquartiere**
Als Ersatz für Verluste potenzieller Fledermaus-Sommerquartiere in den Abbruchgebäuden auf Grundstück Darmstädter Straße 3 sind zwei Fledermauskästen aufzuhängen oder einzubauen. Die Mindesteinbauhöhe über Boden beträgt 3,5 m.
- (4) **Hinweise zum Schutz von Haussperlingen und Fledermäusen**
Die Niststätten des Haussperlings in den Wohngebäuden Darmstädter Straße 1 und 3 sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Zudem besitzen beide Wohngebäude ein Potenzial für ein Vorkommen von Fledermaus-Sommerquartieren.
Vor einem Umbau oder Abbruch der beiden Wohngebäude (Bestand) ist das Vorkommen von Haussperlingen und Fledermäusen fachkundig zu untersuchen. Kommt es zu Verlusten von Niststätten bzw. Quartieren, ist hierfür in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ersatz herzustellen.

Fazit:

Wenn die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen (1.1) bis (1.4) berücksichtigt werden, sind durch den Bebauungsplan keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

ANHANG: Fotodokumentation Abb. 1 – 12



Abb. 1: Darmstädter Straße 1, Wohnhaus, Ansicht von Nordosten



Abb. 2: Darmstädter Straße 1, Wohnhaus, Dach mit Nest des Haussperlings, Nordosten



Abb. 3: Darmstädter Straße 1, Schuppen, Ansicht von Süden



Abb. 4: Darmstädter Straße 1, Schuppen, Dachboden, Öffnungen im Traufbereich



Abb. 5: Darmstädter Straße 3, Wohnhaus, Ansicht von Nordosten



Abb. 6: Darmstädter Straße 3, Wohnhaus, Nest des Haussperlings an der Traufe, Jungtier, Osten



Abb. 7: Darmstädter Straße 3, Hof mit Nebengebäude und Scheune, Ansicht von Nordosten



Abb. 8: Darmstädter Straße 3, Wohnhaus, Haussperling mit Nistmaterial am Nest, Westen



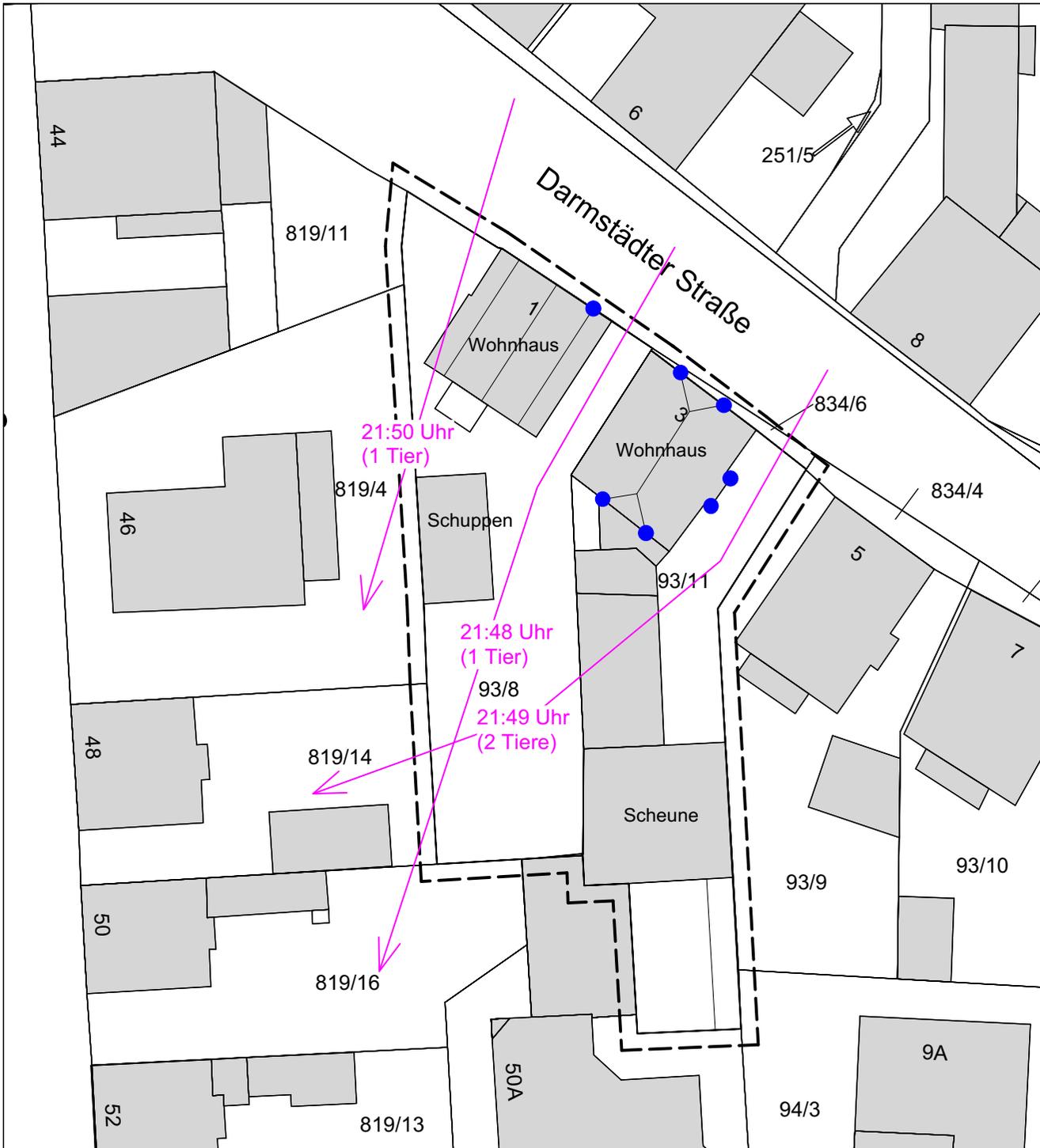
Abb. 9: Darmstädter Straße 3, Scheunenrückseite, kleinere Anbauten, Ansicht von Süden



Abb. 10: Darmstädter Straße 3, westliche Brandwand der Scheune; Firstabdeckung mit Blech, Mauer-
spalten unter Dachziegeln



Abb. 11 und 12: : Darmstädter Straße 3, Innenraum der Scheune



Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan 'Darmstädter Straße 1 und 3'

**Faunistische Untersuchungen
Artenschutzrechtliche Prüfung § 44 BNatSchG**

Plan 1: Untersuchungsergebnisse



Grenze des Bebauungsplangebiets



Flugbewegungen von Zwergfledermäusen



Neststandorte des Haussperlings

Maßstab: 1: 400
Datum: 07.06.2017

FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung
Heinrich-Delp-Straße 82
64297 Darmstadt
Tel. 06151-76867

Vorlage an

Gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

Umgestaltung Darmstädter Straße

Beschlussvorschlag:

1. Die Parkplatzsituation in der Darmstädter Straße wird neu geordnet (Modul 4).
2. Das Modul 3 wird in der Variante B (ohne Verschwenkung) ausgebaut.
3. Zur Ausgestaltung wird „Konzept 2 - informativ“ gewählt.
4. Die Mittel von 130.000,00 € werden im Haushalt 2018 bereitgestellt.

