

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Frankfurter Straße 58 - 62“

9. Januar 2018

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m.
§ 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.09.2017.

Vonseiten der Bürgerschaft ist eine, die Planung betreffenden, Stellungnahmen eingegangen. Die Behandlung erfolgt in Teil D ab Seite 29.

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden sind in der nachfolgenden Aufstellung dargelegt:

A Stellungnahmen ohne Anregungen:

- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen, Schreiben vom 19.09.2017
- Handwerkskammer Rhein-Main Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt, weitergeleitet an Handwerkskammer Frankfurt
- I H K Darmstadt Rhein Main Neckar, Darmstadt, Schreiben vom 06.10.2017
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt, Schreiben vom 20.10.2017
- DADI Nahverkehrsorganisation, Darmstadt, Schreiben vom 11.10.2017
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus, Email vom 16.10.2017
- GASCADE Gastransport GmbH, Kassel, Schreiben vom 27.09.2017
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel, Schreiben vom 11.10.2017
- Amprion GmbH, Dortmund, Email vom 29.09.2017
- Open Grid Europe GmbH, Essen, Schreiben vom 12.10.2017
- PLEdoc GmbH, Essen, Schreiben vom 13.10.2017
- GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH, Schondorf am Ammersee, Fax vom 29.09.2017

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Frankfurter Straße 58 - 62“

B Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim
- Evang. Kirchenverwaltung, Darmstadt
- Bischöfliches Ordinariat, Mainz
- Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Stellungnahme vom 27.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. <u>Fachlicher Hinweis:</u> Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Gregor Scheurich		<u>Zu 1</u> Erläuterung: Ca. 180 m westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 3113 in nordsüdlicher Richtung. Beschlussvorschlag: Der fachliche Hinweis von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement darauf, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesemissionschutzgesetzes (BImSchG) bestehen, führt zu keiner Planänderung. Im Zuge der Aufstellung des Bauleitplanes wurden umfangreiche Schallschutzuntersuchungen durch das Büro KREBS+KIEFER - FRITZ AG durchgeführt, deren Ergebnisse Schallschutzmaßnahmen vorsehen, die im Bebauungsplan aufgenommen wurden. Demnach ergeben sich für das Plangebiet relevante Straßenverkehrslärmimmissionen durch die Landesstraße L3113 und durch die Frankfurter Straße. Die Orientierungswerte werden durch die Beurteilungspegel am Tag auf Grund des Verkehrslärms (Straße, Flugverkehr) demnach um 8 dB(A) überschritten. Die Nachtwerte werden um 17 dB(A) überschritten. Im Bebauungsplan wurden daher passive schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Resultierende Kosten für Schallschutzmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 09.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.		<u>Zu 2.1</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH führt zu keiner Planänderung. Da es im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung zu einer vollständigen Neuordnung des Plangebietes kommt, in dessen Zuge auch neue Verkehrsflächen angelegt werden, ist eine neue Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur ohnehin erforderlich. Daher ist eine besondere Rücksichtnahme, insbesondere eine Sicherung der bestehenden Leitung nicht erforderlich. <u>Zu 2.2</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH auf die Beachtlichkeit von technischen Regelwerken und daraus resultierenden Mindestmaßnahmen für Leitungszonen bzw. auf Besonderheit bei geplanten Baumpflanzungen wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung, diesbezüglich eine spezielle Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird derart berücksichtigt, dass ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird. <u>Zu 2.3</u> Beschlussvorschlag: Verschiedene Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH bezüglich der Neu- anlage von Telekommunikationsinfrastruktur im Zuge der Realisierung der Planung erfordert keine Planänderung. Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH bezüglich der unterirdischen Bauweise von Telekommunikationsinfrastruktur werden zum Anlass genommen, vertragliche Regelungen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen um sicherzustellen, dass Versorgungsleitungen generell nur unterirdisch verlegt werden dürfen. Dies gilt für die Leitungen aller Versorgungsträger.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 09.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaubereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Mit freundlichen Grüßen i.A. Christine Wüst		2.3 i.A. Jennifer Stelzel

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Fraport AG, Frankfurt	Stellungnahme vom 28.09.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Das Plangebiet liegt hingegen im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungshelme, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen. Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist. Mit freundlichen Grüßen Fraport/AG  i.A.  ppa.  Th. Vitzthum		<u>Zu 3.1 und 3.2</u> Erläuterung: Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb eines Lärmschutzbereiches zum Schutz gegen Fluglärm als auch innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebietes. Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm benennt in § 5 Bauverbote. Diese Verbote sind für die vorliegende Planung jedoch nicht relevant. § 5 Abs. 3 Ziff. 6 formuliert Einschränkungen für die zuvor benannten Bauverbote. Danach gilt der Verbotstatbestand nicht für die Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplanes, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt genau diesen Zweck. Das als Ziel Z3.4.4-1 im Regionalplan Südhessen formulierte, beachtliche Siedlungsbeschränkungsgebiet, in dem die Ausweisung von Wohnbauflächen und Mischgebieten im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist, enthält die Einschränkung, dass Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen von den Regelungen des Ziels unberührt bleiben. Bei der Umnutzung des Plangebietes von einer gewerblich genutzten Fläche zu Wohnbebauung handelt es sich um eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme, die eine Beachtlichkeit des Siedlungsbeschränkungsgebietes nicht erforderlich macht. <u>Zu 3.1</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Fraport AG auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Lärmschutzbereiches zum Schutz gegen Fluglärm innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2 führt zu keiner Planänderung, da die vorgenannten Ausnahmeveroraussetzungen erfüllt werden. <u>Zu 3.2</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Fraport AG auf die Lage des Plangebietes innerhalb des ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebietes des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main führt zu keiner Planänderung, da es sich um Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen handelt, die von den Regelungen des Ziels unberührt bleiben.
3.1		
3.2		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
4	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt a.M.	Stellungnahme vom 27.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrter Herr Bauer, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bau- bauplanverfahren sowie für die gewährte Fristverlängerung für die Stellung- nahme bis zum 27. Oktober 2017. Die vorliegenden Planungen betreffen bisher ungeplante Bereiche in Weiter- stadt, auf denen sich ein Campingwagen- und Wohnmobilstandort und -Verleih befindet. Künftig soll dort Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern und ei- nem solitär stehenden Einfamilienhaus entstehen. Umlegend befindet sich be- reits überwiegend Wohnbebauung sowie westlich anschließend landwirtschaft- lich genutzte Fläche. Die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main äußert angesichts der derzeitigen Knappheit an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet keine grundsätzlichen Ein- wände gegen die Planungen. Allerdings befinden sich in der Nachbarschaft des Plangebietes mit der Zimmererei Holzbau Ries (Frankfurter Str. 46) ein Mitglieds- unternehmen der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, das durch die Pla- nungen betroffen ist. Nach Rücksprache mit [REDACTED] dem Inhaber der Zimmererei, hat der Betrieb langfristig in den Standort in Weiterstadt investiert, zählt vor Ort Gewer- besteuer, stellt Arbeits- und Ausbildungsplätze in Weiterstadt zur Verfügung und hegt keinerlei Verlagerungspläne. Als genehmigter Betrieb greift für die Zimme- rei der baurechtliche Bestandsschutz. Ausweislich der mit den Planungsunterle- gen vorgelegten schalltechnischen Untersuchungen werden die zulässigen Lärm- grenzwerte sowohl Tags wie auch nachts sämtlich und mit Puffer eingehalten. Wir möchten, auch im Namen der Zimmererei, vorsorglich auf zwei Aspekte hin- weisen: Zum einen muss der Bestandsschutz unbedingt als sogenannter envel- terter Bestandsschutz aufgefasst werden, um gegebenenfalls betriebsnotwendige Veränderungen, die aufgrund technischer Entwicklungen – beispielsweise im Zuge von Digitalisierungsmaßnahmen – oder neuer rechtlicher Vorgaben ent- stehen, nicht zu blockieren. Einfacher Bestandsschutz könnte sonst auch einen- gend wirken.		Zu 4.1 Erläuterung: In der südlichen Nachbarschaft des Plangebietes (Frankfurter Straße 64) liegt ein Zimmererbetrieb. Zur Beurteilung möglicher emissionsbedingter Konflikte wurde dieser Zimmererbetrieb in die schalltechnische Untersuchung der KREBS+KIEFER - FRITZ AG vom 02.08.2017 einbezogen. Die Resultate der Untersuchung wurden im Zuge der Planung beachtet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zwi- schen den vorhandenen gewerblichen Nutzungen und den vorgesehenen Wohnnut- zungen eine schalltechnische Verträglichkeit aufgrund der Einhaltung bzw. Unter- schreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gewährleistet ist. Beschlussvorschlag: Aus den Ergebnissen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung folgt, dass die zulässigen Grenzwerte der TA Lärm für das geplante Wohngebiet tags und nachts eingehalten werden. Die Werte bilden zudem einen Puffer ab, der zukünftige betriebsnotwendige Veränderungen in gewissem Rahmen ermöglicht. Noch weiter- führende Veränderungen, die mit erhöhten Emissionen einhergehen können bedür- fen ggf. Schallschutzmaßnahmen seitens des Betriebes. Dem unter Umständen möglichen Erfordernis derartiger Anforderungen die eventuell im Zuge einer Erweiterung des Zimmererbetriebes entstehen könnten, wird in der Abwägung gegenüber den Interessen an der Schaffung von neuem Wohnraum für ca. 19 Familien, ein geringeres Gewicht beigemessen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
4	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt a.M.	Stellungnahme vom 27.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Zum anderen weisen wir dringend darauf hin, dass gewerbliche Tätigkeiten, wie vorliegend bei einer Zimmerei, mit Lärm- und auch anderen Emissionen, beispielsweise Geruchsemissionen oder Emissionen durch An- und Ablieferverkehr, verbunden sind. Diese können auch früh morgens und am Wochenende auftreten. Im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme sind solche Emissionen grundsätzlich von einer herandrückenden neuen Wohnnachbarschaft zu tolerieren sind. Nach unserer Erfahrung ist dies vielen, insbesondere neu hinzuziehenden Anwohnern aber nicht klar und oft schwer zu vermitteln. Daher kommt es oftmals trotz gutachterlich bescheinigter Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte trotzdem zu Anwohnerbeschwerden und in Folge dessen Nachbarschaftsstreitigkeiten. Diese fallen dann leider oft zum Nachteil der Gewerbetreibenden aus, indem diesen nachträglich Auflagen gemacht oder Betriebsbeschränkungen auferlegt werden. Um dem vorzubeugen, sollte die Stadt Weiterstadt die Neuanwohner über den Sachverhalt der benachbarten Gewerbebetriebe informieren und auf die möglichen Emissionen und deren Duldungspflicht hinweisen und dies auch dem Vortragsgeber als Auflage machen. Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden. Mit freundlichen Grüßen  Dr. Matthias Wienters Geschäftsführer Recht und Beratung  Armin Bayer Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik		Zu 4.2 Beschlussvorschlag: Die Bedenken der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main bezüglich weiterer Emissionen wie Geruchsemissionen oder Emissionen durch den An- und Ablieferungsverkehr an frühen Morgenstunden führen zu keiner Änderung der Planung. Die Schallemissionen, die durch An- oder Ablieferungsverkehr entstehen, sind in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt worden. Geruchsbedingte Emissionen werden bei dem benannten Zimmereibetrieb in Verbindung mit der bestehenden Entfernung zum Plangebiet als unerheblich erachtet. Zimmereibetriebe gehören in der Regel nicht zu den olfaktometrisch relevant emittierenden Gewerbebetrieben. Zu 4.3 Beschlussvorschlag: Auch die Anregung der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main bezüglich regelmäßig entstehender Konflikte bei dem Herandrücken neuer Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe trotz gutachterlich bescheinigter Einhaltung von einschlägigen Grenzwerten und die daraus resultierenden möglichen Nachbarschaftsstreitigkeiten sowie nachfolgende Konsequenzen führen nicht zu einer Änderung der Planung. Der damit verbundene Hinweis, die Stadt solle Neuanwohnern über den Sachverhalt der benachbarten Gewerbebetriebe informieren, wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz zu keiner planändernden Wirkung.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 16.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen: Gewässer und Bodenschutz Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 22.10.1970 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserverwerk „Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald (StAnz. 49/1970 S. 2317), geändert durch Verordnung vom 14.08.1992 (StAnz. 38/1992 S. 2500). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bödenschieden mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vermässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) sowie die dazugehörige Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (https://www.darmstadt.hessen.de/sites/gfx-darmstadt.hessen.de/files/content/loads/Erlass%20mit%20Arbeitshilfe%20zur%20Ber%20r%20cksichtigung%20von%20wasserwirtschaftlichen%20Belangen%20im%20der%20Bauleitplanung.pdf) unter Umwelt → Gewässer- und Bodenschutz → Vorschriften & Merkblätter → Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden. Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.		Zu 5.1 Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg hinsichtlich der Lage des Plangebietes innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 22.10.1970 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserverwerk „Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald (StAnz. 49/1970 S. 2317), geändert durch Verordnung vom 14.08.1992 (StAnz. 38/1992 S. 2500) wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Zu 5.2 Erläuterung: Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf die Lage des Vorhabens im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ in Verbindung mit dem Hinweis, dass vom Vorhabenträger stark schwankende Grundwasserstände zu beachten seien, wird zum Anlass genommen, die Lage des Plangebietes im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ nachrichtlich zu übernehmen. Der in diesem Kontext ebenfalls vorgebrachte Hinweis auf baukonstruktive Gefahren führt jedoch zu keiner Planänderung, da der Bebauungsplan bereits einen Hinweis auf die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen enthält. Zu 5.3 Beschlussvorschlag: Aus dem Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg in Bezug auf die Beachtlichkeit der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ sowie zur Behandlung von Niederschlagswasser entsteht kein Planänderungsbedarf. Das Plangebiet stellt sich derzeit als nahezu vollständig versiegelte Fläche dar, deren abzuleitendes Niederschlagswasser der Kanalisation zugeführt wird. Durch die im Zuge der Bauleitplanung entstehende Reduzierung der Versiegelungen (künftig Grundflächenzahl von 0,4) wird die Ortskanalisation grundsätzlich entlastet, da das auf den entsiegelten Flächen anfallende Wasser natürlich im Boden versickert. (Fortsetzung nächste Seite!)

