

Anlage 1



WEITERSTADT

Bebauungsplan "Darmstädter Straße - 21. Änderung" in Weiterstadt



Beschlussvorschläge
zur gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführten Beteiligung

Stand: 24.10.2017

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL

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

BEBAUUNGSPLAN "DARMSTÄDTER STRASSE - 21. ÄNDERUNG"

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.09.2017 bis zum 16.10.2017

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- Hans Opitz, Schreiben vom 25.09.2017
 - Eberhard + Ingrid Seddig, Schreiben vom 20.09.2017
-

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

Im Schreiben vom 06.09.2017 wurden mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 13.10.2017 folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert:

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

Keine Stellungnahme abgegeben hat der folgende Träger öffentlicher Belange:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, 55545 Bad Kreuznach

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

- Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (DADINA), 64285 Darmstadt
- e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG, 64211 Darmstadt
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, 64295 Darmstadt
- Stadtwerke Weiterstadt, 64331 Weiterstadt

- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG (per Mail)
- Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, 64521 Groß-Gerau

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

- Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, 64283 Darmstadt
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, 64283 Darmstadt

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

Nr.	Name: Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	<p>Hans Opitz Bahnhofstraße 48 64331 Weiterstadt</p> <p>13.10.2015</p>	<p>Es wird angeregt, den Neubau im rückwärtigen Bereich der Darmstädter Straße 1-3 nicht zu ermöglichen.</p> <p>Es werden folgende Gründe vorgebracht:</p> <p>1.1 Es läge eine erhebliche Beeinträchtigung einer jahrelang gewohnten Bausituation vor.</p> <p>1.2 Die Bebauung sei zu eng.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>1.1 Eine unveränderte Umgebung ist kein Schutzgut gemäß Baugesetzbuch. Insbesondere im Ballungsraum muss immer damit gerechnet werden, dass in der Umgebung gebaut wird und sich dadurch Sichtbezüge verändern.</p> <p>1.2 Die Stellung der Baukörper und damit auch die Abstände zur Nachbargrundstück werden durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche geregelt. Diese sieht einen Abstand der Neubebauung zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze von 3 m vor. Da es sich bei der umgebenden Baustruktur um einen dicht bebauten Ortskern handelt, bei dem diese Mindestabstandsflächen teilweise auch unterschritten werden, wird aus städtebaulicher Sicht dieses Maß als ausreichend und charakteristisch für diese Lage betrachtet. Auch in der Umgebung, z.B. bei der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnhofstraße 50a, wird von der Bebauung in 2. Reihe zum davor liegenden Grundstück Bahnhofstraße 52 lediglich ein Abstand von 3 m eingehalten.</p> <p>Weiterhin werden die Abstände zu den Grundstücksgrenzen durch die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie durch die Festsetzung Nr.5 des Bebauungsplans zur Tiefe der Abstandsflächen geregelt. Durch die HBO wird hinsichtlich des Abstands der Neubebauung zur rückwärtigen Grundstücksgrenze eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung sichergestellt.</p> <p>Bei der seitlichen Abstandsfläche wurde im Bebauungsplan geregelt, dass unabhängig von der HBO hier nur der Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist. Dies wurde festgesetzt, um eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich Dachgeschoss zu ermöglichen. Aufgrund der eher kleinen überbauten Grundstücksfläche und angesichts der in der Umgebung durchaus vorhandenen zweigeschossigen Bauweise wird dies als städtebaulich vertretbar erachtet. Durch die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe der möglichen Bebauung wurde in diesem Zusammenhang dafür Sorge getragen, dass keine unverhältnismäßig hohe Bebauung entstehen kann.</p> <p>Wenn die gemäß Bebauungsplan mögliche Gebäudehöhe errichtet würde, hätte dies eine nach HBO erforderliche seitlich Abstandsfläche von 3,4 m zur Folge. Durch den Bebauungsplan wird dieser Grenzabstand also um nur maximal 40 cm reduziert.</p> <p>Es wird daher vor dem Hintergrund der erwünschten Ermöglichung einer zweigeschossigen Bebauung in der Abwägung vor dem Interesse der benachbarten Bebauung nach großzügigerer Belüftung, Belichtung und Besonnung der Vorrang eingeräumt. Diese Grundbedürfnisse sieht die</p>