Sachverhalt:

Nachdem die Flächen rund um die Kirche und um den Darmstädter Hof (Module 1 und 2) als Eingangsbereiche für die Innenstadt Weiterstadts umgestaltet wurden, muss nun über den Bereich dazwischen entschieden werden.

Für das Modul 3 (Bereich Medienschiff) gibt es die Überlegung einer Neugestaltung mit neuer Pflasterung in den Gehwegbereichen. Das Pflaster sollte die Gestaltung des Parkplatzes aufnehmen (Rechteckpflaster) und so mit den Flächen des Platzes eine Einheit bilden. Des Weiteren ist, um die Geschwindigkeit zu vermindern und die Gestaltungsmöglichkeiten zu erhöhen, eine Option, die Fahrbahn in diesem Bereich zu verschwenken (siehe Lageplan Variante A). Dies erfordert aber eine längere Bauzeit und einen höheren Aufwand, da die Bordsteinführung und Fahrbahn verändert werden muss.

Für das Modul 4 (zwischen Kirche und Marktplatz und vom Marktplatz bis Darmstädter Hof) wurde seitens der Verwaltung für eine Neuordnung folgende Grundüberlegung für eine verbesserte Verkehrssituation getroffen:

Die Darmstädter Straße wird durch den Busverkehr stark frequentiert. Es kommt täglich zu mehreren Begegnungen zweier gegenläufiger Busse. Dieser Begegnungsraum erfordert eine Breite von 6,00 Metern. Die heute vorhandene Fahrbahnbreite liegt zwischen 5,70 Meter - 6,00 Meter. Viele der eingezeichneten Parkflächen sind halb auf dem Gehweg angelegt, so dass dort parkende Fahrzeuge die Fahrbahn bis zu 1,30 Meter verschmälern. Die verbliebene Fahrbahnbreite reicht für Bus-/PKW-Verkehr nicht mehr aus. Eine Begegnung Bus - Bus ist an diesen Stellen ganz ausgeschlossen.

Der Fahrradverkehr findet gar keinen Platz mehr.

Als Fazit ergibt sich daraus, dass Parken auf der Fahrbahn möglichst vermieden werden sollte.

Da Parkmöglichkeiten für Gewerbetreibende notwendig sind, müssen Parkflächen ausgewiesen werden. Unter Einbeziehung der oben erläuterten Grundüberlegung sollte Parken nur noch auf den Gehwegen stattfinden.

Drucksache 10/0153/2

Das kann aber nur zugelassen werden, wenn die dann verbleibenden Gehwegbreiten für einen Fußgängerverkehr ausreichen (> 1,50 Meter).

In einigen Bereichen ist das heute schon umsetzbar.

Oft grenzen an den Gehweg auch private Flächen, die als Gehweg genutzt werden könnten, so dass der jetzige Gehweg zur Parkfläche werden kann. Mit den privaten Grundstücksbesitzern wurden hierzu schon erste Gespräche geführt. Man ist für diese Regelungen offen und bereit, das eigene Gelände zur Verfügung zu stellen. Diese Bereiche sind im Plan blau schraffiert dargestellt.

Trotz dieser Möglichkeiten fallen auf der gesamten Straßenlänge 6 Stellplätze weg. Vorher waren 34 Parkflächen eingezeichnet, eine Neuordnung würde nun mehr 28 Stellplätze ausweisen. Wobei bei den beiden Stellplätzen vor der Bäckerei (Hausnummer 44), die aus Platzgründen (Niveauproblem) halb auf der Straße verbleiben müssen, vorbehalten bleibt, ob diese aus verkehrstechnischen Gründen ebenfalls entfernt werden. Das soll in einer Probe-phase festgestellt werden.

Grundsätzlich soll die Parkdauer auf den Plätzen zeitlich begrenzt werden.

An Stellen, an denen die Breiten für Parken und einen Gehweg nicht mehr ausreichen, wird vorgeschlagen mit anderen Gestaltungselementen den Straßenraum aufzuwerten. Diese Bereiche sind auf den Plänen rot gekennzeichnet.

Dafür wurden zwei Konzepte entwickelt:

Konzept 1 sieht eine gemischte, konventionelle Ausgestaltung vor. Die Hauptelemente sind die bereits in den Modulen 1 und 2 verwendeten Sitzwürfel und Bänke und an ausgewählten Stellen noch Sonderelemente wie Pflanzkübel oder Sitzkugeln.

Konzept 2 könnte mit „Infomeile“ überschrieben werden. Dazu wurde ein Entwurf einer Infostele entwickelt (siehe Anlage), die wechselnde Informationen aufnehmen kann. Sie besteht aus zwei Stützen und einer Trägerplatte, auf die Infotafeln in DIN A3 aufgeschraubt werden können. Inhaltlich könnten das z.B. historische Beschreibungen oder Kunstwerke, Informationen, Projekte aus Schulen, Kitas oder Infos über Vereine sein. Die Inhalte können 2-3 Mal pro Jahr wechseln, so dass die Stelen zusammen eine Art wechselnde „Ausstellung“ ergeben. Insgesamt sind 11 Stelen vorgesehen. Die Betreuung der wechselnden Themen würde durch das Büro des Bürgermeisters erfolgen.

Die Stelen verhindern unerwünschtes Parken und bieten eine Möglichkeit, den Straßenraum mit interessanten Elementen zu beleben und attraktiv zu gestalten.

Kosten:

Für das Modul 3:

Variante A (Verschwenkung)

Tiefbau: 190.000,00 € für Straßenumbau, Pflasterneugestaltung.

Konzept 1: 3 Pflanzkübel und 7 Poller 11.750,00 €

Konzept 2: 3 Infostelen und 7 Poller 5.750,00 €

Variante B (Trasse beibehalten)

Tiefbau: 55.000,00 € für neuen Pflasterbelag (Nord- und Südseite)

Konzept 1: Skulptur 5 Kugeln (zum Sitzen und als Stadtteilsymbole) und 12 Poller 7.200,00 €

Konzept 2: 3 Infostelen und 12 Poller 7.500,00 €

Drucksache 10/0153/2

Für das Modul 4

Tiefbau: Von Hausnummer 28 bis Beginn Modul 3 (nur Nordseite! = Abschnitt 1) sind viele verschiedene Pflasterbereiche vorhanden, die uneinheitlich sind, teilweise reguliert werden müssen. Durch die Umgestaltung kämen weitere, wieder andere, Pflasterfarben dazu, so dass es sinnvoll ist, diesen Bereich komplett neu zu pflastern. Die Bordsteine müssen nur punktuell reguliert werden. Kosten für den Pflasteraustausch: 28.000,00 €.