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 16.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wasservirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll. Laut Bebauungsplan soll anfallendes Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen möglichst versickert werden. Eine Versickerung ist nur zulässig, wenn die hydrogeologischen Gegebenheiten (Durchlässigkeit, Grundwasserflurabstand) eingehalten werden und das zu versickernde Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann. Es wird empfohlen vor der Festsetzung des Bebauungsplans ein Bodengutachten mit Aussagen zur Schadstoffbelastung und Durchlässigkeitsbeurteilung erstellen zu lassen. Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs., 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)) erfolgen. Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder eine temporäre Förderung bzw. Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewasserschutz/formulare-und-merkblaetter.html Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Bei den Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die auf den Grundstücken vorhandenen Lageranlagen und Indirekteinleiter sind ordnungsgemäß stillzulegen. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.		5.3 Fortsetzung zu 5.3 Das auf den geplanten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser sowie das auf den Dachflächen der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin der Kanalisation zugeführt werden. Für die auf den Stellplätzen anfallenden Niederschläge erfolgt eine lokale Versickerung in den jeweils angrenzenden Grünflächen. Diese Vorgehensweise wurde mit den Stadtwerken der Stadt Weiterstadt abgestimmt. Entsprechende Verpflichtungserklärungen wurden in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Zu 5.4 Erläuterung: Eine generelle Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt nicht. Beschlussvorschlag: Eine im Dezember 2012 vom Büro Umweltplanung Bullermann, Schneble GmbH, Havelstraße 7a, 64295 Darmstadt durchgeführte orientierende umwelttechnische Untersuchung kommt zu der Bewertung, dass im Rahmen der durchgeführten Maßnahmen keine organoleptisch auffälligen Bodenschichten oder Auffüllungen mit erhöhtem Anteil an Fremdstoffen angetroffen wurden. Es wurden keine bzw. nur sehr geringe nicht umweltrelevante Schadstoffkonzentrationen im Boden und in der Bodenluft nachgewiesen. Eine großräumige Kontamination des Bodens bzw. der Bodenluft liegt auf dem Gelände daher nicht vor. Das Auftreten von kleinräumigen Bereichen mit höheren Schadstoffgehalten kann aufgrund des Untersuchungsrastrers jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hinweise auf Schadenfälle oder sonstige Kontaminationen wurde jedoch nicht ermittelt. Einschränkungen für die Nutzung des Geländes oder eine potentielle Umnutzung, auch zu Wohnzwecken, ergaben sich aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht. Die Möglichkeit, an diversen Stellen Niederschlagswasser versickern zu lassen besteht grundsätzlich. Praktisch ist ein spezifischer Nachweis im Bauaufsichtsrechtlichen Verfahren zu führen. Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg bezüglich der Erforderlichkeit einer Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. 5.4 5.5 5.6 5.7 5.8

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 16.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weiter wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll. Laut Bebauungsplan soll anfallendes Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen möglichst versickert werden. Eine Versickerung ist nur zulässig, wenn die hydrogeologischen Gegebenheiten (Durchlässigkeit, Grundwasserflurabstand) eingehalten werden und das zu versickernde Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann. Es wird empfohlen vor der Festsetzung des Bebauungsplans ein Bodengutachten mit Aussagen zur Schadstoffbelastung und Durchlässigkeitsbetwerten erstellen zu lassen. Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs., 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)) erfolgen. Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder eine temporäre Förderung bzw. Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewasserschutz/formulare-und-merkblaetter.html Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Bei den Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die auf den Grundstücken vorhandenen Lageranlagen und Indirekteinleiter sind ordnungsgemäß stillzulegen. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.		5.3 <u>Zu 5.5</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis, dass für die Errichtung von Erdwärmesonden ein wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen ist führt zu keiner Planänderung. Dieser Hinweis betrifft in erster Linie die nachfolgende bauordnungsrechtliche Ebene. <u>Zu 5.6</u> Beschlussvorschlag: Aus dem Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, dass bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen ist, führt zu keiner Planänderung, da dies auf Ebene der Bauleitplanung keine bodenrechtliche Relevanz hat. Derartige Hinweise betreffen in erster Linie die nachfolgende Bauausführungsphase. Auch aus dem Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, dass die auf den Grundstücken vorhandenen Lager und Indirekteinleiter ordnungsgemäß stillzulegen sind, resultiert keine Planänderung, da dies auf Ebene der Bauleitplanung keine bodenrechtliche Relevanz hat. Derartige Hinweise betreffen in erster Linie die nachfolgende Bauausführungsphase. 5.4 <u>Zu 5.7</u> Beschlussvorschlag: Kein Planänderungsbedarf ergibt sich aus dem Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und wieder herzustellen sind. Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich eine starke Entseelung der Flächen (GRZ 0,4) im Verhältnis zu der derzeitigen annähernd 100 %igen Versiegelung. Die Planung bedingt also aus sich heraus eine Wiederherstellung der Bodenfunktionen. <u>Zu 5.8</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, dass beim Auftreten von Anhaltspunkten in einer schädlichen Bodenveränderungen im Zuge von Baumaßnahmen die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten ist und dass die Bauarbeiten einzustellen sind, führt zu keiner Planänderung, da ein entsprechender Hinweis zu Altstandorten und Altlagerungen bereits im Bebauungsplan enthalten ist.
		5.5 5.6 5.7 5.8

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 16.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien Brand- und Katastrophenschutz Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Flächen für die Feuerwehr DIN 14090 sind zu berücksichtigen. <i>Begründung:</i> Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpften Wasserquellen (z.B. aus öffentlichen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserreichte, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Immissionsschutz Mit Verweis auf den LAL-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, wie z.B. Wärmepumpen, Kühlgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke, empfehlen wir folgende Textfestsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:		Zu 5.9 Beschlussvorschlag: Ebenfalls bereits im Bebauungsplan enthalten ist ein Hinweis darauf, dass der Bodenschutzbehörde mitzuteilen ist, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, weshalb dieser Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg ebenfalls zu keiner Planänderung führt. Zu 5.10 Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Brand- und Katastrophenschutz hinsichtlich der geforderten Mindestlöschwasserbereitstellung von 1.600 l/min. bei einem Fließdruck von 2 Bar sowie zu Flächen für die Feuerwehr entsprechend DIN 14090 führen zu keiner Planänderung. Nach Aussagen der zuständigen ENTEGA AG, die mit der Vorhaltung für den allgemeinen Brandschutz nach (§ 3 HBKG) beauftragt ist, steht dem Versorgungsbereich eine Löschwasserreserve von 96 m³ für den allgemeinen Brandschutz für mindestens 2 Stunden bei Entnahme aus zwei Unterflurhydranten zur Verfügung. Der finale, objektbezogene Brandschutznachweis erfolgt auf der nachgeordneten baurechtsrechtlichen Ebene. Hinsichtlich der einzuhaltenden Maßgaben der DIN 14090 steht aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Festsetzung mit Bodenbezug der Einhaltung entgegen. Die Einhaltung ist weiterhin auf der nachfolgenden baurechtsrechtlichen Ebene beachtlich. Auch die Hinweise auf die Auslegung von Straßen auf die erforderliche Mindestachslast von 10 t führen zu keiner Planänderung, da die Straßeninfrastruktur für diese Achslast ausgelegt wird und keine Brückenbauwerke oder andere Lastempfindliche Straßenbauwerke vorgesehen sind.
5.9		Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Brand- und Katastrophenschutz hinsichtlich der geforderten Mindestlöschwasserbereitstellung von 1.600 l/min. bei einem Fließdruck von 2 Bar sowie zu Flächen für die Feuerwehr entsprechend DIN 14090 führen zu keiner Planänderung. Nach Aussagen der zuständigen ENTEGA AG, die mit der Vorhaltung für den allgemeinen Brandschutz nach (§ 3 HBKG) beauftragt ist, steht dem Versorgungsbereich eine Löschwasserreserve von 96 m³ für den allgemeinen Brandschutz für mindestens 2 Stunden bei Entnahme aus zwei Unterflurhydranten zur Verfügung. Der finale, objektbezogene Brandschutznachweis erfolgt auf der nachgeordneten baurechtsrechtlichen Ebene. Hinsichtlich der einzuhaltenden Maßgaben der DIN 14090 steht aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Festsetzung mit Bodenbezug der Einhaltung entgegen. Die Einhaltung ist weiterhin auf der nachfolgenden baurechtsrechtlichen Ebene beachtlich. Auch die Hinweise auf die Auslegung von Straßen auf die erforderliche Mindestachslast von 10 t führen zu keiner Planänderung, da die Straßeninfrastruktur für diese Achslast ausgelegt wird und keine Brückenbauwerke oder andere Lastempfindliche Straßenbauwerke vorgesehen sind.
5.10		Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Brand- und Katastrophenschutz hinsichtlich der geforderten Mindestlöschwasserbereitstellung von 1.600 l/min. bei einem Fließdruck von 2 Bar sowie zu Flächen für die Feuerwehr entsprechend DIN 14090 führen zu keiner Planänderung. Nach Aussagen der zuständigen ENTEGA AG, die mit der Vorhaltung für den allgemeinen Brandschutz nach (§ 3 HBKG) beauftragt ist, steht dem Versorgungsbereich eine Löschwasserreserve von 96 m³ für den allgemeinen Brandschutz für mindestens 2 Stunden bei Entnahme aus zwei Unterflurhydranten zur Verfügung. Der finale, objektbezogene Brandschutznachweis erfolgt auf der nachgeordneten baurechtsrechtlichen Ebene. Hinsichtlich der einzuhaltenden Maßgaben der DIN 14090 steht aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Festsetzung mit Bodenbezug der Einhaltung entgegen. Die Einhaltung ist weiterhin auf der nachfolgenden baurechtsrechtlichen Ebene beachtlich. Auch die Hinweise auf die Auslegung von Straßen auf die erforderliche Mindestachslast von 10 t führen zu keiner Planänderung, da die Straßeninfrastruktur für diese Achslast ausgelegt wird und keine Brückenbauwerke oder andere Lastempfindliche Straßenbauwerke vorgesehen sind.
5.11		Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Brand- und Katastrophenschutz hinsichtlich der geforderten Mindestlöschwasserbereitstellung von 1.600 l/min. bei einem Fließdruck von 2 Bar sowie zu Flächen für die Feuerwehr entsprechend DIN 14090 führen zu keiner Planänderung. Nach Aussagen der zuständigen ENTEGA AG, die mit der Vorhaltung für den allgemeinen Brandschutz nach (§ 3 HBKG) beauftragt ist, steht dem Versorgungsbereich eine Löschwasserreserve von 96 m³ für den allgemeinen Brandschutz für mindestens 2 Stunden bei Entnahme aus zwei Unterflurhydranten zur Verfügung. Der finale, objektbezogene Brandschutznachweis erfolgt auf der nachgeordneten baurechtsrechtlichen Ebene. Hinsichtlich der einzuhaltenden Maßgaben der DIN 14090 steht aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine Festsetzung mit Bodenbezug der Einhaltung entgegen. Die Einhaltung ist weiterhin auf der nachfolgenden baurechtsrechtlichen Ebene beachtlich. Auch die Hinweise auf die Auslegung von Straßen auf die erforderliche Mindestachslast von 10 t führen zu keiner Planänderung, da die Straßeninfrastruktur für diese Achslast ausgelegt wird und keine Brückenbauwerke oder andere Lastempfindliche Straßenbauwerke vorgesehen sind.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen																
5	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 16.10.2017														
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung														
• Regenerative Energieträger wie Sonne und Erdwärme sind, wo dieses sinnvoll möglich ist, einzusetzen. Die Dächer der Gebäude sind so auszurichten, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt der Einsatz von Sonnenkollektoren zum Zwecke der Strom- bzw. Warmwassererzeugung möglich wird. • Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig. • Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allg. Wohngebietes einzuhalten:		Zu 5.11 Erläuterung: Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg verweist im Themenbereich des Immissionsschutzes auf Aspekte der Nutzung regenerativer Energien, sonnenlichtreflektierender Bauelemente, Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen, künstlicher Lichtquellen auch im öffentlichen und privaten Bereich sowie Gerüche emittierenden Anlagen wie Mülltonnen, Kompostplätze und Küchendunstabzugsanlagen an privaten Haushalten. Beschlussvorschlag: Die umfangreichen Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Immissionsschutz werden als Hinweise in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.														
Schallleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A) erforderlicher Mindestabstand <table><tr><td>45 dB(A)</td><td>4,4 m</td></tr><tr><td>50 dB(A)</td><td>6,7 m</td></tr><tr><td>55 dB(A)</td><td>12,4 m</td></tr><tr><td>60 dB(A)</td><td>22,2 m</td></tr><tr><td>65 dB(A)</td><td>31,8 m</td></tr><tr><td>70 dB(A)</td><td>48,8 m</td></tr><tr><td>80 dB(A)</td><td>79,2 m</td></tr></table> Hinweis: Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können. • Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen. • Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.		45 dB(A)	4,4 m	50 dB(A)	6,7 m	55 dB(A)	12,4 m	60 dB(A)	22,2 m	65 dB(A)	31,8 m	70 dB(A)	48,8 m	80 dB(A)	79,2 m	5.11
45 dB(A)	4,4 m															
50 dB(A)	6,7 m															
55 dB(A)	12,4 m															
60 dB(A)	22,2 m															
65 dB(A)	31,8 m															
70 dB(A)	48,8 m															
80 dB(A)	79,2 m															

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 16.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumhochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzt ist. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 oder in Gehölzgruppen angebracht werden. - Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. - Geräte emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufsichtung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.		5.11 Zu 5.12 Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Fachbereiches Ländlicher Raum darauf, dass bei der Heckenpflanzung am westlichen Rand des Plangebietes die Grenzabstände zum parallel verlaufenden Feldweg nach den §§ 38 - 40 und 45 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (HNRG) einzuhalten sind, führt zu keiner Planänderung. Die Festsetzungen des Bauleitplanes ersetzen nicht die zivilrechtlichen Regelungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes, das weiterhin uneingeschränkt gilt. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke (Breite mindestens 2 m) am westlichen Rand des Plangebietes bietet unter Verweis auf die exemplarisch aufgeführte Vorschlagsliste hinreichend Bäume und Sträucher, deren Anpflanzung in diesem Bereich auch unter Einhaltung der Grenzabstände zu der angrenzenden städtischen Wegeparzelle nach den §§ 38 - 40 und 54 Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) möglich ist.
Ländlicher Raum Aus der Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planungsänderung keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass bei der Heckenbepflanzung am westlichen Rand des Planungsgebietes die Grenzabstände zum Feldweg (§§ 38 - 40 und 45 HNRG) einzuhalten sind.		5.12