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Hans Opitz (Fortsetzung)	<p>1.3</p> <p>Die Bebauung sei zu hoch.</p>	<p>Stadt durch die nur geringfügige Reduktion der Abstandsfächen als nicht eingeschränkt an. Aufgrund der in der Umgebung ebenfalls vorhandenen Unterschreitung von Abstandsfächen sieht die Stadt auch den erforderlichen Sozialabstand mit dem einzuhaltenden Mindestmaß von 3 m sicherstellt.</p> <p>1.3</p> <p>Wie zu Punkt 1.2 bereits erwähnt, wird eine übermäßig hohe Bebauung durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe bereits vermieden. Die Firsthöhe darf maximal 11 m betragen, die Traufhöhe höchstens 7 m. Dies sind für eine zweigeschossige Bebauung durchaus übliche Werte, wenn noch ein Dachgeschoss ermöglicht werden soll. Zudem sind die durch die aktuelle Energieeinsparverordnung bedingten oftmals stärkeren Konstruktionsweisen von Dachdeckung und Wandaufbau zu berücksichtigen. Die Scheune, die für das Vorhaben abgerissen wird, hat als Nebengebäude bereits eine Höhe von 10 m erreicht, und das ohne seitlichen Grenzabstand.</p> <p>Mit dem Gebäude Darmstädter Straße 9A ist auch in der Nachbarschaft östlich an das Plangebiet angrenzend ein zweigeschossiges Wohngebäude im Blockinnenbereich vorhanden. Dieses Gebäude liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ebenfalls wie die vorliegende Planung, eine Traufhöhe von max. 7 m festsetzt und zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss ermöglicht.</p> <p>Ein weiterer Aspekt, der hier zum Tragen kommt, ist der gemäß Baugesetzbuch geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden. Eine kompakte, mehr in die Höhe orientierte Bauweise trägt diesem Aspekt Rechnung. Auf diese Weise wird hier im bereits bebauten und erschlossenen Bereich eine bauliche Entwicklung ermöglicht, die dazu beiträgt, dass z.B. Neuversiegelungen im Außenbereich vermieden werden können. Auch kann die öffentliche Infrastruktur im Ortskern hierdurch besser genutzt und wirtschaftlicher betrieben werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Aspekte wird der Ermöglichung einer zweigeschossigen Bebauung im Blockinnenbereich, die trotz geringer Grundfläche z.B. die Ansiedlung von Familien im Ortskern unterstützt, der Vorrang eingeräumt vor dem Interesse der Nachbarbebauung an dem Ausblick auf einen niedrigeren Baukörper.</p>
1.4	Durch die Bebauung würde der Verkehrswert des Grundstückes verringert werden.	1.4	Durch die Neubebauung wird die Nutzbarkeit der angrenzenden Liegenschaft nicht wesentlich eingeschränkt. Ein Planungsschaden ist daher nicht erkennbar.