Kosten für die Demarkierung und Neumarkierung von Stellplätzen sowie eine teilweise Um- beschilderung belaufen sich auf 6.500,00 €.

Alle weiteren Bereiche außerhalb Modul 3 könnten ebenfalls ein neues Pflaster bekommen oder aber im Rahmen der Straßenunterhaltung punktuell repariert werden. Das heutige Bild, bleibt dabei aber gleich. Im Falle eines gewünschten Pflasteraustausches auf der gesamten Mo- dul 4 - Länge (ohne Abschnitt 1 und Modul 3) sind 240.000,00 € bereitzustellen. Dabei ist nur eine Neupflasterung berücksichtigt (Pflaster aufnehmen, entsorgen, neues Pflaster verleg- en). Eine Änderung von Trassen oder Bordsteinabsenkungen (außer punktuell an Einmün- dungen) sind nicht enthalten.

Vorschläge zu den im Plan rot markierten Gestaltungsflächen:

Gestaltung Stelle 1:

Konzept 1: 2 Bäume, Bank, 3 Sitzwürfel und Fahrradständer 8.000,00 €

Konzept 2: 2 Bäume, Bank und 5 Infostelen 12.900,00 €

Gestaltung Stelle 2:

Konzept 1: Bank, Spielpunkt und 2 Pflanzkübel 14.300,00 €

Konzept 2: Fahrradständer, Bank und 3 Infostelen 5.800,00 €

Gestaltung Stelle 3:

Konzept 1: 3 Würfel, 1 Pflanzkübel 3.700,00 €

Konzept 2: Bank 1.400,00 €

Gestaltung Stelle 4:

Konzept 1: Spielpunkt, Pflanzkübel 5.900,00 €

Konzept 2: Spielpunkt und Poller 3.800,00 €

Gesamtkosten (incl. Abschnitt 1 von Modul 4; ohne Pflasteraustausch Gesamtstrecke):

Modul 3 / kombiniert mit	Konzept 1 - konventionell	Konzept 2 - informativ
Variante A - verschwenkt	268.150,00 €	256.450,00 €
Variante B - status quo	128.600,00 €	123.200,00 €

Sollte auf eine konzeptionelle Gestaltung verzichtet und nur Demarkierung, Neubeschilderung, Fällarbeiten und Neupflanzung zweier Bäume, notwendige Pflasterarbeiten sowie Betonwürfel und Poller als Parkverhinderung gewählt werden sind für die Neuordnung der Parkplätze ca. 50.000,00 € notwendig.

Verwaltungsvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, die Parkplatzsituation in der Darmstädter Straße neu zu ordnen und durch den Ausbau des Moduls 3 mit einer Verschwenkung attraktiver zu gestalten. Um die Aufenthaltsfunktion im Straßenraum zu beleben und interessanter werden zu lassen, wird das „Konzept 2 - informativ“ zur Umsetzung empfohlen.

Die Kosten von 260.000,00 € sind im Haushalt 2018 bereitzustellen.

Drucksache 10/0153/2

Der Sachverhalt wurde am 30. Mai 2017 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 11 der Geschäftsordnung direkt den beiden Ausschüssen vorgelegt.

Der Magistrat ist dem Verwaltungsvorschlag nicht gefolgt und schlägt vor, dass das Modul 3 in der Variante B (ohne Verschwenkung) ausgebaut wird.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Möblierungsbeispiele

Pläne sind in digitaler Form im Ratsinformationssystem einzusehen und werden in der Ausschusssitzung aufgehängt.

Ö 3

Anlage Möblierungsbeispiele:

1. Bank.

Ausgewählt wurde die Bank, die schon in Modul 1 und 2 verwendet wurde, allerdings ohne Lehne, um keine Sitzrichtung vorzugeben.



2. Pflanzkübel

Ausgewählt wurde eine runde Metall-Variante in Anthrazit im Durchmesser 0,80 Meter. Mit Versorgungssystem. Bepflanzung mit Ligusterkugel.



Beispiel Rudolf- Diesel Straße

3. Sitzkugeln

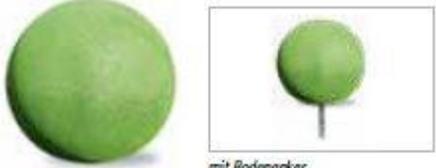
Die Sitzkugeln sind aus Kautschuk mit einem Durchmesser von 40 cm und können blau eingefärbt werden. Setzt man fünf Kugeln nebeneinander können diese als Sitzskulptur die Weiterstädter Stadtteile aus dem Logo repräsentieren.

C+K-Kugel

C+K globe

Die C+K-Kugel symbolisiert Mobilität. An ihrer Form kann niemand anecken. Sie dient als Design-Element – und gleichzeitig als Sitzgelegenheit. Zudem ist sie extrem stabil. Einbauhinweise im C+K-Technik-Prospekt.

The C+K globe symbolizes mobility. With its unobtrusive form, it is never in the way. It's a design element – and serves as a seat at the same time. Installation instruction in our C+K technical brochure.