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 16.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Altlasten Laut KGIS liegen Altlasteneinträge auf den Grundstücken Gemarkung Gröfenhausen, Flur 3, Nr. 255 (siehe Steckbrief im Anhang) vor. Bezüglich weitergehenden Informationen verweisen wir hiermit auf das Regierungspräsidium Darmstadt. Untere Naturschutzbehörde Untere Denkmalschutzbehörde Schulservice Sportkreis Darmstadt-Dieburg Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag <i>gez. Dr. Fischbach</i>		Zu 5.13 Erläuterung: Das nahezu vollständig versiegelte Gelände des Plangebietes wurde in der Vergangenheit zeitweise als Omnibusbetrieb verwendet. Im Zuge der früheren Nutzungen entstanden auch die auf dem Gelände befindlichen Fahrzeughallen. Im Zuge eines Eigentümerwechsels der betroffenen Grundstücke wurde im Dezember 2012 durch das Büro Umweltplanung Bullermann, Schneble GmbH, Havelstraße 7a, 64295 Darmstadt eine orientierende umwelttechnische Untersuchung auf den Grundstücken Frankfurter Straße 58 - 62 erarbeitet. Dabei wurden mit insgesamt 11 Rammkernsondierungen bis maximal 4 m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebracht. Die Bohransatzpunkte wurden dabei insbesondere an den Verdachtspunkten wie den ehemaligen Tanks, den Öltanks, den Leichtflüssigkeitsabscheidern, den Waschwasserschacht und im Bereich der Montagegrube sowie Rasterförmig auf dem übrigen Gelände platziert. Das Bohrgut der Sondierungen wurde meter- bzw. schichtweise entnommen, woraufhin Schichtenverzeichnisse und Bohrprofile angefertigt wurden. Der Boden erwies sich als weitestgehend organoleptisch unauffällig, weshalb nur ausgewählte Proben auf Mineralölkohlenwasserstoffe analysiert wurden. Zwei Bohrlöcher wurden mittels PVC-Filter- und Vollrohren zu temporären Bodenluftpegeln ausgebaut und es wurden aktiv kohleabsorbierende Bodenluftproben entnommen. Die orientierte umwelttechnische Untersuchung kommt zu der Bewertung, dass im Rahmen der durchgeführten Maßnahmen keine organoleptisch auffälligen Bodenschichten oder Auffüllungen mit erhöhtem Anteil an Fremdstoffen angetroffen wurden. Es wurden keine bzw. nur sehr geringe nicht umweltrelevante Schadstoffkonzentrationen im Boden und in der Bodenluft nachgewiesen. Eine großräumige Kontamination des Bodens bzw. der Bodenluft liegt auf dem Gelände daher nicht vor. Das Auftreten von kleinräumigen Bereichen mit höheren Schadstoffgehalten kann aufgrund des Untersuchungsrasters jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hinweise auf Schadensfälle der sonstigen Kontaminationen wurde jedoch nicht ermittelt. Einschränkungen für die Nutzung des Geländes oder eine potentielle Umnutzung, auch zu Wohnzwecken, ergaben sich aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht. (Fortsetzung nächste Seite!)