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Eberhard + Ingrid Seddig Bahnhofstraße 46 64331 Weiterstadt	<p>Es wird angeregt, den Neubau im rückwärtigen Bereich der Darmstädter Straße 1-3 nicht zu ermöglichen.</p> <p>Es werden folgende Gründe vorgebracht:</p> <p>2.1 Es läge eine erhebliche Beeinträchtigung einer jahrelang gewohnten Bausituation vor.</p> <p>2.2 Die Bebauung sei zu eng.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>2.1 Eine unveränderte Umgebung ist kein Schutzgut gemäß Baugesetzbuch. Insbesondere im Ballungsraum muss immer damit gerechnet werden, dass in der Umgebung gebaut wird und sich dadurch Sichtbezug ändern.</p> <p>2.2 Die Stellung der Baukörper und damit auch die Abstände zur Nachbargrundstücke werden durch die festgesetzte überbaubare Grundstückfläche geregelt. Diese sieht einen Abstand der Neubebauung zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze von 3 m vor. Da es sich bei der umgebenden Baustruktur um einen dicht bebauten Ortskern handelt, bei dem diese Mindestabstandsflachen teilweise auch unterschritten werden, wird aus städtebaulicher Sicht dieses Maß als ausreichend und charakteristisch für diese Lage betrachtet. Auch in der Umgebung, z.B. bei der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnhofstraße 50a, wird von der Bebauung in 2. Reihe zum dahinter liegenden Grundstück Bahnhofstraße 52 lediglich ein Abstand von 3 m eingehalten.</p> <p>Weiterhin werden die Abstände zu den Grundstücksgrenzen durch die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie durch die Festsetzung Nr.5 des Bebauungsplans zur Tiefe der Abstandsflächen geregelt. Durch die HBO wird hinsichtlich des Abstands der Neubebauung zur rückwärtigen Grundstücksgrenze eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung sichergestellt.</p> <p>Bei der seitlichen Abstandsfläche wurde im Bebauungsplan geregelt, dass unabhängig von der HBO hier nur der Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist. Dies wurde festgesetzt, um eine zweigeschossige Bauweise zuzuglich Dachgeschoss zu ermöglichen. Aufgrund der eher kleinen überbaubaren Grundstückfläche und angesichts der in der Umgebung durchaus vorhandenen zweigeschossigen Bauweise wird dies als städtebaulich vertretbar erachtet. Durch die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe der möglichen Bebauung wurde in diesem Zusammenhang dafür Sorge getragen, dass keine unverhältnismäßig hohe Bebauung entstehen kann.</p> <p>Wenn die gemäß Bebauungsplan mögliche Gebäudehöhe errichtet würde, hätte dies eine nach HBO erforderliche seitlich Abstandsfläche von 3,4 m zur Folge. Durch den Bebauungsplan wird dieser Grenzabstand also um nur maximal 40 cm reduziert.</p> <p>Es wird daher vor dem Hintergrund der erwünschten Ermöglichung einer zweigeschossigen Bebauung in der Abwägung vor dem Interesse der benachbarten Bebauung nach grozugiger Belichtung, Belüftung und Besonnung der Vorrang eingeräumt. Diese Grundbedürfnisse sieht die</p>

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Eberhard + Ingrid Seddig (Fortsetzung)	<p>2.3 Die Bebauung sei zu hoch.</p>	<p>Stadt durch die nur geringfügige Reduktion der Abstandsfächen als nicht eingeschränkt an. Aufgrund der in der Umgebung ebenfalls vorhandenen Unterschreitung von Abstandsfächen sieht die Stadt auch den erforderlichen Sozialabstand mit dem einzuhaltenden Mindestmaß von 3 m sicherstellt.</p> <p>2.3 Wie zu Punkt 1.2 bereits erwähnt, wird eine übermäßig hohe Bebauung durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe bereits vermieden. Die Firsthöhe darf maximal 11 m betragen, die Traufhöhe höchstens 7 m. Dies sind für eine zweigeschossige Bebauung durchaus übliche Werte, wenn noch ein Dachgeschoss ermöglicht werden soll. Zudem sind die durch die aktuelle Energieeinsparverordnung bedingten oftmals stärkeren Konstruktionsweisen von Dachdeckung und Wandaufbau zu berücksichtigen. Die Scheune, die für das Vorhaben abgerissen wird, hat als Nebengebäude bereits eine Höhe von 10 m erreicht, und das ohne seitlichen Grenzabstand.</p> <p>Mit dem Gebäude Darmstädter Straße 9A ist auch in der Nachbarschaft östlich an das Plangebiet angrenzend ein zweigeschossiges Wohngebäude im Blockinnenbereich vorhanden. Dieses Gebäude liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ebenfalls wie die vorliegende Planung, eine Traufhöhe von max. 7 m festsetzt und zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss ermöglicht.</p> <p>Ein weiterer Aspekt, der hier zum Tragen kommt, ist der gemäß Baugesetzbuch geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden. Eine kompakte, mehr in die Höhe orientierte Bauweise trägt diesem Aspekt Rechnung. Auf diese Weise wird hier im bereits bebauten und erschlossenen Bereich eine bauliche Entwicklung ermöglicht, die dazu beiträgt, dass z.B. Neuversiegelungen im Außenbereich vermieden werden können. Auch kann die öffentliche Infrastruktur im Ortskern hierdurch besser genutzt und wirtschaftlicher betrieben werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Aspekte wird der Ermöglichung einer zweigeschossigen Bebauung im Blockinnenbereich, die trotz geringer Grundfläche z.B. die Ansiedlung von Familien im Ortskern unterstützt, der Vorrang eingeräumt vor dem Interesse der Nachbarbebauung an dem Ausblick auf einen niedrigeren Baukörper.</p>