mit Bodenanker
with floor anchor

Maße | dimensions (L x B x H): Ø 300/400/500 mm

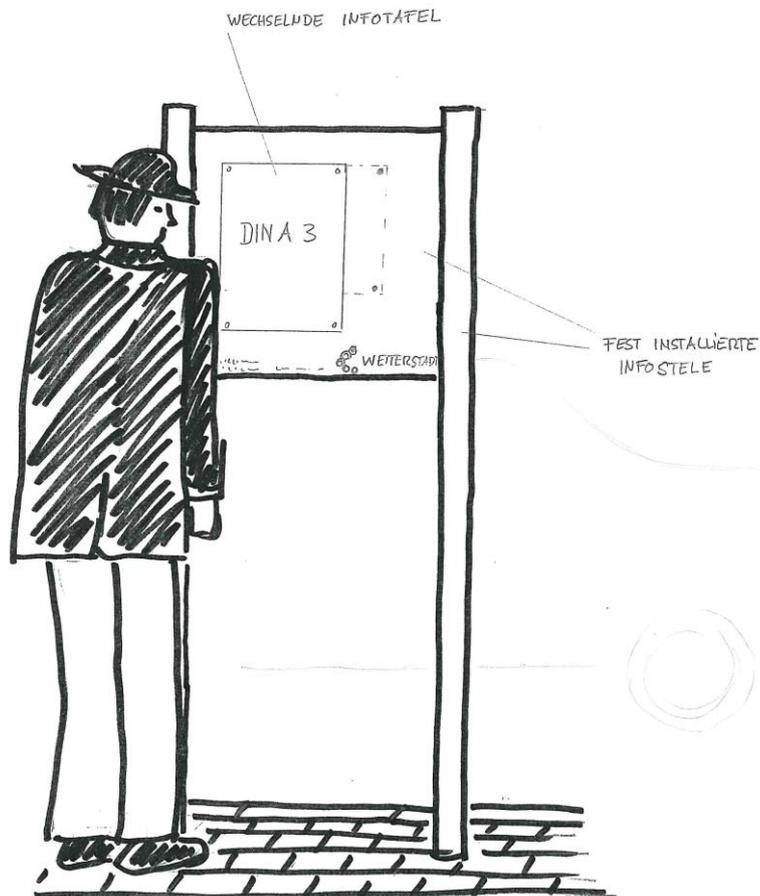


4. Infostelen

Die Konstruktion besteht aus zwei Metallstützen mit einer Metallplatte zwischen den Stelen. Die Gesamtbreite würde ca. 80 cm betragen. Die auswechselbare Infoplate wird verschraubt und besteht aus Kunststoff, auf die die Informationen aufgezogen werden. (Siehe Infotafeln Jubiläumshain). Sie kostet ca. 15 €.



Systembeispiel: Infotafel Marktplatz. Die vorgeschlagenen Stelen wären schmaler.



5. Fahrradständer, Sitzwürfel, Poller

Auf eine Bebilderung dieser Elemente wird verzichtet. Bei den Fahrradständern handelt es sich um die gängigen Bügel. Die Sitzwürfel finden sich an den Modulen 1 und 2. Für die Poller werden in Modul 3 die gleichen, wie vorm Medienschip gewählt, während im Modul 4 die Poller von Modul 1 und 2 vorgeschlagen werden.

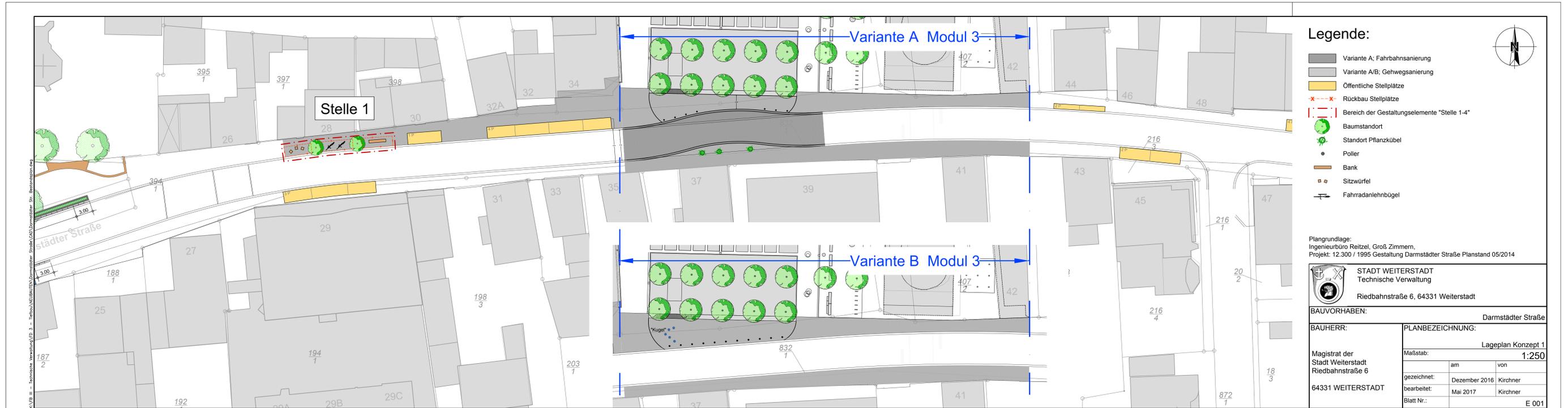
6. Spielpunkt

Als Spielpunkt wird für Standort 2 ein Spiel und für Standort 4 ein bewegliches Spielgerät vorgeschlagen:



Ein Übersichtslageplan der gesamten Planung und Varianten wird in der Sitzung vorgestellt.

KONZEPT 1 - KONVENTIONELL

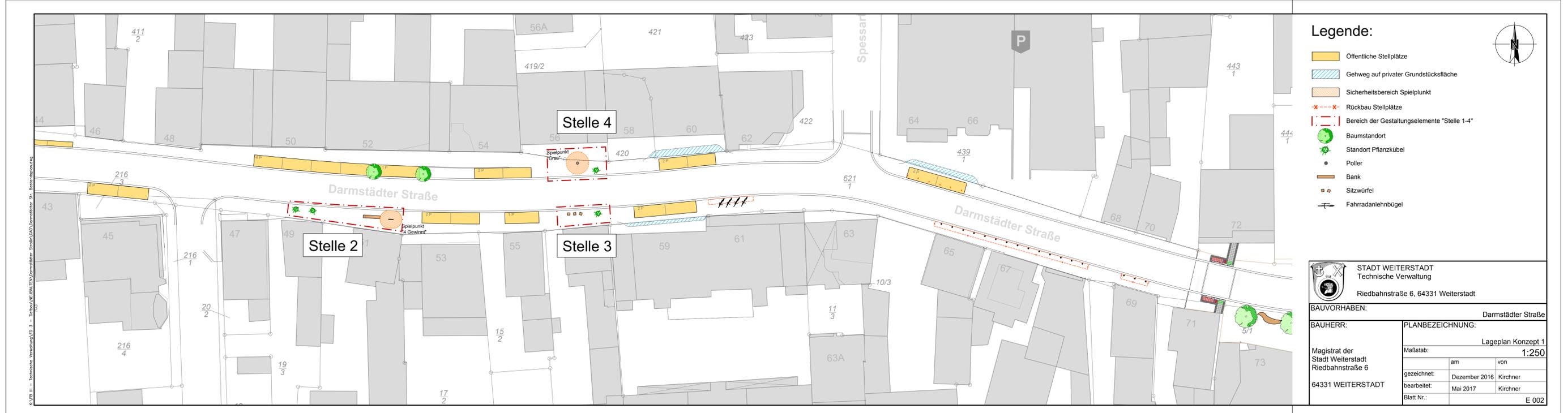


Legende:

- Variante A; Fahrbahnsanierung
- Variante A/B; Gehwegsanierung
- Öffentliche Stellplätze
- Rückbau Stellplätze
- Bereich der Gestaltungselemente "Stelle 1-4"
- Baumstandort
- Standort Pflanzkübel
- Poller
- Bank
- Sitzwürfel
- Fahrradablenkbügel

Plangrundlage:
 Ingenieurbüro Reitzel, Groß Zimmern
 Projekt: 12.300 / 1995 Gestaltung Darmstädter Straße Planstand 05/2014