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 16.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Altlasten Laut KGIS liegen Altlasteneinträge auf den Grundstücken Gemarkung Gräfenhausen, Flur 3, Nr. 255 (siehe Steckbrief im Anhang) vor. Bezüglich weitergehenden Informationen verweisen wir hiermit auf das Regierungspräsidium Darmstadt. Untere Naturschutzbehörde Untere Denkmalschutzbehörde Schulservice Sportkreis Darmstadt-Dieburg Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Dr. Fischbach		<u>Fortsetzung zu 5.13</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg bezüglich eines Altlasteneintrages führen zu keiner Planänderung. Es handelt sich bei dem vorliegenden Plangebiet um einen ehemaligen Omnibusbetrieb, weshalb die Flächen entsprechend der Brancheklasse III, gemäß dem Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG), ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt darstellen. Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse der orientierenden umwelttechnischen Untersuchung aus dem Jahre 2012 wird das Gefährdungspotential im Plangebiet derart bewertet, dass weitere Maßnahmen zur Untersuchung des Bodens bzw. der Bodenluft derzeit nicht erforderlich sind. Einschränkungen für die Nutzung des Geländes oder eine potentielle Umnutzung zu Wohnzwecken ergeben sich aus den Ergebnissen des Untersuchungsberichtes nicht.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
6	Polizeidirektion DA-DI, Darmstadt	Stellungnahme vom 06.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Übermittlung des Planentwurfs zum Betreff. Nach Sichtung der Planunterlagen bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen eine künftige Wohnbebauung laut Planentwurf, auf einer derzeit gewerblich genutzten Fläche entlang der Frankfurter Straße. Aufgrund der im Planentwurf ausgewiesenen Gesamtbreite der Verkehrsflächen von lediglich 5,60m bzw. 6,00m, wäre aufgrund der Minderbreite nur ein einseitiger Gehwegausbau möglich. Da es sich um einen kleineren, in sich abgeschlossenen Bereich ohne Durchgangsverkehr handelt und auch kein Schleichverkehr zu erwarten ist, sollten die Verkehrsflächen niveaugleich und einfarbig ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Es wird um weitere Beteiligung im Planverfahren gebeten. Freundliche Grüße Im Auftrag		Zu 6 Erläuterung: Die innere Erschließung des Plangebietes wird als öffentliche und private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breiten dieser öffentlichen Verkehrsfläche abzwiegend von der Frankfurter Straße liegen bei 5,60 m und im weiteren Verlauf bei 6,0 m. Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg, dass aufgrund der ausgewiesenen Breiten von lediglich 5,60 m bzw. 6,0 m aufgrund der Minderbreite nur einseitige Gehwege möglich wären, wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Planänderung. Ebenso wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass es sich bei der Erschließung um einen kleineren in sich abgeschlossenen Bereich ohne Durchgangsverkehr handelt, der nach Erachtens der Polizeidirektion als Verkehrsflächen niveaugleich und einfarbig ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden sollten. Bei den festgesetzten Verkehrsflächen handelt es sich um die interne Erschließung des Wohngebietes aufgrund deren Dimension ausschließlich Anliegerverkehr im geringen Ausmaß zu erwarten ist. Die baulich funktionale Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird entsprechend der Ausführungsplanung im Durchführungsvertrag zum Vorhaben und Erschließungsplan geregelt. Grundsätzlich ist die Straßenbreite für die Funktionalität der Bauleitplanung zweckmäßig. Dementsprechend führen auch die Hinweise zur verkehrsordnungsrechtlichen Ausgestaltung der Verkehrsfläche zu keiner Planänderung, da dies auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu entscheiden ist.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, aus <u>regionalplanerischer Sicht</u> bestehen keine Bedenken gegen die Planung „Frankfurter Straße 58-62“. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan -RPS/RegFNP- 2010 festgelegten „Vorranggebietes Siedlung/Bestand“ die Umnutzung einer von Wohnbebauung umgebenen, bislang gewerblich genutzten Fläche zu Wohnzwecken erfolgen. Dies entspricht der Intention des „Vorranggebietes Siedlung“, das für die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen ist (Z3.4.1-3). Der Bereich ist im RPS/RegFNP 2010 zugleich als Siedlungsbeschränkungsgebiet festgelegt. Das in Z3.4.4-1, Satz 2 verankerte Verbot der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Siedlungsbeschränkungsgebiet findet für Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen keine Anwendung (Z3.4.4-1, Satz 3). Aus <u>naturerschuetzfachlicher Sicht</u> wird festgestellt, dass der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans kein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wird wie folgt Stellung genommen: <u>Grundwasser</u> Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzbereichs für das Wassernetz Gerauer Land. Die entsprechende Verordnung vom 22. Oktober 1970 (StAnz 49/1970 S. 2317) i. d. F. der Änderungsverordnung vom 14. August 1992 (StAnz 38/1992 S. 2500) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie, die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans durch Ergänzung der Verordnung zu konkretisieren. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.		Zu 7.1 Erläuterung: Es kann auf Pkt. 5.1 dieser Vorlage verwiesen werden. Beschlussvorschlag: Das Regierungspräsidium Darmstadt wird bezüglich des Hinweises zur Lage des Plangebietes in der Zone III B eines festgesetzten Wasserschutzbereiches, auf den Beschlussvorschlag zu Pkt. 5.1 dieser Vorlage zu inhaltgleichen Hinweisen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen. Zu 7.2 Beschlussvorschlag: Das Regierungspräsidium Darmstadt wird bezüglich seines Hinweises auf die Lage des Plangebietes im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ auf den Beschlussvorschlag zu Pkt. 5.2 dieser Vorlage zu inhaltgleichen Hinweisen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Weiterstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Weiterstadt vor. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen - z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen - sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor. Außerdem bitte ich Sie, einen Hinweis bezüglich der Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplans und der Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. Abwasseranlagenbezogener Gewässerschutz Bei einer eventuellen Versickerung von Niederschlagswasser ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Bodenschutz 1. Nachsorgender Bodenschutz: In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet Frankfurter Straße 58 - 62 ein Eintrag ergibt. Es handelt sich um einen ehemaligen Omnibusbetrieb (s. Anlage). Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor. Grundwasserunreinigungen im Plangebiet sind mir nicht bekannt.		Zu 7.3 Beschlussvorschlag: Die Anmerkung des Regierungspräsidiums Darmstadt auf sehr hohe Grundwasserstände mit Grundwasserflurabständen zwischen 1 - 2 m, basierend auf den Erkenntnissen der Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird zur Kenntnis genommen. Ebenso zur Kenntnis genommen werden die Anmerkungen, erforderliche bauliche Vorkehrungen, die sich aus Vernässungsgefahren durch hoch anstehendes Grundwasser ergeben, im Bebauungsplan festzusetzen. Planänderungen werden diesbezüglich jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan bereits einen Hinweis enthält, dass Baugrunduntersuchungen empfohlen werden. Zu 7.4 Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände die entsprechenden Bereiche im Plangebiet nach § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als „vernässungsgefährdetes Gebiet“ zu kennzeichnen sind, wird zum Anlass genommen eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan vorzunehmen. Zu 7.5 Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, bezüglich der Lage des Plangebietes innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplanes und der Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen, führt zu keiner Planänderung, ein entsprechender Hinweis resultiert bereits aus der Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt – Dieburg zur inhaltlich gleichen Thematik (siehe Pkt. 5.2 dieser Vorlage). Zu 7.6 Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, bezüglich der Lage des Plangebietes innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplanes und der Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen, führt zu keiner Planänderung, ein entsprechender Hinweis resultiert bereits aus der Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt – Dieburg zur inhaltlich gleichen Thematik (siehe Pkt. 5.2 dieser Vorlage).
	7.3	
	7.4	
	7.5	
	7.6	
	7.7	
	7.8	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrisschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Weiterstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Weiterstadt vor. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen - z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen - sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor. Außerdem bitte ich Sie, einen Hinweis bezüglich der Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplans und der Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. <u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> Bei einer eventuellen Versickerung von Niederschlagswasser ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. <u>Bodenschutz</u> 1. Nachsorgender Bodenschutz: In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet Frankfurter Straße 58 - 62 ein Eintrag ergibt. Es handelt sich um einen ehemaligen Omnibusbetrieb (s. Anlage). Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor. Grundwasseruntersuchungen im Plangebiet sind mir nicht bekannt.		<u>Zu 7.6</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt hinsichtlich der Mindeststärke des Sickerraums zur Versickerung von Niederschlagswasser von 1 m und zur Zulässigkeit einer Versickerung wird für die Entwässerungsplanung zur Kenntnis genommen. <u>Zu 7.7</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt auf einen Erlaubnisvorbehalt zur Einleitung von Niederschlagswasser im Falle einer Versickerung wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Erlaubnis wird auf der nachfolgenden Ebene der Bauausführungsplanung eingeholt. <u>Zu 7.8</u> Erläuterung: Das nahezu vollständig versiegelte Gelände des Plangebietes wurde in der Vergangenheit zeitweise als Omnibusbetrieb verwendet. Im Zuge der früheren Nutzungen entstanden auch die auf dem Gelände befindlichen Fahrzeughallen. Im Zuge eines Eigentümerwechsels der betroffenen Grundstücke wurde im Dezember 2012 durch das Büro Umweltplanung Bullermann, Schneble GmbH, Darmstadt eine orientierende umwelttechnische Untersuchung auf den Grundstücken Frankfurter Straße 58 - 62 erarbeitet. Dabei wurden mit insgesamt 11 Rammkernsondierungen bis maximal 4 m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebracht. Die orientierte umwelttechnische Untersuchung kommt zu der Bewertung, dass im Rahmen der durchgeführten Maßnahmen keine organoleptisch auffälligen Bodenschichten oder Auffüllungen mit erhöhtem Anteil an Fremdstoffen angetroffen wurden. Es wurden keine bzw. nur sehr geringe nicht umweltrelevante Schadstoffkonzentrationen im Boden und in der Bodenluft nachgewiesen. Eine großräumige Kontamination des Bodens bzw. der Bodenluft liegt auf dem Gelände daher nicht vor. Das Auftreten von kleinräumigen Bereichen mit höheren Schadstoffgehalten kann aufgrund des Untersuchungsrastrasters jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hinweise auf Schadenfälle der sonstigen Kontaminationen wurde jedoch nicht ermittelt. (Fortsetzung nächste Seite!)
	7.3	
	7.4	
	7.5	
	7.6	
	7.7	
	7.8	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
2.Vorsorgender Bodenschutz: <u>Nachverdichtung im Innenbereich</u> Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt. Von den Dezernaten „Oberflächengewässer“ und „Immissionsschutz“ werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Von der Bergaufsicht wird mitgeteilt, dass als Datengrundlage für die Stellungnahme folgende Quellen herangezogen wurden: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weiburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschnitten aufbewahrten Rissblättern. <u>Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</u> Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstofficherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.		<u>Fortsetzung zu Erläuterung 7.8</u> Einschränkungen für die Nutzung des Geländes oder eine potentielle Umnutzung, auch zu Wohnzwecken, ergaben sich aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht. Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt bezüglich des Eintrages in der Altflächendatei (ALTIS) des Landes Hessen führen zu keiner Planänderung. Es handelt sich bei dem vorliegenden Plangebiet um einen ehemaligen Omnibusbetrieb, weshalb die Flächen entsprechend der Branchenklasse II gemäß dem Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt darstellen. Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse der orientierenden umwelttechnischen Untersuchung aus dem Jahre 2012 wird das Gefährdungspotential im Plangebiet derart bewertet, dass weitere Maßnahmen zur Untersuchung des Bodens bzw. der Bodenluft derzeit nicht erforderlich sind. Einschränkungen für die Nutzung des Geländes oder eine potentielle Umnutzung zu Wohnzwecken ergeben sich aus den Ergebnissen des Untersuchungsberichtes nicht.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Der Kampfmittelräumdienst wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind keine Hinweise dieser Art enthalten. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Petra Langsdorf		Zu 7.9 Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes wonach dieser nicht beteiligt wurde, führt zu keiner Planänderung. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt wurde separat beteiligt, eine Stellungnahme liegt unter Pkt. 8 dieser Vorlage vor.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
8	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 12.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Rene Bennert		<u>Zu 8</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium in Darmstadt, wonach aufgrund der Auswertung von Luftbildern kein begründeter Verdacht gegeben ist, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen. Der darüber hinaus vorgebrachte Hinweis, dass soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist, wird zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
9	Magistrat der Stadt Weiterstadt - Stadtwerke, Weiterstadt	Stellungnahme vom 21.09.2017
Stellungnahme/Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrter Damen und Herren, nach Prüfung der hydraulischen Situation in der Kanalisation der Frankfurter Straße und der Kläranlage in Gräfenhausen bei längeren Regenereignissen können die Stadtwerke Weiterstadt eine Einleitung von Regenwasser nur für eine zukünftige Stichstraße ins Baufeld zustimmen. Die Formulierung „Dach- und Hofflächen sollen möglichst versickert werden“ lässt Spielraum offen. Einer Teileinleitung von Regenwasser von Hof-, Park- und Dachflächen kann von den Stadtwerken nicht zugestimmt. Begründung: # Der öffentliche Kanal in der Frankfurter Straße ist mit einem Durchmesser von DN 250 sehr klein und befindet sich im Kanalnetz von Gräfenhausen relativ kurz vor der Kläranlage. Somit kommt es schnell zu einem Einstau der Kanalisation bei Regenereignissen. Würde das Bauvorhaben am Anfang des Kanalnetzes liegen gäbe es mehr hydraulische Kapazitäten. # Mit der Entseelung der vollständig versiegelten Bestandsfläche ergibt sich die letztmalige Möglichkeit das Kanalsystem bei Starkregen zu entlasten. Eine Teilentseelung wird nicht den vollständigen Erfolg bringen. # Durch die Aufsichtsbehörden (obere Wasserbehörde) sind die Stadtwerke angehalten sauberes Regenwasser aus der Kanalisation und der Kläranlage fernzuhalten und dezentral zu versickern. Technische Möglichkeiten hierzu gibt es zahlreiche und wurden in Weiterstadt schon mehrfach beim anstehenden Boden realisiert. Evtl. Mehrkosten amortisieren sich schnell durch Einsparung von Niederschlagswassergebühren. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Helge Leininger		<u>Zu 9</u> Erläuterung: Zum Zeitpunkt der Offenlage waren die Ausführungen zur Niederschlagswasserbehandlung nicht abschließend dargestellt. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme des Magistrats der Stadt Weiterstadt - Stadtwerke, wonach eine Einleitung von Regenwasser nur für die zukünftige Stichstraße zugestimmt werden kann, führt zu keiner Planänderung. Eine Entlastung der Kanalisation im Verhältnis zur Bestandssituation, die eine annähernde 100 %ige Versiegelung des Plangebietes darstellt, entsteht zunächst durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4. Dies bedingt eine deutliche Entseelung. Wenn zudem künftig der Niederschlag der Parkplatzflächen in die belebte Bodenzone abgeleitet wird, kann das anfallende Niederschlagswasser auch von den Dachflächen und noch der Kanalisation zugeführt werden. Insgesamt kann die Abflussmenge der Niederschläge somit um ca. 59 % im Verhältnis zur Bestandssituation reduziert werden. Darüber hinaus sind weitere technische Maßgaben erforderlich, die insgesamt Bestandteil einer vertraglichen Regelung werden, die wiederum in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird. Die Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes gilt damit als geregelt.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
10	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt	Stellungnahme vom 17.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwerktechnik. In Gräfenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwerktechnik, Gas und Wasser. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und erfolgt nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr. Zur Zeit besteht keine Planung in den Sparten Gas und Wasser im oben genannten Bereich. Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass leiwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nabereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen bitten wir Sie, uns über die Ausführungsplanung vor Erstellung ihrer Ausschreibungsunterlagen zu informieren. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Frau Pia Lenger in unserer Betriebsstelle Darmstadt, Tel.061517016169. Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind. Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Richter in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel. (06151) 701-8554. Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen. Freundliche Grüße ppa. Markus Andres Bereichsleiter Netzbetrieb  I. A. Ralf Christof Netzbetrieb		<u>Zu 10.1</u> Erläuterung: Die Stellungnahme der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG betrifft im vorliegenden Fall die Konzernsparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwerktechnik Gas und Wasser. Beschlussvorschlag: Der Hinweis der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG bezüglich ihrer im Plangebietungsbereich befindlichen Betriebsmittel unter dem Hinweis, dass bei Entwidmung von Wegeparzellen die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern sind, führt zu keiner Planänderung. Die Planung sieht keine Entwidmung von Wegeparzellen vor; die Betriebsmittel der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG können künftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden. <u>Zu 10.2</u> Erläuterung: Die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG wird auf Pkt. 5.10 dieser Vorlage zu Hinweisen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich. <u>Zu 10.3</u> Erläuterung: Die Hinweise der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG in Bezug auf beachtliche Richtlinien und Regelwerke hinsichtlich tiefwurzelnder Bäume und deren mögliche Wechselwirkungen mit Leitungen führen zu keiner Planänderung. Beschlussvorschlag: Die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG wird auf Pkt. 2.2 dieser Vorlage verwiesen, da die Deutsche Telekom Technik GmbH eine inhaltsgleiche Anregung vorgetragen hat. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.
	10.1	
	10.2	
	10.3	
	10.4	
	10.5	
	10.6	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
10	e-netz Südhausen GmbH & Co. KG, Darmstadt	Stellungnahme vom 17.10.2017
	Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhausen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik. In Gräfenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik, Gas und Wasser. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und erfolgt nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr. Zur Zeit besteht keine Planung in den Sparten Gas und Wasser im oben genannten Bereich. Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen bitten wir Sie, uns über die Ausführungsplanung vor Erstellung Ihrer Ausschreibungsunterlagen zu informieren. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Frau Pia Lenger in unserer Betriebsstelle Darmstadt, Tel.061517018189. Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind. Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdrückung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Richter in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel. (06151) 701-8554. Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen. Friedrichsgrube ppa. Klaus Andres Bereichsleiter Netzbetrieb  I.A. Ralf Christof Netzbetrieb		
Zu 10.4 Beschlussvorschlag: Der Hinweis der e-netz Südhausen GmbH & Co. KG, dass für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahme rechtzeitig Informationen an den Ansprechpartner bei der e-netz Südhausen GmbH & Co. KG weitergeleitet werden sollen, wird für die nachgeordnete baurechtliche Ebene zur Kenntnis genommen. Planänderungen resultieren daraus nicht. Der Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird um einen entsprechenden allgemeinen Passus ergänzt, wonach sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Versorgungsträger vor der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen über die Ausführungsplanung zu informieren. Zu 10.5 Beschlussvorschlag: Auch der Hinweis auf erforderliche Vorarbeiten bei den Erschließungsanlagen, die der Neuanlage von Versorgungsleitungen vorhergehen müssen, führt zu keiner Planänderung. Dabei handelt es sich ebenfalls um Hinweise, die für die nachgeordnete baurechtliche Ebene relevant sind. Zu 10.6 Beschlussvorschlag: Die Hinweise der e-netz Südhausen GmbH & Co. KG hinsichtlich eines Angebotes für die Errichtung und Änderung oder Verdrückung von Straßenbeleuchtung, die nach diesem Hinweis bei der zuständigen Abteilung bei der entsprechenden Ansprechpartnerin erreichbar sind, führen zu keiner Planänderung. Die Organisation der Beleuchtungsausstattung im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgt auf der nachgeordneten Bauplanungs- und Ausführungssebene.		
	10.1	
	10.2	
	10.3	
	10.4	
	10.5	
	10.6	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
11	Frau Dieffenbach-Fries im Namen der anerkannten Naturschutzvereinigungen, Weiterstadt	Stellungnahme vom 23.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt im Namen des NABU-LV in Wetzlar und im Auftrag der im Kopf genannten Verbände. Aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht ist dieses Bauvorhaben zu befürworten. Eine Verdichtung der Wohnbebauung im Bestand ist besser als eine Neuausweisung von Flächen. Die Konversion von gewerblich genutztem Gelände mit fast vollständiger Versiegelung in verdichtete Einfamilienhaus-Bebauung führt zu einer deutlichen Aufwertung der Fläche und der benachbarten Wohnbebauung. Der hohe Grad der Verdichtung durch gruppierte Reihenhäuser nebst Einfamilienhaus ist akzeptabel. Der vorliegende Artenschutzbericht ist umfassend und inhaltlich ausreichend. Den unter Punkt 6 der Planbegründung gemachten Ausführungen zum Artenschutz wird zugestimmt. Zum Abriss der Bestandsflächen siehe jedoch die Ergänzung unten. Zu den Planungsunterlagen sind folgende weitere Anmerkungen zu machen: Wie im Planentwurf vorgesehen, sollte der auf der Westseite des Grundstückes befindliche unbefestigte Feldweg unbedingt erhalten bleiben (keine Erschließung von dieser Seite). Festsetzungen – Blatt 2 bzw. Vorschlagsliste Blatt 6 – Bepflanzung: Um eine Vernetzung mit dem nach Westen angrenzenden Gartengelände herzustellen, sollten im Bepflanzungsplan blühende und fruchttragende Bäume und Gehölze bevorzugt werden, z.B. auch Obstbäume. Die Förderung von neuem Lebensraum für Bestäuberinsekten und für Vögel ist als Ausgleich für die Maßnahme ausdrücklich erwünscht. Außerdem ließe sich der Blütezeitraum durch zusätzliche Einbeziehung nicht-einheimischer Gehölzpflanzen verlängern. In den Garten kämen neben den genannten einheimischen Gehölzen der Vorschlagsliste z.B. auch <i>Kolkwitzia amabilis</i> (Kolkwitzie – liefert Nussfrüchte), <i>Buddleja davidii</i> (Schmetterlingsflieder), <i>Koeleruteria paniculata</i> (Lampionbaum), <i>Ilex</i> (Stechpalme, immergrün, liefert rote Beeren) in Frage.		<u>Zu 11.1</u> Erläuterung: Der vorliegende Planentwurf entspricht einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit einem Durchführungsvertrag sicherstellt, dass die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgeführten Planungen realisiert werden. Weiterführende Planungen lässt der Plan nicht zu. Von der Westseite des Plangebietes ist keine Verkehrserschließung vorgesehen. Eine Zugänglichkeit der Grundstücke von einer dort entlang des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Wegeparzelle aus, um etwa die Funktion eines „Mistweges“ zu gewährleisten, soll jedoch nicht ausgeschlossen werden. Dies steht nicht im Widerspruch zur Erhaltung der Wegeparzelle. Beschlussvorschlag: Die Anregung der Naturschutzvereinigungen, dass der westlich des Plangebietes verlaufende und befestigte Feldweg unbedingt erhalten bleiben solle und dass von diesem ausgehend keine Erschließung erfolgen soll, führt zu keiner Planänderung; der Feldweg liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches, die Erschließung erfolgt ausschließlich von der Frankfurter Straße bzw. von der davon abgehenden festgesetzten Verkehrsfläche aus. <u>Zu 11.2</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan enthält unter Hinweisen und Empfehlungen eine nicht abschließende Vorschlagsliste mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern, die beispielsweise angewendet werden können. Beschlussvorschlag: Der Anregung der Naturschutzvereinigungen, dass die Pflanzliste zur Förderung von neuem Lebensraum für Bestäuberinsekten und Vögel weitere Pflanzen in die Vorschlagsliste aufgenommen werden sollen, insbesondere blühende und fruchttragende Bäume und Gehölze, wird entsprochen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
12	Frau Dieffenbach-Fries im Namen der Naturschutzvereinigen, Weiterstadt Stellungnahme/ Anregung Festsetzungen – Blatt 4 – Abriss der Bestandsflächen: Beim Begehen der Fläche ist eine deutliche Geruchsbelastung durch Lösemittel und Ölrückstände aufgefallen. Nach erfolgter Sichtprüfung wird das Gebäude nicht nur zur Lagerung von Wohnmobilen, sondern auch als Kfz-Werkstatt genutzt. Diese Nutzung ist in der Begründung unter 2.2 der Bestandsbeschreibung nicht enthalten, obwohl von Kfz-Werkstätten regelmäßig Gefahren für die Umwelt ausgehen können. Um eine Belastung von Boden und Wasser (Wasserschutzgebiet, Schutzzone III B) aus der gegenwärtigen Nutzung ausschließen zu können, sollte deshalb umgehend und vor dem Abriss der Bestandsfläche eine orientierende Bodenuntersuchung der Parkplatzfläche und vom Gebäudeuntergrund durchgeführt werden. Es muss sichergestellt werden, dass eine Boden- und Grundwasserbelastung ausgeschlossen werden kann. Dies dient auch dazu, für Abbrissmaterial und Bodenaushub die geeignete Wiederverwertung und Entsorgung festlegen zu können. Sollte es Belastungen geben, sind Fragen der Störhaftung zu klären. Punkt 9 der Planbegründung: Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen sollte möglichst in den Hausgärten genutzt werden können. Mit freundlichen Grüßen <i>H. Dieffenbach-Fries</i> Dr. Helga Dieffenbach-Fries (für den NABU – Weiterstadt)
	Stellungnahme vom 23.10.2017 Beschlussfassung Zu 11.3 Beschlussvorschlag: Die Naturschutzvereinigungen merken an, dass bei einer Begehung Geruchsbelästigungen festgestellt wurden. Darüber hinaus würde im Plangebiet eine Kfz-Werkstatt betrieben, woraus abgeleitet wird, dass regelmäßige Gefahren für die Umwelt bestehen können. Die vorgetragenen Anmerkungen führen zu keiner Planänderung. Der damit verbundene Hinweis, dass vor dem Abriss der Bestandsfläche eine orientierende Bodenuntersuchung der Parkplatzfläche und des Gebäudeuntergrundes durchgeführt werden soll, um sicherzustellen, dass eine Bodengrundwasserbelastung ausgeschlossen werden kann, führt ebenfalls zu keiner Änderung der Planung. Hinsichtlich altlastenbezogener Fragestellungen wurde bereits eine orientierende umwelttechnische Untersuchung des Büros Umweltingenieur Bullermann, Schneble GmbH, 64295 Darmstadt vom 17.12.2011 erarbeitet. Die Naturschutzvereinigungen werden im Weiteren auf die Beschlussvorschlüsse zu Pkt. 7.9 dieser Vorlage zu Hinweisen des Regierungspräsidiums Darmstadt sowie auf Pkt. 5.15 des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu Fragestellungen der Bodenbelastungen verwiesen.