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

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3.	<p>Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege - Untere Naturschutzbehörde Jägerforstraße 207 64 276 Darmstadt</p> <p>05.10.2017</p>	<p>Gewässer- und Bodenschutz:</p> <p>3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten liegt.</p> <p>3.2 Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" liegt.</p> <p>3.3 Es werden folgende Hinweise gegeben: - die stark schwankenden Grundwasserstände und daraus bedingte mögliche Gebäudeschäden sind zu berücksichtigen, - die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" vom 30. Juli 2014 sollte beachtet werden, - es werden Hinweise zur Ausführung von Versickerungsanlagen gegeben, - bezgl. Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, - bei Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten, Es werden weitere Hinweise zur Einbringung von Stoffen ins Grundwasser, zur temporären Förderung von Grundwasser, für die Errichtung von Erdwärmesonden, zu Bodenfunktionen, Bodenveränderungen und zur Materialeinbringung gegeben.</p> <p>Brand- und Katastrophenschutz:</p> <p>3.4 Es wird auf die erforderliche Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck hingewiesen.</p> <p>3.5 Es wird auf den erforderlichen Straßenausbau für Einsatzfahrzeuge hingewiesen.</p>	<p>3.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>3.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>3.3 Die Hinweise werden zur Kenntnis und zum Anlass genommen, die genannten Aspekte zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Themen, soweit für die vorliegende Planung von Bedeutung, in der Begründung zu ergänzen.</p> <p>3.4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zuständige Versorgungsträger für Frischwasser hat in seiner Stellungnahme bezüglich der Planung keine Bedenken geäußert.</p> <p>3.5 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum erforderlich.</p>

Nr.	Name; Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	<p>Regierungspräsidium Darmstadt Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung 64278 Darmstadt</p> <p>05.10.2017</p>	<p>Grundwasser: 4.1 Es wird angeregt, den Satz bezüglich der möglichen Grundwasseraufspiegelung zu streichen, da keine Aufspiegelungen mehr geplant sind.</p> <p>4.2 Es wird angeregt, darauf hinzuweisen dass die Bemessungsgrundwasserstände der Stadt Weiterstadt vorliegen.</p> <p>4.3 Es wird angeregt, wegen der möglichen hohen Grundwasserstände Festsetzungen zur maximalen Einbindtiefe von Gebäuden oder zu speziellen Gründungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>4.4 Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickertraums mindestens 1 Meter betragen muss.</p> <p>Bodenschutz: 4.5 Es wird angeregt, einen Hinweis auf organoleptische Auffälligkeiten in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>4.6 Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt wird, da er der Nachverdichtung dient und damit einen Beitrag zur Reduktion des Flächenverbrauchs im Außenbereich leistet.</p> <p>Bergaufsicht: 4.7 Es wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Bergbehörde der Planung keine Sachverhalte entgegenstehen.</p>	<p>4.1 Der Anregung wird gefolgt. Der Satz wird aus dem Text gestrichen.</p> <p>4.2 Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zu Bemessungsgrundwasserständen wird entsprechend ergänzt.</p> <p>4.3 Der Anregung wird nicht gefolgt. Da das Grundstück bereits bebaut ist und es sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung einer baulichen Entwicklung im rückwärtigen Bereich handelt, wird ein Hinweis auf mögliche hohe Grundwasserstände als ausreichend erachtet.</p> <p>4.4 Der Hinweis wird zum Anlass genommen, die Begründung diesbezüglich zu ergänzen.</p> <p>4.5 Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>4.6 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4.7 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name: Schreiben vom	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5.	Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen 64278 Darmstadt 10.10.2017	5.1 Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen begründeten Verdacht auf das Auffinden von Bombenblindgängern gibt, eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist und dass beim Fund eines kampfmittelverdächtigen Gegenstands der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist.	5.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggfs. beachtet werden.