STADT WEITERSTADT Technische Verwaltung Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt	
BAUVORHABEN:	Darmstädter Straße
BAUHERR:	Magistrat der Stadt Weiterstadt Riedbahnstraße 6 64331 WEITERSTADT
PLANBEZEICHNUNG:	Lageplan Konzept 1
Maßstab:	1:250
am	von
gezeichnet:	Dezember 2016 Kirchner
bearbeitet:	Mai 2017 Kirchner
Blatt Nr.:	E 001



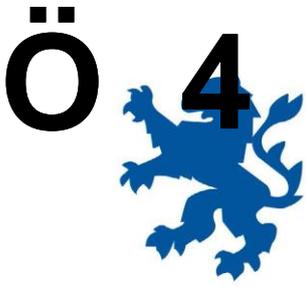
Legende:

- Öffentliche Stellplätze
- Gehweg auf privater Grundstücksfläche
- Sicherheitsbereich Spielplatz
- Rückbau Stellplätze
- Bereich der Gestaltungselemente "Stelle 1-4"
- Baumstandort
- Standort Pflanzkübel
- Poller
- Bank
- Sitzwürfel
- Fahrradablenkbügel

STADT WEITERSTADT Technische Verwaltung Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt	
BAUVORHABEN:	Darmstädter Straße
BAUHERR:	Magistrat der Stadt Weiterstadt Riedbahnstraße 6 64331 WEITERSTADT
PLANBEZEICHNUNG:	Lageplan Konzept 1
Maßstab:	1:250
am	von
gezeichnet:	Dezember 2016 Kirchner
bearbeitet:	Mai 2017 Kirchner
Blatt Nr.:	E 002

KONZEPT 2 - INFORMATIV





CDU

Fraktion Weiterstadt

CDU Fraktion Weiterstadt • Riedbahnstr. 6 • 64331 Weiterstadt

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Manfred Dittrich
- im Hause -

Der Fraktionsvorsitzende

Lutz Köhler
Riedbahnstr. 6
64331 Weiterstadt
Tel.: 06150 – 5915330
E-Mail: cdu@weiterstadt.de

Weiterstadt, 04.10.2016

Antrag: Warteunterstand für die Bushaltestellen an der Hessenwaldschule

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

hiermit bitte ich Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung der nächsten Stadtverordnetenversammlung zu setzen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

**Der Magistrat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der DADINA einen neuen Warteunterstand (Wartehalle) an der Hessenwaldschule in Gräfenhausen für die auf den Bus wartenden Schülerinnen und Schüler zu installieren.
Evtl. Finanzmittel sind in den Haushalt 2017 einzustellen.**

Begründung:

Der Neubau der Hessenwaldschule in Gräfenhausen wurde vor kurzem an die Schulgemeinde übergeben. Allerdings befindet sich an den Bushaltestellen vor dem Neubau der Hessenwaldschule derzeit kein Wetterschutz, obwohl ausreichend Platz für eine entsprechende Konstruktion vorhanden ist. Daher sollte hier zeitnah ein Warteunterstand geschaffen werden, damit die auf den Bus wartenden Schülerinnen und Schüler sich dort bei schlechtem Wetter unterstellen können.

Eventuell kann ein Teil der Finanzierung durch das Förderprogramm der DADINA übernommen werden.

Fraktionsvorsitzender



Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

Zwei zusätzliche Wartehallen an der Hessenwaldschule

Beschlussvorschlag:

Der Inhalt der Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Die Verwaltung wurde beauftragt, zu prüfen, inwieweit in Zusammenarbeit mit der DADINA und dem Landkreis als Grundstückseigentümer ein neuer Warteunterstand (Wartehalle) an der Hessenwaldschule in Gräfenhausen für die auf den Bus wartenden Schülerinnen und Schüler installiert werden kann.

Inzwischen liegen die Stellungnahmen des Da-Di-Werkes (Eigenbetrieb Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg) sowie der DADINA vor.

Die Stellungnahme des Da-Di-Werkes liegt als Anlage bei. Die DADINA verweist in ihrer E-Mail auf die Ausführungen des Landkreises, wonach keine Unterstellmöglichkeiten notwendig sind.

Der Sachverhalt wurde am 21. Februar 2017 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Schreiben der Straßenverkehrsbehörde vom 28. November 2016
Stellungnahme des Da-Di-Werkes vom 20. Dezember 2016

Stadt Weiterstadt · Riedbahnstraße 6 · 64331 Weiterstadt

Landkreisverwaltung
Darmstadt-Dieburg
-Schulservice-
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Sachbearbeitung
Rainer Tillmann
☎ 06150/400-2102 · 📠 06150/400-2109
✉ rainer.tillmann@weiterstadt.de
Zimmer-Nr. 109

Rathaus
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
☎ 06150/400-0
<http://www.weierstadt.de>

Öffnungszeiten
Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch 14:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen II/1 121-622 Ti
Datum 28. November 2016

Linien WX und 5516
Haltestelle Hessenwaldschule
Errichtung eines Wetterschutzes (Warteunterstand)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Haltestelle verfügt über keine Buswartehalle. Dieser Umstand wurde jetzt Gegenstand eines Antrages in der Weiterstädter Stadtverordnetenversammlung.

Dieser Sachverhalt wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beraten und beschlossen, zu prüfen, inwieweit nachträglich eine Buswartehalle aufgestellt werden kann.

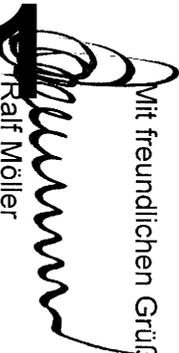
Aufgrund der Tatsache, dass diese Haltestelle ausschließlich der Schülerbeförderung dient, sehen wir den Landkreis als Schuträger und im Zusammenhang mit dem nun fertiggestellten Schulneubau in der besonderen Verpflichtung, einen zusätzlichen Wetterschutz anzubieten.

Da die Haltestelle Hessenwaldschule von den Linien WX (DA-Arheilgen - DA-Wixhausen) bzw. 5516 (Erzhausen – Darmstadt) bedient wird, wäre es natürlich sinnvoll, zwei Warteunterstände einzurichten.

Die Hessenwaldschule hat inzwischen eine Bedeutung erlangt, bei der es nicht zu vermitteln ist, dass aus Kostengründen auf die Aufstellung von Warteunterständen verzichtet wurde.

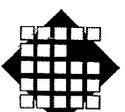
Bitte prüfen Sie im Interesse der Schülerinnen und Schüler diesen Sachverhalt.