Teil D Stellungnahmen von Bürgern nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
D1	Stellungnahmen von Bürgern	Stellungnahme vom 04.10.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Herr [REDACTED] gibt zu Protokoll: Wir haben bedenken, dass durch eine weitere Bebauung in der Frankfurter Straße, der schon ohnehin überforderte Abwasserkanal die zusätzlichen Einträge nicht aufnehmen kann. Durch die Neubauten der letzten Jahre insbesondere nach dem Umbau des Kanals in der Hauptstraße häufen sich die Überschwemmungen in der Frankfurter Straße.		<u>Zu D1</u> Erläuterung: Es kann auf die Erläuterung zu Pkt. 9 dieser Vorlage verwiesen werden. Beschlussvorschlag: Der Bürger wird auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme der Stadtwerke zu Pkt. 9 dieser Vorlage verwiesen.

Anlage 2

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frankfurter Straße 58-62“

Stellungnahmen aus der

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. §13a des
Baugesetzbuches (BauGB)

sowie

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Deutsche Telekom Technik GmbH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach
Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

B6-38

ERLEBEN, WAS VERBINDET.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

EINGEGANGEN

12. Okt. 2017

Referenz
Ausgesprochen
Telefonnummer

Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)

0671/96-8062

09.10.2017

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt im Kreis Darmstadt - Dieburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Frankfurter Straße 58 -
62“
im Stadtteil Gräfenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und
Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH
beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen
sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen
Stellungsnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan
ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering
wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone
in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom
vorzusehen.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Jausenschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55120 Mainz
Postanschrift: Postfach 91 00, 55009 Mainz | Paket: Wallstraße 88, 55120 Mainz
Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto-Nr. 248 386 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC:
PBNKDE33HAN
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Kanol (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerhorn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar
Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Datum
Empfänger
Seite

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische
Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,
Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass
durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der
Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer
Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten
Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem
Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn
und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom
Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6
Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des
Neubaubereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei
Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden
Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte,
unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich
ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu
belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche
Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit
folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn,
bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von
Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen
Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten
Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten
persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im
Grundbuch kostenlos zu sichern,

T.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

EINGEGANGEN

04.09.2017

17

4

17.06.19



Datum
Empfänger
Seite

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
 - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

i.A.

Jennifer Stelzel

Raport AG - 60547 Frankfurt (Büropost) - 60549 Frankfurt (Postpost)

Planungsbüro für Städtebau
Götinger Hoffmann Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Ihr Zeichen
PB00098-P Bda/sni
19.09.2017

Unser Zeichen
RAC-AP vi-wi

Telefon
+49 69 690-6 01 77

E-Mail
-49580177 t.vitzthum@raport.de

Rechtanglegenheiten und
Verträge

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt im Kreis Darmstadt - Dieburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Frankfurter Straße 58 – 62“ im Stadtteil Gräfenhausen
hier: Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB
Mitteilung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Raport AG
Postfach 100
Senckenbergstraße
60517 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 690-0
Telefax +49 69 690-2000
Info@raport.de
www.raport.de

Sitz der Geschäftsstelle
Frankfurt am Main
Königsplatz 1
HAB 7942

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anliegbareit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhinbeschränkung des Bau-schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinforations-bereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Das Plangebiet liegt hingegen im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festset-zung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erho-lungshelme, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FlutLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.

Commerzbank AG:
S.W.I.F.T./BIC: COMDE333
BLZ 500 600 00, No. 3300000000 EUR
IBAN DE34 500 600 0000 0000 0000 00
BLZ 500 600 00, No. 3300000000 USD
IBAN DE77 300 600 0000 0000 0000 00

Deutsche Bank AG:
S.W.I.F.T./BIC: DBITDE33
BLZ 500 700 10, No. 2506000000 EUR
IBAN DE44 500 700 10 0000 0000 0000 00
Frankfurter Sparkasse:
S.W.I.F.T./BIC: FSLA33HAN
IBAN DE50 500 500 0000 0000 0000 00

Landesbank Hessen-Thüringen:
S.W.I.F.T./BIC: HELA2221
BLZ 500 500 00, No. 1469000000 EUR
IBAN DE50 500 500 0000 0000 0000 00
BLZ 500 500 00, No. 1469000000 USD
IBAN DE50 500 500 0000 0000 0000 00

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hans-Martin von der Hagen a.O.
Karlsruhe/Weimar

Vorsitz:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Anke Clemen
Michael Müller
Dr. Matthias Zischong



Datum
28.09.2017

Seite
2

Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport/AG

ppa.

Th. Vitzthum

i.A. Balkar
M. Balkar

Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

Datum: 17.10.2017
SIS/ND Aktenzeichen: 201701697

Bezeichnung der Maßnahme:
Art der Maßnahme:
Name:
Adresse:
E-Mail:
Aktenzeichen:
Datum:
Name:
Adresse:
E-Mail:
Dauer:

EINGEDANGEN
18. Okt. 2017

Anfrage vdp
PB60098-P
Bda/sni
19.09.2017
Planungsbüro für Städtebau
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern
bda@planung-ghb.de
Objekt
unbefristet

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt ca. 10 km km von unserer Radaranlage Frankfurt Süd entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Jakob Geiß

Systems & Infrastructure Services
Satelliten- und Technische Dienste

i. A. Dr. Peter Heßler

Systems & Infrastructure Services
Satelliten- und Technische Dienste

(Planes Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig, freigegeben von Jakob Geiss am 17.10.2017)

6 PB 6-98

Daniel Bauer (Planungsbüro für Städtebau)

Von: Bayer, Armin <bayer@hwk-rhein-main.de>
Gesendet: Dienstag, 10. Oktober 2017 16:29
An: klaus.wigand@weiterstadt.de
Cc: bde@planung-ghb.de
Betreff: Fristverlängerung Bplan Weiterstadt Frankfurter Straße 58-62

Sehr geehrter Herr Wigand,

wie eben telefonisch besprochen besten Dank für die Verlängerung der Frist bezüglich der T8B-Stellungnahme zum Bebauungsplan Weiterstadt "Frankfurter Straße 58-62" von einer Woche bis zum 27.10.2017.

Mit freundlichen Grüßen

Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik



Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hindenburgstraße 1
D-64295 Darmstadt
+49 69 97172-214 (Tel.)
+49 69 97172-5214 (Fax)
mailto:bayer@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Präsident: Bernd Ehinger, Hauptgeschäftsführer: Dr. Christof Riess

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Der Empfänger dieser Nachricht, der nicht Adressat, einer seiner Mitarbeiter oder sein Empfangsbevollmächtigter, wird hiermit davon in Kenntnis gesetzt, dass er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben oder reproduzieren darf.

To: klaus.wigand@weiterstadt.de
Cc: bde@planung-ghb.de



Darmstadt
Rhein Main Neckar

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

Planungsbüro für Städtebau
Postfach 11 05
64840 Groß-Zimmern

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

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

Datum: 06.10.2017

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt im Kreis Darmstadt - Dieburg
• Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Frankfurter Straße 58 – 62“ Im Stadtteil Gräfenhausen
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können.

Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.

Freundliche Grüße

Susanne Roncka
Geschäftsbereich Standortpolitik

Industrie- und Handelskammer Darmstadt
Rhein Main Neckar
Rheinstraße 89
64295 Darmstadt

Telefon:
06151 871-0
Telefax:
06151 871-101

E-Mail:
ihk@darmstadt.ihk.de
Internet:
http://www.darmstadt.ihk.de

Stadt- und Kreis-Sparkasse
Darmstadt
Konto: 55 44 64
BLZ: 508 501 50

EINGEGANGEN

10. Okt. 2017

7 PB 6-98

Bei den Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Die auf den Grundstücken vorhandenen Lageranlagen und Indirektenteile sind ordnungsgemäß stillzulegen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

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

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>

Brand- und Katastrophenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Flächen für die Feuerwehr DIN 14090 sind zu berücksichtigen.

Begründung:

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

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

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

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

Immissionsschutz

Mit Verweis auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, wie z.B. Wärmepumpen, Kühlgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke, empfehlen wir folgende Textfestsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Regenerative Energieträger wie Sonne und Erdwärme sind, wo dieses sinnvoll möglich ist, einzusetzen. Die Dächer der Gebäude sind so auszurichten, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt der Einsatz von Sonnenkollektoren zum Zwecke der Strom- bzw. Warmwassererzeugung möglich wird.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

- Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allg. Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A) erforderlicher Mindestabstand

45 dB(A)	4,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
80 dB(A)	79,2 m

Hinweis:

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigenurteilen der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

- Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumhochdrucklampen oder LED-Leuchten

Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z. B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Konzepte mit Leuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltgeräten soweit wie möglich zu verkürzen ist. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von geschützten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 oder in Gehfluren angebracht werden.

- Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- Geräte emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Kitchendunstabsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbefähigter Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbefähigter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freistiege) kommt.

Aus der Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahrenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planungsänderung keine grundsätzlichen Bedenken.

Altlasten

Laut KGIS liegen Altlasteneinträge auf den Grundstücken Gemarkung Gräfenhausen, Flur 3, Nr. 255 (siehe Steckbrief im Anhang) vor. Bezüglich weitergehenden Informationen verweisen wir hiermit auf das Regierungspräsidium Darmstadt.

**Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulservice
Sportkreis Darmstadt-Dieburg**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Fischbach

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

poststelle.archaeologie.da@ld-hessen.de
<https://ld.hessen.de>

Außenstelle Darmstadt
Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt
T +49 6151 397783-0
F +49 6151 95745-39

Außenstelle Darmstadt
Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt



Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Ida-Friedes-Straße 1 64285 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau
Im Rauchen See 1

64846 Groß-Zimmern

Abkürzungen A.11.3 Da 1112-2017

Beauftragter/in
Thomas Becker

Durchwahl (08151) 397783-6

(06151) 95745-39

E-Mail: masclaflo@archaeopt.com

he Zeichen
0860009 D B 43/en

10 00 17

15,000

Datum 20.10.17

**Betreff: Bauleiplanung der Stadt Weiterstadt, ST Gräfenhausen, Kreis Da-Di
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Frankfurter Straße 58 – 62“
Beteiligung gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB**

Hier: **Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Hinweise im Textteil der Karte).

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalsschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[Signature]

Thomas Becker M.A.
Bezirksarchäologe

PR 6-98

Planungsbüro für Städtebau

Von: PD-DADI,PPSH@polizei.hessen.de

Gesendet: Freitag, 6. Oktober 2017 13:17

An: info@planung-ghb.de

Cc: ms@planung.gmbh.de
3:REVTET.ppsh@polizei.hessen.de; verkehr@ladadi.de;

cc: j.krevich; pps@polizei.nrwessen.de
rainer.tillmann@weiterstadt.de

Betreff: Bebauungsplan Frankfurter Straße 58-62 im Ortsteil Gräfenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übermittlung des Planetenwurfs zum Betreff.

Nach Sichtung der Planunterlagen bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen eine künftige Wohnbebauung laut Planentwurf, auf einer derzeit gewerblich genutzten Fläche entlang der Frankfurter Straße. Aufgrund der im Planentwurf ausgewiesenen Gesamtbreite der Verkehrsflächen von lediglich 5,60m bzw. 6,00m, wäre aufgrund der Minderbreite nur ein einseitiger Gehwegausbau möglich.

Da es sich um einen kleineren, in sich abgeschlossenen Bereich ohne Durchgangsverkehr handelt und auch kein Schleichverkehr zu erwarten ist, sollten die Verkehrsflächen niveaugleich und einfarbig ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Es wird um weitere Beteiligung im Planverfahren gebeten.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Alexander Schober, PHK
Polizeidirektion DA-DI
Führungsgruppe Verkehr (Land)
 Tel.: 06151 / 969-4278
 Mobil: 0173 / 659 7560
 Fax: 06151 / 969-4205
 Klappacher Straße 145
 64285 Darmstadt
 Mail:
 pd-dadi.pphk@polizei.hessen.de

Regierungspräsidium Darmstadt

EINGEGANGEN

25. Okt. 2017

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Unser Zeichen:

III 31.2-61d 02/01-127-

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155
64320 Weiterstadt

Ihr Ansprechpartner:

Zimmernummer: 3.11

Telefon/Fax:

E-Mail:

Datum:

Peira Langsdorf
3.11

06151 12 6328/12 8914

petra.lansdorf@roda.hessen.de

24. Oktober 2017

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Gräfenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frankfurter Straße 58-62“
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung „Frankfurter Straße 58-62“.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan -RPS/RegFN- 2010 festgelegten „Vorranggebietes Siedlung/Bestand“ die Umnutzung einer von Wohnbebauung umgebenen, bislang gewerblich genutzten Fläche zu Wohnzwecken erfolgen. Dies entspricht der Intention des „Vorranggebietes Siedlung“, das für die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen ist (Z3.4.1-3).

Der Bereich ist im RPS/RegFNP 2010 zugleich als Siedlungsbeschränkungsgebiet festgelegt. Das in Z3.4.4.1, Satz 2 verankerte Verbot der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Siedlungsbeschränkungsgebiet findet für Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen keine Anwendung (Z3.4.4.1, Satz 3).

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird festgestellt, dass der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans kein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. – Do.

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr

**Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt**

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

-2-

Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wird wie folgt Stellung genommen:

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für das Wassernetz Gerauer Land. Die entsprechende Verordnung vom 22. Oktober 1970 (StAnz 49/1970 S. 2317) i. d. F. der Änderungsverordnung vom 14. August 1992 (StAnz 38/1992 S. 2500) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie, die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans durch Ergänzung der Verordnung zu konkretisieren.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Weiterstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Weiterstadt vor.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie die entsprechenden Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor. Außerdem bitte ich Sie, einen Hinweis bezüglich der Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplans und der Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Bei einer eventuellen Versickerung von Niederschlagswasser ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Bodenschutz

1. Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altlagierungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet Frankfurter Straße 58 - 62 ein Eintrag ergibt. Es handelt sich um einen ehemaligen Omnibusbetrieb (s. Anlage). Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor. Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind mir nicht bekannt.

2. Vorsorgender Bodenschutz:

Nachverdichtung im Innenbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begründet. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

Von den Dezernaten „Oberflächengewässer“ und „Immissionsschutz“ werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Von der Bergaufsicht wird mitgeteilt, dass als Datengrundlage für die Stellungnahme folgende Quellen herangezogen wurden:

Hinsichtlich der Rohstoffsisicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsisicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis*.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsisicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsisicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind keine Hinweise dieser Art enthalten. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petra Langsdorf

Anlage

Regierungspräsidium Darmstadt

13



EINGEGANGEN

12. Okt. 2017

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
W 1001-2017

Ihr Zeichen: Herr Daniel Bauer

Ihre Nachricht vom: 25.09.2017

Ihr Ansprechpartner: Rene Bennert

Zimmernummer: 0.23

Telefon/ Fax: 06151 12 6509/12 5133

E-Mail: Rene.Bennert@pda.hessen.de

Kampfmittelräumdienst: kmrd@pda.hessen.de

Datum: 12.10.2017

Weiterstadt, Frankfurter Straße, Stadteil Grafenhausen, "Frankfurter Straße 58 - 62"
Bauleitplanung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
Az.: PB60098-P Bda/sni
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverträglicher Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Rene Bennert

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:

www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. - Do.

Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr

8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon:

06151 12 0 (Zentral)

Telefax:

06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2

64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:

Hallerstraße Luisenplatz

16

776-98

DADINA

Darmstadt-Dieburger
Nahverkehrsorganisation

EINGEGANGEN

16. Okt. 2017

Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation Europaplatz 1 64293 Darmstadt
Planungsbüro für Städtebau
Herr Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Europaplatz 1
64293 Darmstadt
Tel.: 06151-36051 0
Fax: 06151-36051 22
E-Mail: info@dadina.de
Geschäftsstelle
11.10.2017
- WZ - He -

Ihr Schreiben vom 19.09.2017 – Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Frankfurter Str. 58-62“ im Stadtteil Gräfenhausen

Sehr geehrter Herr Bauer,

zur Planung sind aus der Sicht des öffentlichen Nahverkehrs keine Bedenken oder Anregungen gegeben.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

-gez.-

Matthias Altenhein
-Geschäftsführer-

Gerd Weibelzahl
i.A. Gerd Weibelzahl

Bankverbindung:
Sparkasse Darmstadt
Kto.: 644 730
BLZ: 508 501 50
BIC: HELADEF3333
IDW: DE59 5085 0150 0000 6447 3

ÖPNV-Anschluss:
Hauptbahnhof Darmstadt
Zentraler Knotenpunkt
für Bahn-, Straßenbahn-
und Buslinien

17

776-98

Daniel Bauer (Planungsbüro für Städtebau)

Von: Knau, Alexandra <A.Knau@rmv.de>
Gesendet: Montag, 16. Oktober 2017 10:54
An: 'bda@planung-ghb.de'
Betreff: Stellungnahme RMV - BPlan Frankfurter Straße 58-62, Stadt Weiterstadt, ST Gräfenhausen

EINGEGANGEN

17. Okt. 2017

Sehr geehrter Herr Bauer,
sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.
Nach Durchsicht der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Anregungen vorzubringen haben.
Wir wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

☐ Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr.-Ing. Karin Arndt
Leiterin Mobilitätsanforderungen und
Rahmenplanung

Alexandra Knau
Mobilitätsanforderungen und
Rahmenplanung



RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND

Alle Bleiche 5
65719 Hofheim/Ts.
Tel.: +49 (0)6192/294-212
Fax: +49 (0)6192/294-920
www.rmv.de



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringal
Aufsichtsratsvorsitzender:
Oberbürgermeister Peter Feldmann
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt-IdNr.: DE 113847810

Dieses E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Bitte prüfen Sie, ob das Ausdrucken dieser E-Mail wirklich notwendig ist! Vielen Dank

Thomas von Schaewen
Frankfurter Straße 86
64331 Weiterstadt

4. Oktober 2017

Bedenken zum Bebauungsplan „Frankfurter Straße 58-62“ im Rahmen der Offenlage

Herr von Schaewen gibt zu Protokoll:

Wir haben bedenken, dass durch eine weitere Bebauung in der Frankfurter Straße, der schon ohnehin überforderte Abwasserkanal die zusätzlichen Einträge nicht aufnehmen kann.

Durch die Neubauten der letzten Jahre insbesondere nach dem Umbau des Kanals in der Hauptstraße häufen sich die Überschwemmungen in der Frankfurter Straße.



B6-98

19



WEITERSTADT
wirken wohnen wachsen

Magistrat der Stadt Weiterstadt
Stadtwerte

Sachbearbeitung
Helge Lemmer
☎ 06150/5456-14, ✉ 06150/5456-23
✉ helge.lemmer@weiterstadt.de

Stadtwerte
Schneppenhauser Straße 53
64331 Weiterstadt
☎ 06150/5456-0
http://www.weiterstadt.de

Öffnungszeiten
Montag - Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Datum 21. September 2017

Stellungnahme BPlan „Frankfurter Straße 58-62“, Gräfenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der hydraulischen Situation in der Kanalisation der Frankfurter Straße und der Kläranlage in Gräfenhausen bei längeren Regenereignissen können die Stadtwerte Weiterstadt einer Einleitung von Regenwasser nur für eine zukünftige Stichstraße ins Baufeld zustimmen. Die Formulierung „Dach- und Hofflächen sollen möglichst versickert werden“ lässt Spielraum offen. Einer Teileinleitung von Regenwasser von Hof-, Park- und Dachflächen kann von den Stadtwerten nicht zugestimmt.

Begründung:

Der öffentliche Kanal in der Frankfurter Straße ist mit einem Durchmesser von DN 250 sehr klein und befindet sich im Kanalnetz von Gräfenhausen relativ kurz vor der Kläranlage. Somit kommt es schnell zu einem Einstau der Kanalisation bei Regenereignissen. Würde das Bauvorhaben am Anfang des Kanalnetzes liegen gäbe es mehr hydraulische Kapazitäten.

Mit der Entsiegelung der vollständig versiegelten Bestandsfläche ergibt sich die letztmalige Möglichkeit das Kanalsystem bei Starkregen zu entlasten. Eine Teilentsiegelung wird nicht den vollständigen Erfolg bringen.

Durch die Aufsichtsbehörden (obere Wasserbehörde) sind die Stadtwerte angehalten sauberes Regenwasser aus der Kanalisation und der Kläranlage fernzuhalten und dezentral zu versickern. Technische Möglichkeiten hierzu gibt es zahlreiche und wurden in Weiterstadt schon mehrfach beim anstehenden Boden realisiert. Evtl. Mehrkosten amortisieren sich schnell durch Einsparung von Niederschlagswassergebühren.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Helge Lemmer

Stadtwerte Weiterstadt
Frankfurter Straße 86
64331 Weiterstadt
Bankleitzahl: 501 900 00
IBAN: DE02 5019 0000 0000 1609 20
BIC: FFVB0333

Stadt- und Kreisbank des Rheinlandes
Kontokorrent
Bankleitzahl: 25 011 875
Bankleitzahl: 508 501 50
IBAN: DE72 5085 0150 0028 0119 25
BIC: HELADEF333

Steuernummer: 007 226 01243
Umsatzsteuer: DE 111 509 372

15.0.17

GASCADE

EINGEGANGEN

GASCADE Gaszertopf GmbH, Kornische Straße 108-112, 34119 Kassel

28. Sep. 2017

Planungsbüro für Städtebau
Herr Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

per E-Mail an: bda@planung-ghb.de

Kurt Baier Tel. 0561 934 1077 Kassel, 27.09.2017
Fax 0561 934 2369
Leitungsrechte und -dokumentation leitungsanskunft@gascade.de BIL Nr.: BIL / 2017.07777

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 -62" im Stadtteil Gräfenhausen
- Ihr Zeichen PB60098-PBda/snl mit Schreiben vom 19.09.2017 -
Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.04725.17

Sehr geehrter Herr Bauer,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Als weitere Möglichkeit Ihrer Anfrage zur Leitungsanskunft steht Ihnen unter der Internetadresse <https://portal.bil-leitungsanskunft.de> das kostenfreie Online-Portal BIL zur Verfügung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
Leitungsrechte und -dokumentation



Kurt Baier

GASCADE Gastransport GmbH ■ Klinkische Straße 108-112, 34119 Kassel ■ Telefon: +49 561 934-0, Telefax: +49 561 934-1209 ■ www.gascade.de
Sitz der Gesellschaft: Kassel ■ Handelsregister: Amtsgericht Kassel, HRB 13752 ■ Umlagesteuer ID-Nr.: DE 815 214 231 ■ Steuer-Nr.: 024-275 913 30
Geschäftsführer: Dr. Christoph-Sveinert von dem Bussche-Hunrich, Dr. Igor Ugenzky ■ Aufsichtsratsvorsitzender: Thilo Wieland

22

EINGEGANGEN

12. Okt. 2017



unitymedia

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Bearbeiter(n): Frau Jungbluth
Abteilung: Zentrale Planung
Dienstwahl: +49 561 7816-180
E-Mail: ZentralePlanungNO@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 281010

Planungsbüro für Städtebau
Herr D. Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Datum
11.10.2017

Seite 1/1


(PB60098-PBda/snl)

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt Im Kreis Darmstadt - Dieburg.

Sehr geehrter Herr Bauer,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG
Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRA 24118 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 213 891 500
Komplementär: Unitymedia Hessen Verwaltung GmbH
Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 88137 | Sitz der Gesellschaft: Köln
Geschäftsführung: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Gudrun Schüller | Christian Hildebrandt | Dr. Herbert Leifert | Winfried Rapp
www.unitymedia.de

Daniel Bauer (Planungsbüro für Städtebau)

Von: Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>
Gesendet: Freitag, 29. September 2017 07:18
An: bda@planung-ghb.de
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 113948, Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62" der Stadt Weiterstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco
Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15711
T extern +49 231 5849-15711
mailto:baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brück, Dr. Klaus Kleinkarte
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt-IdNr. DE 8137 61 356

23 13.6.98

24 86-98

EINGEGANGEN

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung
Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail leitungsauskunft@pledodoc.de

PLEDoc GmbH - Postfach 12 02 55 - 45312 Essen

Planungsbüro für Städtebau
Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht vom 19.09.2017
unser Zeichen
20171001597
Datum
12.10.2017

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt im Kreis Darmstadt - Dieburg: Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62" im Stadtteil Gräfenhausen

Frankfurter Straße 56
64331 Weiterstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen von dem angezeigten Vorhaben nicht berührt werden. Wir beauftragen die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwalg bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Natargas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEDoc GmbH

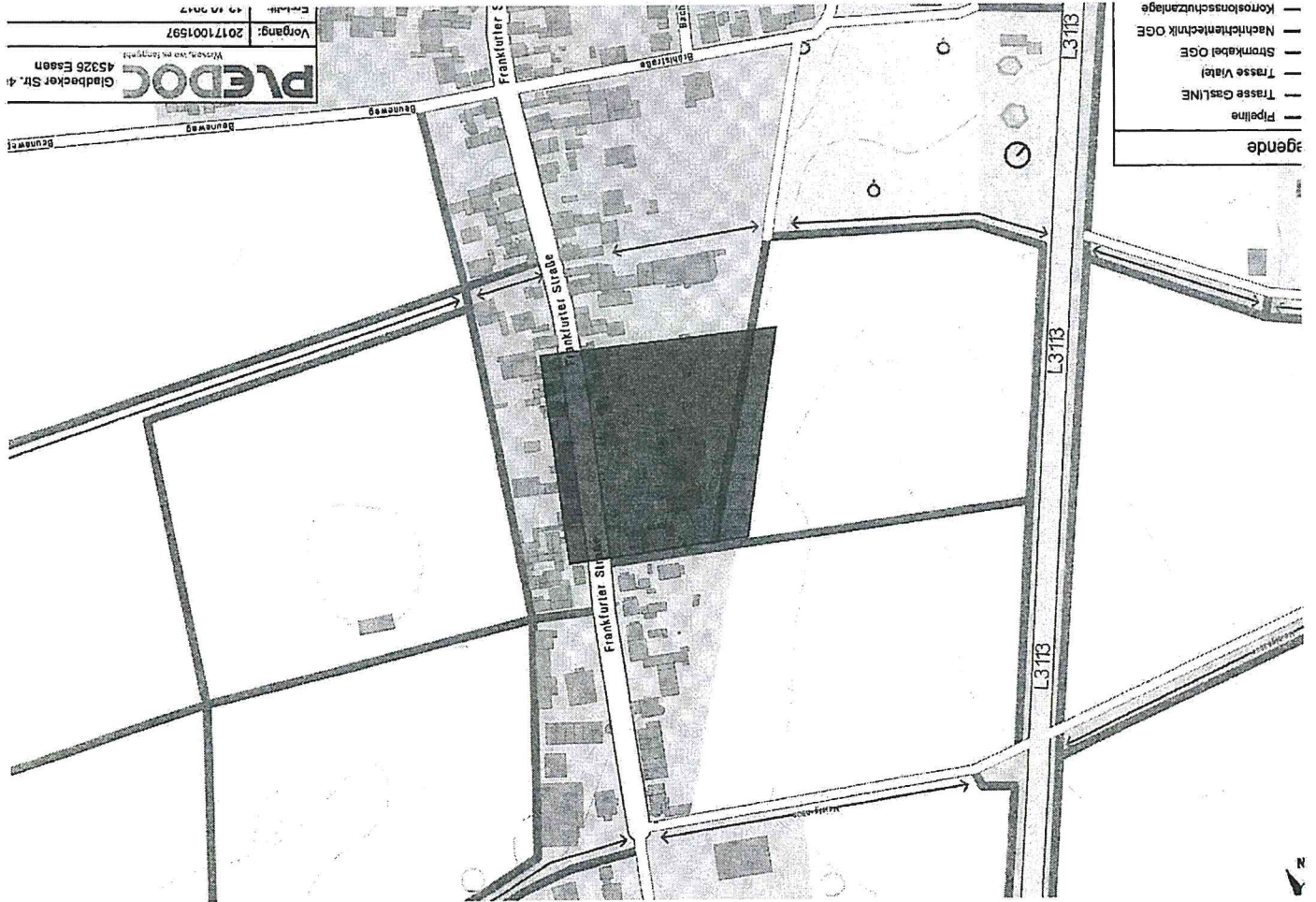
-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Kai Dargatz

PLEDoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH - Gladbacher Straße 404 - 45328 Essen
Telefon: 0201 316 59 0 - Telefax: 0201 316 59 160 - E-Mail: leitungsauskunft@pledodoc.de
Amprioncity Essen - Handelsregister B 9884 - USt-IdNr. DE 170794001





PLEDOC
45326 Essen
Wissens, was es bringt.
Vorgang: 20171001597
E-Mail: info@pledoc.de