Mit freundlichen Grüßen



Ralf Möller
Bürgermeister

4
Anlage



Da-Di-Werk

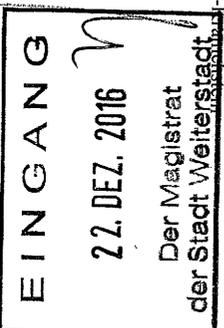
Eigenbetrieb Gebäude- und
Umweltmanagement des Landkreises
Darmstadt-Dieburg

Kreishaus Darmstadt

Da-Di-Werk

Da-Di-Werk, Jägertorstraße 207, 64289 Darmstadt

Stadt Weiterstadt
Herrn Bürgermeister Möller
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt



Sachbearbeiter: Holger Gehbauer
Telefon (Dw.): (06151) 881-2451
PC-Fax: (06151) 881-4451
E-Mail: h.gehbauer@ladadi.de
Telefonzentrale: (06151) 881-0
Telefax: zentral: (06151) 881-24 56
Internet: <http://www.da-di-werk.de>

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen
Gr/Te

Datum
20.12.2016

**Haltestelle Hessenwaldschule
Ihr Schreiben vom 28. November 2016**

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

Ihr vorgenanntes Schreiben haben wir erhalten. In der Tat verfügt die Haltestelle über keine Unterstellmöglichkeiten. Dies war bereits Diskussionsstoff in den Planungsrunden. Wir haben uns gegen solche Hallen entschieden, da sie an dieser Stelle keinen Sinn machen.

Sowohl der Neubau der Schule als auch der Pavillon orientieren sich unmittelbar zu der Bushaltestelle. Die Eingangsbereiche beider Gebäude sind großzügig und überdacht, so dass die Kinder, die in der Regel nur zu den Unterrichtsschlusszeiten auf den Bus warten, die sind vom Schulgebäude aus sehr gut sehen können, der Weg bis zur Einstiegsstelle beträgt zwischen 20 und 35 m. Eine weitere Unterstellmöglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Ich bitte Sie zu berücksichtigen, dass tatsächlich nur Schüler zu sehr definierten Zeiten auf die Busse warten, ein erweiterter Fahrgastverkehr ist in diesem Bereich nicht festzustellen. Ich erinnere in diesem Zusammenhang sehr gerne daran, dass beispielsweise der Luisenplatz in Darmstadt in den Abfahrtszonen ebenfalls über keine überdachten Wartehallen verfügt, die Unterstellmöglichkeiten der Schüler im Eingangsbereich der Schulgebäude ist im Vergleich dazu als komfortabel zu beschreiben. Darüber hinaus entstehen für Bauen Betrieb von Warthalle nur der Wartehäuschen erhebliche Bau- & Unterhaltskosten, die an dieser Stelle wirklich nicht notwendig sind.

Wir bitten Sie daher auf die Installation von Unterstellmöglichkeiten zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen

Holger Gehbauer
Techn. Betriebsleiter

Bankverbindung:

Sparkasse Dieburg • Konto-Nr.: 133 106 179 • BLZ: 508 526 51
BIC: HELA2333
IBAN: DE51 50852651 0133106179
Ust-IdNr.: DE 111 608 693

Werk

Postanschrift:

Da-Di-Werk
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr für die Sitzung am 14.08.2017

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

**Wartehalle an der Hessenwaldschule;
Arbeitsaufträge aus der Ausschusssitzung**

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben des Bürgermeisters an das DA-DI Werk und die dazugehörige Antwort des DA-DI Werkes sowie die Stellungnahme des Fördervereins Hessenwaldschule werden zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 19. Mai 2017 beschlossen, hat Herr Bürgermeister Möller Kontakt mit dem DA-DI Werk, bezüglich der Errichtung einer Wartehalle an der Hessenwaldschule aufgenommen, mit der Bitte für die Kosten des Aufbaus und den Unterhalt des Regenschutzes aufzukommen.

Mit Schreiben vom 14. Juni 2017 teilt das DA-DI Werk mit, dass seitens des DA-DI Werkes keine Wartehalle an der Hessenwaldschule vorgesehen ist.

Weiterhin ist eine Stellungnahme des Fördervereins der Hessenwaldschule hierzu eingegangen.

Der Sachverhalt wurde am 4. Juli 2017 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Schreiben Bürgermeister Möller an DA-DI Werk vom 6. Juni 2017
Schreiben DA-DI Werk an Stadt Weiterstadt vom 14. Juni 2017
Stellungnahme Elternschaft und Schülervertretung HWS

Der Bürgermeister

Stadt Weiterstadt · Riedbahnstraße 6 · 64331 Weiterstadt

An
Da-Di-Werk
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein

Bürgermeister

Ralf Möller
☎ 06150/400-1002 · 📠 06150/400-1009
✉ ralf.moeller@weiterstadt.de
Zimmer-Nr. 619

Rathaus

Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
☎ 06150/400-0
<http://www.weiterstadt.de>

Öffnungszeiten

Montag - Freitag	8:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch	14:00 - 18:00 Uhr

Datum 6. Juni 2017

Angebot einer Warthalle an der Hessenwaldschule

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Sanierung der Hessenwaldschule hat der Landkreis Darmstadt-Dieburg einen weiteren Topschulstandort geschaffen. Um auch weiterhin als solcher wahrgenommen zu werden, bin ich der Meinung, dass die dortigen Bushaltestellen mit Warthallen ausgestattet werden müssen, damit die Schülerinnen und Schüler, die tagtäglich auf den Bus angewiesen sind, einen adäquaten Regenschutz vor Ort haben. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 19. Mai 2017 diese Position ebenfalls bekräftigt.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 argumentieren Sie, dass der Weg vom Vordach des Eingangsbereichs der Schule bis zur Bushaltestelle maximal 35 Meter betrage. Wie Sie selbst anführen, kommen und gehen die Schülerinnen und Schüler zu definierten Zeiten. Dies führt dazu, dass jeweils eine überdurchschnittlich hohe Anzahl von Schülerinnen und Schülern in den Bus einsteigt bzw. ihn verlässt. Da es hierbei erfahrungsgemäß zu Wartezeiten kommt, bildet sich vor den Türen des Busses eine Menschentraube, die bei der aktuellen Situation nicht vor Regen geschützt wäre. Die Überdachung des Eingangsbereichs kann während der Einstiegs-wartezeiten nicht genutzt werden, da sie zu weit entfernt ist. Deswegen denke ich, dass sie für die Schülerinnen und Schüler keinen komfortablen Regenschutz darstellt.

Daher biete ich Ihnen kostenfrei eine Warthalle an, die wir im Zuge von Sanierungsmaßnahmen einer Straße demontiert haben. Der Landkreis müsste nur für den Aufbau sowie den Unterhalt aufkommen.

Freundliche Grüße



Ralf Möller
Bürgermeister

Da-Di-Werk, Rheinstraße 91, 64295 Darmstadt

Bürgermeister
Ralf Möller
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt



Sachbearbeiter: Holger Gehbauer
Telefon (Dw.): (06151) 881-2451
PC-Fax: (06151) 881-4451
E-Mail: xxx@ladadi.de

Telefonzentrale: (06151) 881-0
Telefax, zentral: (06151) 881-24 56
Internet: <http://www.da-di-werk.de>

Ihr Zeichen/Schreiben vom
07.06.2017

Unser Zeichen
Gr/Te

Datum
14.06.2017

Wartehalle an der Hessenwaldschule

Sehr geehrte Herr Bürgermeister Möller,

Ihr Schreiben vom 07. Juli 2017 zu dem Thema einer Wartehalle an der Hessenwaldschule in Weiterstadt haben wir erhalten.