EINGEGANGEN
15. Okt. 2017
25

36.98

PLEDOC
Wissen, was es bringt.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung
Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail leitungsauskunft@pledoc.de

PLEDoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Planungsbüro für Städtebau
Bauer
Im Raulhen See 1
64846 Groß-Zimmern

zuständig Andre Willig
Durchwahl 0201/3659-320

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom 19.09.2017
unser Zeichen 20171001897
Datum 13.10.2017

Anfrage an
PLEDoc

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt im Kreis Darmstadt - Dieburg; Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62" im Stadtteil Gräfenhausen

Frankfurter Straße 60-62
64331 Weiterstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen von dem angezeigten Vorhaben nicht berührt werden. Wir beauskunten die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatec GmbH, Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEDoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

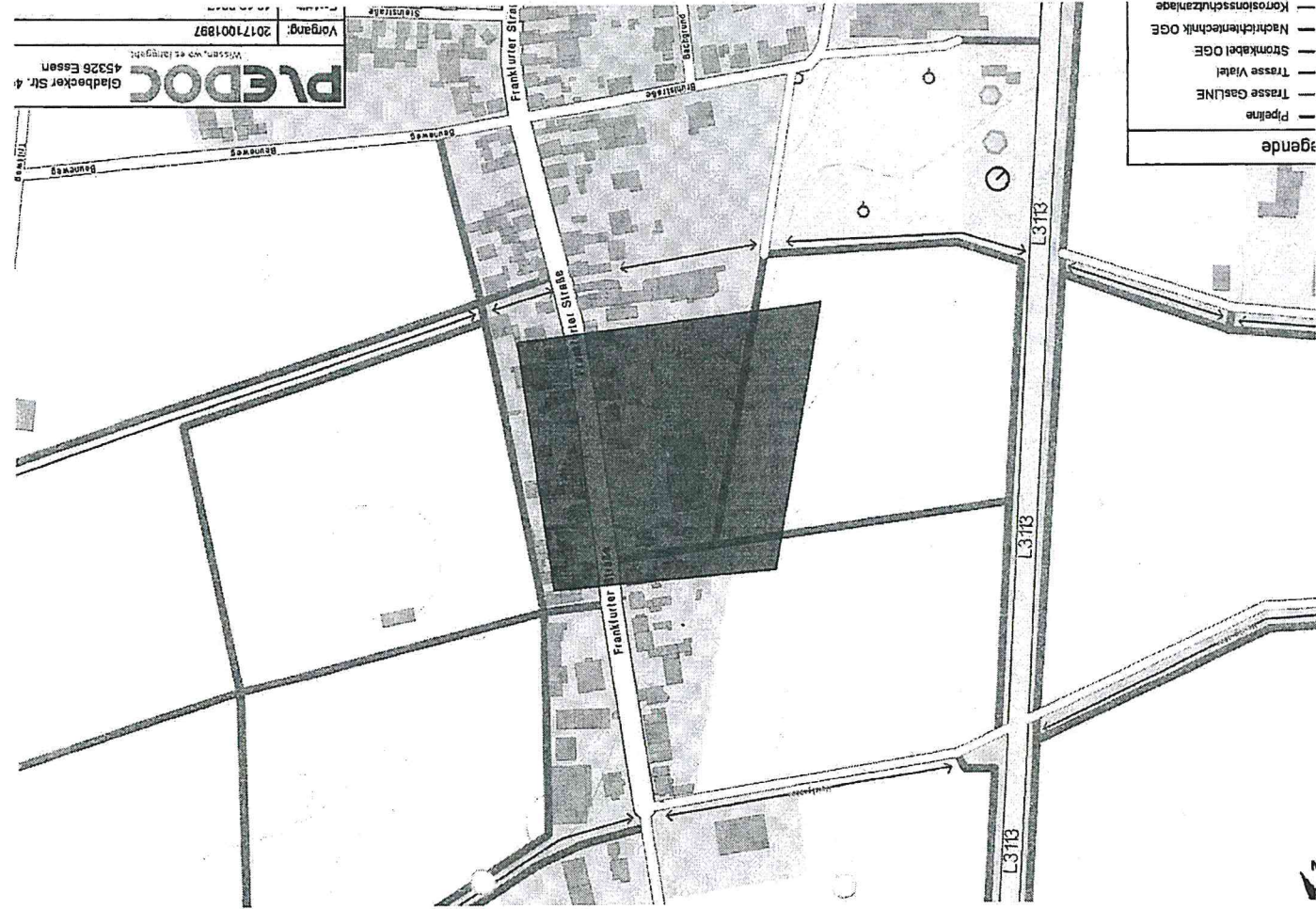
Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEDoc Gesellschaft für Dokumentationsanstellung und -pflege mbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon 0201/36 59-0 · Telefax 0201/36 59-163 · E-Mail: info@pledoc.de · Internet: www.pledoc.de
Anlagenregister Essen - Handelsregister B 9884 · USt-IdNr. DE 170785401



Seite 1 von 1



EMPFANGSEN 29/09/2017 11:51 0607149359 PLANUNGSBUERO
P.B. 6-98
planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_hoyer
planungsbüro für städtebau
dip.-ing. jochen gürringer dip.-ing. jens hoffmann dip.-ing. richard hoyer

planungsbüro für städtebau im rahmen see 1

GLH Aufanggesellschaft für Telekommunikation mbH Möwenweg 2a

86938 Schondorf am Ammersee

keine Anlagen der Firma GLH betroffen
I.A. *debet* 29.09.17

Eingegangen
21. Sep. 2017
GLH GmbH

im rahmen see 1
64946 groß-zimmern
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
bearbeiter Herr D. Bauer
durchwahl 4 93 36
e-mail bda@planung-ghb.de

19.09.2017
PB60098-P Bda/sni
GLH Aufanggesellschaft
"r Telekommunikation mbH
Beis-Strasse 1
85774 Unterföhring
Tel.: 081 92/999363
Fax: 081 92/999369
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt im Kreis Darmstadt - Diaburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Frankfurter Straße 58 - 62“ im Stadtteil Gräfenhausen

hier: Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB
Mittteilung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Stadt Weiterstadt hat uns die Bearbeitung des oben genannten Bauleitplanes übertragen.
Wir legen Ihnen hiermit einen Entwurf des Planes und der Begründung vor und bitten um Ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats.
Gleichzeitig teilen wir Ihnen mit, dass der Entwurf des Bauleitplanes in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 bei der Stadtverwaltung Weiterstadt, Technische Verwaltung, Riedbahnstraße 6, vor dem Zimmer 318, öffentlich ausliegt.
Die der Begründung anliegenden Gutachten
- Artenschutzbericht
- Schalltechnische Untersuchung
liegen diesem Schreiben evtl. nicht bei, diese können jedoch bei Bedarf beim Unterzeichner unter der o. g. Email-Adresse als PDF-Datei angefordert werden.



Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.

Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen bitten wir Sie, uns über die Ausführungsplanung vor Erstellung Ihrer Ausschreibungsunterlagen zu informieren. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Frau Pia Lenger in unserer Betriebsstelle Darmstadt, Tel. 06151/7018169.

Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.

Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Richter in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel. (06151) 701-8554.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

i. A. Ralf Christof
Netzbetrieb

ppa. Klaus Andres
Bereichsleiter Netzbetrieb



e-netz Südhessen GmbH & Co. KG
Oliver Frank
Donnhöner Weg 24
64293 Darmstadt
Tel.: 06151 701-4310
E-Mail: info@e-netz-suedhessen.de
für Zeichen: EBE0098-P
Ihre Nachricht vom: 19.09.2017
Unser Zeichen: G1320h
Datum: 17.10.2017

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hofmann Bauer
Postfach 1105
64840 Groß-Zimmern

Stadt Weiterstadt
Vorhabenbez. Bebauungspl. "Frankfurter Str. 58-62"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Mediant GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwärmetechnik.

In Gräfenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwärmetechnik, Gas und Wasser.

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.

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

Zur Zeit besteht keine Planung in den Sparten Gas und Wasser im oben genannten Bereich.

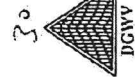
e-netz Südhessen GmbH & Co. KG
Immerfeld Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Reg.-Geficht Darmstadt HRA 6401

Komplementärin:
e-netz Südhessen Verwaltungs-GmbH
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Reg.-Geficht Darmstadt HRB 6812
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Holger Klein
Verwaltungsrat:
Andreas Niedermayer (Vorsitzender)

St.Nr. 007 314 00770
Bankverbindung:
Commerzbank AG Darmstadt
IBAN: DE15 508 4 0005 0133 0307 00
BIC: COBADE3303



Diese Erklärung wurde auf 100% Kopiergenauigkeit geprüft.



28
BOTANISCHE
GEMEINSCHAFT
FÜR SÜDBADEN
in Heidenheim
Winkelstraße 1a
74504 Marburg
25034 Marburg

29
BUND
FÜR UMWELT
UND NATURSCHUTZ
in Heidenheim
Tollste 47
80528 Frankfurt

30
DEUTSCHE GEWERKSCHAFT
UND UMWELT
VEREINIGUNG
Verlässliche Güte
Eisenbahnweg 25
61276 Weiden

31
HESSISCHE
GEWERKSCHAFT
FÜR
NATURSCHUTZ
Landaustr. 5
81205 Echzell

32
NATURSCHUTZBUND
DEUTSCHLAND
LV Heidenheim
Friedenstr. 23
35578 Wetzlar

33
SCHUTZGELEHN
DEUTSCHER WALD
LV Heidenheim
Rahbaustr. 59
65185 Wiesbaden

An die
Stadtverwaltung Weiterstadt
Technische Verwaltung – Bauamt
Riedbahnstr. 6
64331 Weiterstadt

EINGEGANGEN

Absender des Schreibens
Dr. Helga Dieffenbach-Fries
Am Krotenberg 16
64331 Weiterstadt

Tel.: 06150 4725
Helga.Fries.88@t-online.de
(bitte beachten: Fries, Unterfränk-88)
Weiterstadt, 23.10.2017

Stellungnahme zu
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt im Kreis Darmstadt – Dieburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Frankfurter Straße 58 – 62“ im Stadtteil Gräfenhausen
hier: Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – 25.09.2017 bis 27.10.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.
Die Stellungnahme erfolgt im Namen des NABU-LV in Wetzlar und im Auftrag der im
Kopf genannten Verbände.

Aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht ist dieses Bauvorhaben zu
befürworten. Eine Verdichtung der Wohnbebauung im Bestand ist besser als eine
Neuausweisung von Flächen. Die Konversion von gewerblich genutztem Gelände mit
fast vollständiger Versiegelung in verdichtete Einfamilienhaus-Bebauung führt zu einer
deutlichen Aufwertung der Fläche und der benachbarten Wohnbebauung. Der hohe
Grad der Verdichtung durch gruppierte Reihenhäuser nebst Einfamilienhaus ist
akzeptabel.

Der vorliegende Artenschutzbericht ist umfassend und inhaltlich ausreichend. Den unter
Punkt 6 der Planbegründung gemachten Ausführungen zum Artenschutz wird
zugestimmt. Zum Abriss der Bestandsflächen siehe jedoch die Ergänzung unten.

Zu den Planungsunterlagen sind folgende weitere Anmerkungen zu machen:

Wie im Planentwurf vorgesehen, sollte der auf der Westseite des Grundstückes
befindliche unbefestigte Feldweg unbedingt erhalten bleiben (keine Erschließung von
dieser Seite).

Festsetzungen – Blatt 2 bzw. Vorschlagsliste Blatt 6 – Bepflanzung:

Um eine Vernetzung mit dem nach Westen angrenzenden Gartengelände herzustellen,
sollten im Bepflanzungsplan blühende und fruchttragende Bäume und Gehölze
bevorzugt werden, z.B. auch Obstbäume. Die Förderung von neuem Lebensraum für
Bestäuberinsekten und für Vögel ist als Ausgleich für die Maßnahme ausdrücklich
erwünscht. Außerdem ließe sich der Blühzeitraum durch zusätzliche Einbeziehung
nicht-einheimischer Gehölzpflanzen verlängern. In den Gärten kämen neben den
genannten einheimischen Gehölzen der Vorschlagsliste z.B. auch Kolkwitzia amabilis
(Kolkwitzie – liefert Nussfrüchte), Buddlejia davidii (Schmetterlingsflieder), Koeleria
paniculata (Lampionbaum), Ilex (Stechpalme, immergrün, liefert rote Beeren) in Frage.

Festsetzungen – Blatt 4 – Abriss der Bestandsflächen:

Beim Begehen der Fläche ist eine deutliche Geruchsbelästigung durch Lösemittel und
Ölrückstände aufgefallen. Nach erfolgter Sichtprüfung wird das Gebäude nicht nur zur
Lagerung von Wohnmobilen, sondern auch als Kfz-Werkstatt genutzt. Diese Nutzung ist
in der Begründung unter 2.2 der Bestandsbeschreibung nicht enthalten, obwohl von
Kfz-Werkstätten regelmäßig Gefahren für die Umwelt ausgehen können. Um eine
Belastung von Boden und Wasser (Wasserschutzgebiet, Schutzzone III B) aus der
gegenwärtigen Nutzung ausschließen zu können, sollte deshalb umgehend und vor
dem Abriss der Bestandsfläche eine orientierende Bodenuntersuchung der
Parkplatzfläche und vom Gebäudeuntergrund durchgeführt werden. Es muss
sichergestellt werden, dass eine Boden- und Grundwasserbelastung ausgeschlossen
werden kann. Dies dient auch dazu, für Abbrissmaterial und Bodenaushub die geeignete
Wiederverwertung und Entsorgung festlegen zu können. Sollte es Belastungen geben,
sind Fragen der Störhaftung zu klären.

Punkt 9 der Planbegründung:

Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen sollte möglichst in den Hausgärten
genutzt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Helga Dieffenbach-Fries

Dr. Helga Dieffenbach-Fries
(für den NABU – Weiterstadt)

34-C-2_BE-15.01.2_17-1692

Bearbeiter/in

Fax 06151/3306-3450

E-Mail: Gregor.Scheunich@uni-erlangen.de

Datum	27. Oktober 2017
-------	------------------

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt im Kreis Darmstadt-Dieburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan**

zu dem oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände.

Gegen den Straßenbaulasträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schulmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

gez. Gregor Scheurich

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
UST-IdNr.: DE611700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000

Kio. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
SL-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

**Handwerkskammer
Frankfurt-Rhein-Main**

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

**Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
Im Rauben See 1
64846 Groß-Zimmern**

Kopie an Stadt Weiterstadt an geom.latocha@weiterstadt.de sowie
klaus.wigand@weiterstadt.de

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt. Im Kreis Darmstadt-Dieburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Frankfurter Straße 58 – 62“ im Stadtteil Greffenhausen**
Hier Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauG

Sehr geehrter Herr Bauer,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellennahme zum vorliegenden Bewerbungsplanverfahren sowie für die gewährte Fristverlängerung für die Stellennahme bis zum 27. Oktober 2017.