Eine Wartehalle an der Schulbus-Haltestelle möchten wir nicht errichten. An den meisten Schulen des Landkreises ist die Situation ähnlich wie die in der Hessenwaldschule.

Wartehäuschen sind von uns nicht vorgesehen. Diese befinden sich in der Regel nur dort, wo neben Schülern auch zahlreiche andere Fahrgäste des Verkehrsverbundes die Haltestelle nutzen. Dies ist in Weiterstadt eindeutig nicht der Fall.

Wartehäuschen sind nach unserer Erfahrung in Schulumgebung extrem Vandalismus gefährdet. Das Problem ist somit nicht die preiswerte Aufstellung eines Wartehäuschen, sondern der Unterhalt.

Mit freundlichem Gruß



Holger Gehbauer
techn./Betriebsleiter



**HESSENWALD
SCHULE
Förderverein**

Friedhelm Rimmel • Frankfurter Landstr. 85 • 64291 Darmstadt

Herrn Reinhold Stein
Vorsitzender des
Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
Rathaus
Riedbahnstr. 6
64331 Weiterstadt

Darmstadt, 21.06.17

Warteunterstand für die Bushaltestellen der Hessenwaldschule; Antrag der CDU-Fraktion hier: Stellungnahme aus der Elternschaft und Schülerversretung

8. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 19.05.2017 in der HWS

Sehr geehrter Herr Stein,

wie Ihnen auf der o. g. Sitzung zugesagt, habe ich mich in den vergangenen Wochen um dieses Thema in der HWS gekümmert.

So fand das Thema „Warteunterstand“ Eingang in die Tagesordnung der letzten Schulelternbeiratsitzung am 19.06.17. Die Rückmeldung der Eltern war einstimmig, dass eine Errichtung von Warteunterständen notwendig/wünschenswert wäre.

Gleichlautend äußerten sich VertreterInnen der Schülerversretung. Diese wiesen allerdings darauf hin, dass nach Möglichkeit hierbei keine Sitzplätze entstehen sollten, um eine Fremdnutzung außerhalb der Schulzeiten zu verhindern.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Für Ihre Unterstützung und die Ihrer Ausschussmitglieder möchte ich mich recht herzlich bedanken.

Mit freundlichen Grüßen



Friedhelm Rimmel

Dipl.-Verwaltungsbetriebsw. (FH)
1. Vorsitzender Förderverein HWS

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr für die Sitzung am 14.08.2017
Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

**Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, Entwurf Stand
Beschluss der Landesregierung vom 27. März 2017;
Stellungnahme der Stadt Weiterstadt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2
Hessisches Landesplanungsgesetz vom 5. Juli 2017**

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der Beteiligung zur Änderung des Landesentwicklungsplans erstellte Stellungnahme der Stadt Weiterstadt wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Die Hessische Landesregierung hat am 27. März 2017 einen Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsplans 2000 beschlossen. Mit diesem Entwurf beabsichtigt die Landesregierung den geänderten Rahmenbedingungen und den damit verbundenen Herausforderungen an die räumliche Entwicklung des Landes Rechnung zu tragen. Die Vorgaben des Plans wirken über die Regionalplanung bis auf die Ebene der kommunalen Planung hessischer Städte und Gemeinden.

Das federführende Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hat die Stadt Weiterstadt mit Schreiben vom 25. April 2017 an der Aufstellung der Änderung des Landesentwicklungsplans förmlich beteiligt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 10. Juli 2017 (verlängert bis 31. Juli 2017) ihre Stellungnahme zu dem Entwurf an das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung abzugeben. Die Öffentlichkeit wurde zeitgleich durch Bereitstellung des Entwurfs im Internet unter der Adresse: www.landesplanung.hessen.de beteiligt.

Der Entwurf der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans 2000 (Text, Karte und Umweltbericht) ist im Ratsinformationssystem eingestellt.

Gemäß der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung zu den Themen

- Mindestdichte (Planungsvorgaben zum Masterplan „Apfelbaumgarten II“)
- Siedlungsbeschränkungsbereich (Drucksache 10/0074 Siedlungsentwicklung Schneppenhausen)
- Schienenverkehr (Beschlüsse zur NBS Rhein/Main-Rhein/Neckar)
- Luftverkehr (Stellungnahme der Stadt Weiterstadt zum Entwurf des Regionalplans Südhessen /regionaler Flächennutzungsplan vom 1. Oktober 2009)
- Windenergie (Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – Vorgaben zur Nutzung der Windenergie Stellungnahme der Stadt Weiterstadt vom 13. September 2012)

Drucksache 10/0318/1

wurde eine Stellungnahme erarbeitet und fristgerecht am 5. Juli 2017 an das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung abgesandt.

Der Sachverhalt wurde am 18. Juli 2017 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlage:

Stellungnahme der Stadt Weiterstadt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2
Hessisches Landesplanungsgesetz vom 5. Juli 2017

Ratsinformationssystem: Entwurf der Dritten Änderung des Landesentwicklungsplans 2000
(Text, Karte und Umweltbericht)



WEITERSTADT
wirken wohnen wachsen

Magistrat der Stadt Weiterstadt
Hochbau, Planung, Umwelt

Stadt Weiterstadt · Riedbahnstraße 6 · 64331 Weiterstadt

Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Landesentwicklung
Abteilung I – Landesentwicklung -
Postfach 31 29
65021 Wiesbaden

vorab per Fax: 0641/327172911

Sachbearbeitung

Georg Latocha
☎ 06150/400-3202 · 📠 06150/400-3109
✉ georg.latocha@weiterstadt.de
Zimmer-Nr. 305

Rathaus

Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
☎ 06150/400-0
<http://www.weiterstadt.de>

Öffnungszeiten

Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch 14:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
Datum

III/2 Lat
5. Juli 2017

Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000

Stellungnahme der Stadt Weiterstadt im Rahmen der Beteiligung
gemäß § 10 ROG in Verbindung mit § 4 HLPG
Ihr Schreiben vom 25. April 2017; Az.: I1 – 093-c-38-05

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren bedanken wir uns.

Zu folgenden Zielen des Landesentwicklungsplanes nehmen wir Stellung:

3.2-1 (Z) i.V.m. 3.2-3 (G) Minstdichtewerte

Die Stadt Weiterstadt fordert die Senkung der Minstdichtewerte zumindest für die Kategorie
Südhessen – Verdichtungsraum – Mittelzentren auf 35 WE/ha.

Begründung:

Die Stadt Weiterstadt wendet sich gegen die stetige Erhöhung der Minstdichtewerte. Für
Kommunen in der Kategorie „Südhessen – Verdichtungsraum – Mittelzentren“, in der
Weiterstadt einzuordnen ist, hat sich seit der Festlegung des Dichtewertes im LEP 2000 (30-50
WE/ha) über des RPS/Reg FNP 2010 (35-50 WE/ha) zum vorliegenden Entwurf (mind.
40 WE/ha) die Minstdichtewertanforderung um 30% erhöht. Dies führt in Kommunen die trotz
ihrer Lage im Verdichtungsraum noch teilweise ländlich geprägt sind, zu städtebaulich
unbefriedigenden und nicht nachfrageorientierten Planungsergebnissen.

3.3-4 (Z) Siedlungsbeschränkung

Die Stadt Weiterstadt wendet sich mit allem Nachdruck gegen die Absenkung der Grenzwerte
bei der Berechnung der „Umhüllenden der energieäquivalenten Isophonenlinie“ auf nunmehr
55 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Stadt fordert die Beibehaltung des bisherigen
Schutzniveaus von 62 dB(A) und daraus folgend eine flächenmäßige Anpassung (Verringerung)
des Siedlungsbeschränkungsgebietes.

5



Gemeinschaftskasse der Gemeinden
des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Stadt- und Kreissparkasse Darmstadt
Konto-Nummer: 548 200
Bankleitzahl: 508 501 50
IBAN: DE86 5085 0150 0000 5482 00
BIC: HELADEF1DAS

Begründung:

Der Erfolg der Lärminderung durch den technischen Fortschritt und leisere Flugzeuge – die „Lärminderungsdividende“ - muss sich auch in der flächenmäßigen Reduzierung des Siedlungsbeschränkungsgebietes niederschlagen. Die Städte und Gemeinden in der Nähe des Frankfurter Flughafens, die seit Jahrzehnten in ihrer Entwicklung durch die Festlegung der Siedlungsbeschränkung behindert werden, müssen zukünftig von der erreichten Lärminderung im Flugverkehr zumindest teilweise profitieren.

Das Instrument der Siedlungsbeschränkung greift derart hart in die Planungshoheit der Kommunen ein, dass es nur dann zulässig sein kann, wenn es mit der größten Zurückhaltung und nur zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen eingesetzt wird. Das bisher zu diesem Zweck von der Landesregierung für ausreichend gehaltene Schutzniveau in der Umgebung des Flughafens Frankfurt Main, wie es sich in LEP 2000 widerspiegelt, sollte deshalb in ähnlicher Höhe auch in Zukunft weitergelten. Im Rückschluss muss sich dann die von der Siedlungsbeschränkung betroffene Fläche verkleinern.

Die im vorliegenden Entwurf gewählte Höhe der Grenzwerte von 55 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ist zu Erreichung des Schutzzweckes nicht erforderlich und somit auch nicht zulässig, da sie die grundgesetzlich festgeschriebene Selbstverwaltungsgarantie in unzulässiger Weise über das erforderliche Maß beschränkt.

Das Schutzniveau innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes kann auch aus Gründen der Gleichbehandlung nicht höher angesetzt werden, als es in anderen Gebieten außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes für zulässig erachtet wird.

5.1.2 Schienenverkehr insbesondere NBS Rhein/Main-Rhein/Neckar

Die Stadt Weiterstadt fordert die landesplanerische Festlegung von verbindlichen Qualitätskriterien (Schallschutz, Vermeidung von Landschaftszerschneidung, Bündelung von Trassen etc.) bei der Sicherung der notwendigen Flächen für die NBS und der Flächen der dazugehörigen ergänzenden Anbindungen aus dem Bestandsnetz (Mittelrheinkorridor) an die NBS im „Planungsraum“. Bezüglich dieser Güterverkehrsanbindung der Strecke Mainz-Darmstadt an die NBS ist der Planungsraum entlang der A 67 von Darmstadt bis Groß-Gerau zu erweitern.

Begründung:

Die Realisierung der von allen Seiten für erforderlich gehaltenen Neubaustrecke Rhein/Main – Rhein/Neckar wird im ohnehin bereits stark belasteten Verdichtungsraum zu weiteren Umweltbelastungen führen. Diese müssen auf das unabdingbare Minimum reduziert werden. Insbesondere der Schutz der Anwohner vor zusätzlichem Lärm und der Schutz der Landschaft vor weiterer Zerschneidung müssen als Ziele in die landesplanerische Vorgabe bei der Trassenfindung festgesetzt werden.

Der Planungsraum sollte die Güterverkehrsanbindung der Strecke Mainz-Darmstadt an die NBS entlang der A 67 (Groß-Gerauer Spange) nicht ausschließen.

5.1.6-3 (Z), 5.1.6-4 (G) und 5.1.6-5 (Z) Luftverkehr

Die Stadt Weiterstadt begrüßt ausdrücklich die Festsetzungen zur Beschränkung der Lärmentwicklung, die durch den Betrieb des Flughafens Frankfurt Main entsteht, und fordert insbesondere die Ausweitung der Nachtruhe durch entsprechende landesplanerische Festsetzungen zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung. Im Lärminderungsplan sind die Maßnahmen so zu wählen, dass die Fläche nach 5.1.6.-4 nicht nur nicht mehr wesentlich anwachsen soll, sondern zukünftig auch kleiner wird.

Begründung:

Trotz der erzielten Erfolge bei der Lärminderung durch den technischen Fortschritt und leisere Flugzeuge, ist die Belastung in der Nachtzeit in der gesamten Region deutlich spürbar und führt zu gesundheitlichen Risiken, die nicht hingenommen werden dürfen. Im Übrigen stimmt die Stadt Weiterstadt der Begründung der Planungsziele auf Seite 71 ff zu.

5.3.2.2-4 (Z)

Die Stadt Weiterstadt wendet sich zum wiederholten Mal gegen die Festlegung des Kriteriums der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit von 5,75m/s zu Festlegung der „Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie“ und fordert die ersatzlose Streichung dieser Festsetzung.

Begründung:

Bereits in der Stellungnahme zur „Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – Vorgaben zur Nutzung der Windenergie“ vom 13. September 2012 hat die Stadt Weiterstadt folgendes vorgetragen:

Aufgrund des technischen Fortschrittes ist es durchaus denkbar, auch in Gebieten mit geringeren Windgeschwindigkeiten- die jedoch aufgrund weiterer Kriterien besonders geeignet erscheinen - sinnvoll und wirtschaftlich diese Form der regenerativen Energie zu gewinnen. Die Windgeschwindigkeit ist kein Kriterium der Raumordnung zur Steuerung von wirtschaftlichen Aktivitäten.

Über die Abwägungsentscheidung bitten wir, uns in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Möller
Bürgermeister