Die vorliegenden Planungen betreffen bisher ungeplante Bereiche in Weiter-
stadt, auf denen sich ein Campingwagen- und Wohnmobilstand und -verleih
befindet. Künftig soll dort Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern und ei-
nem solitär stehenden Einfamilienhaus entstehen. Umliegend befindet sich be-
reits überwiegend Wohnbebauung sowie westlich anschließend landwirtschaft-
lich genutzte Fläche.

Die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main äußert angesichts der derzeitigen Knappheit am Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet keine grundsätzliche Einsparung gegenüber den Planungen. Allerdings befinden sich in der Nachbarschaft des Plangebietes mit der Zimmerei Holzhaus Ries (Frankfurter Str. 46) ein Mitgliedsunternehmen der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, das durch die Planungen betroffen ist.

Nach Rücksprache mit Herrn Ulrich Rues, dem Inhaber der Zimmerei, hat der Betrieb langfristig in den Standort in Wellerstadt investiert, zahlt vor Ort Gewerbesteuer, stellt Arbeits- und Ausbildungsplätze in Wellerstadt zur Verfügung und hegt keinerlei Verlägerungspläne. Als genehmigter Betrieb greift für die Zimmerei keine Steuerbefreiung zu Gunsten von Kleinrentnern zu.

Weiterbildung im Handwerk?
Informieren Sie sich auf www.rhein-main-campus.de.

rei der baurechtliche Bestandsschutz, Ausweislich der mit den Planungsunterlagen vorgelegten schalltechnischen Untersuchung werden die zulässigen Lärmgrenzwerte sowohl Tags wie auch nachts sämtlich und mit Puffer eingehalten.

Wir möchten, auch im Namen der Zimmerei, vorsorglich auf zwei Aspekte hinweisen: Zum einen muss der Bestandsschutz unbedingt als sogenannter erweiterter Bestandsschutz aufgefasst werden, um gegebenenfalls betriebsnotwendige Veränderungen, die aufgrund technischer Entwicklungen – beispielsweise im Zuge von Digitalisierungsmaßnahmen – oder neuer rechtlicher Vorgaben entstehen, nicht zu blockieren. Einfacher Bestandsschutz könnte sonst auch einengend wirken.

Zum anderen weisen wir dringend darauf hin, dass gewerbliche Tätigkeiten, wie vorliegend bei einer Zimmerei, mit Lärm- und auch anderen Emissionen, beispielsweise Geruchsemissionen oder Emissionen durch An- und Abfahrverkehr, verbunden sind. Diese können auch früh morgens und am Wochenende auftreten. Im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme sind solche Emissionen grundsätzlich von einer heranrückenden neuen Wohnnachbarschaft zu tolerieren sind. Nach unserer Erfahrung ist dies vielen, insbesondere neu hinzuziehenden Anwohnern aber nicht klar und oft schwer zu vermitteln. Daher kommt es oftmals trotz gutachterlich bescheinigter Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte trotzdem zu Anwohnerbeschwerden und in Folge dessen Nachbarschaftsstreitigkeiten. Diese fallen dann leider oft zum Nachteil der Gewerbetreibenden aus, indem diesen nachträglich Auflagen gemacht oder Betriebseinschränkungen auferlegt werden. Um dem vorzubeugen, sollte die Stadt Weiterstadt die Neuanwohner über den Sachverhalt der benachbarten Gewerbebetriebe informieren und auf die möglichen Emissionen und deren Duldungspflicht hinweisen und dies auch dem Vorhabenträger als Auflage machen.

Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Mathias Wierers
Geschäftsführer Recht und Beratung


Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

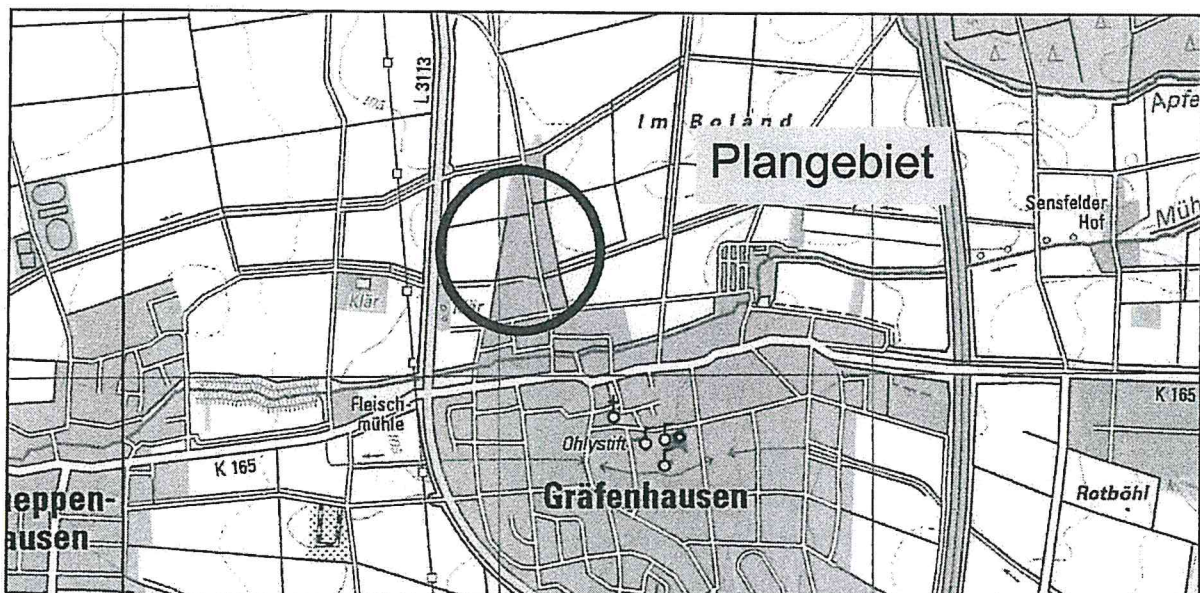
Anlage 3

Stadt Weiterstadt Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

"Frankfurter Straße 58 - 62"

Entwurf



Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr. : PB60098

Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

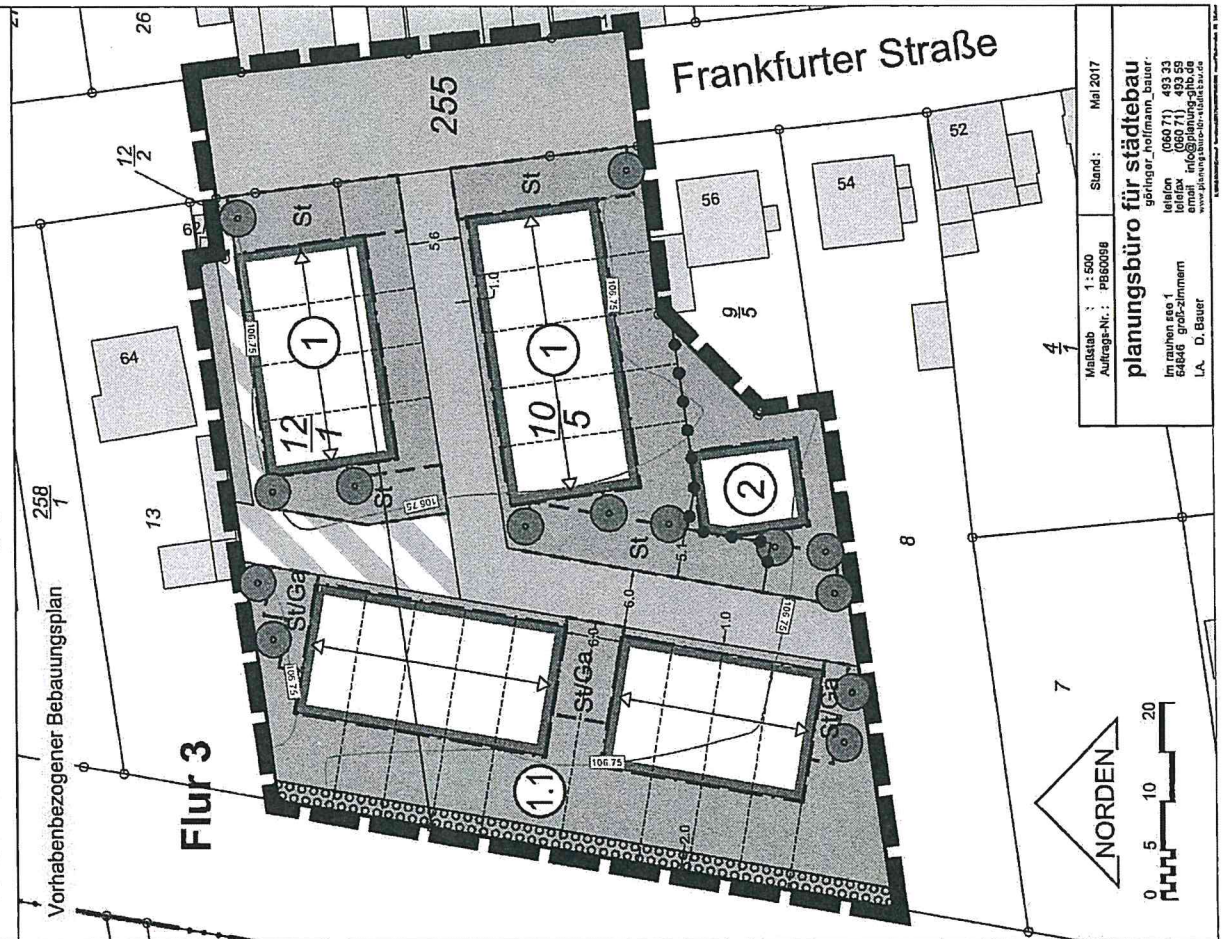
i.A. D. Bauer

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"



Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

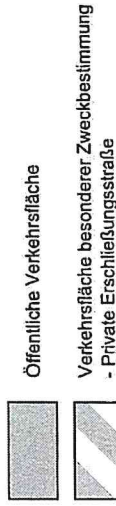
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Zeichenerklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

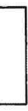
Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke (Breite min. 2,0 m)



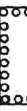
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen



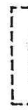
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



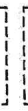
Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete



Nummer des Gebietes



Hauptfirstrichtung Hauptgebäude



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Hinweise



Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes im Stellplatzbereich



Parzellierungsvorschlag



Höhenlinien mit Höhen über N.N.



Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr.: PB60098
Stand: Mai 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hofmann_bauer
im ruhlen see 1
64446 groß-zimmern
LA, D. Bauer
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planungsbuero.de
www.planungsbuero-staedtebau.de

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Entwurf
Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1 und 1.1

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: max. II

Bauweise: offene Bauweise - es sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

Traufhöhe: Maximal 114,5 m über NN

Firsthöhe: Maximal 120,5 m über NN

Gebiet 2

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: max. II

Maßstab : P860098 Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
göhringer, hoffmann, bauer
im ruhlen see 1 493 33
64946 groß-zimmern
LA D. Bauer
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Entwurf
Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Bauweise: offene Bauweise - es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Traufhöhe: Maximal 113,5 m über NN

Firsthöhe: Maximal 115,5 m über NN

Gebiete 1, 1.1 und 2

Überschreitung der Abstandsflächen

Für das Plangebiet 1.1 wird entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO das Maß der Tiefe der Abstandsflächen auf 3 m festgesetzt.
Diese Festsetzung betrifft ausschließlich den Bereich zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich in den als "Flächen für Stellplätze und Garagen" bzw. "Flächen für Stellplätze" festgesetzten Bereichen zulässig.

Begrünung von Stellplatzflächen

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind insgesamt 14 standortgeeignete hochstämmige Laubbäume entsprechend der Merkmale der Stellplatzsatzung (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es ist eine mindestens zweireihige Anpflanzung vorzunehmen.

Maßstab : P860098 Stand : Mai 2017

planungsbüro für städtebau
göhringer, hoffmann, bauer
im ruhlen see 1 493 33
64946 groß-zimmern
LA D. Bauer
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig zu begrünen. Auf mindestens 20 % der zu begründenden Flächen sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für Einzelbäume sind dabei 10 m², für Einzelsträucher jeweils 2 m² anzusetzen.

Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer räumlichen Ausdehnung einzurechnen.

Die aufgrund sonstiger Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf die o.g. prozentuale Anpflanzpflicht anzurechnen.

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG WW; Gerauer Land, Groß Gerau; Schutzzone III B.

Hinweise und Empfehlungen

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Baugrundgutachten

Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

Maßstab : Auftrags-Nr. : PB60098	Stand : Mai 2017
planungsbüro für städtebau geringer_hoffmann_bauer leiden (060 71) 493 33 fax (060 71) 493 59 email info@planung-ghb.de www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de	
Im ruhigen see 1 64846 groß-zimmern LA. D. Bauer	

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Altstandorte, Altablagerungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, 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.

Mitteilung an die Bodenschutzbehörde

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Vorschlagsliste

- (B)(S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B)(S) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriege)
- (S) Corylus avellana (Waldhasel)
- (S) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- (B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)

- (B) : Baum
- (S) : Strauch

Maßstab : Auftrags-Nr. : PB60098	Stand : Mai 2017
planungsbüro für städtebau geringer_hoffmann_bauer leiden (060 71) 493 33 fax (060 71) 493 59 email info@planung-ghb.de www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de	
Im ruhigen see 1 64846 groß-zimmern LA. D. Bauer	

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am

Datum

Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt am beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Frankfurter Straße 58-62", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum

Unterschrift

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum

Unterschrift

Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Entwurf

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"

Mallstab : Auftrags-Nr. : PB60098	Stand : Mai 2017
planungsbüro für städtebau göhringer_hoffmann_bauer im ruhlen see 1 64846 groß-zimmern i.A. D. Bauer	
Rechtsgrundlagen	
planungsbüro für städtebau göhringer_hoffmann_bauer im ruhlen see 1 64846 groß-zimmern i.A. D. Bauer telefon (060 71) 483 33 telefax (060 71) 483 59 email info@planung-ghb.de www.planungsbuero-staedtebau.de	

Stadt Weiterstadt

Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

„Frankfurter Straße 58 - 62“

Begründung

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60098-P
Bearbeitet: Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Beschreibung des Plangebietes	3
2.1 Lage	3
2.2 Bestandsbeschreibung	4
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
4. Bauplanungsrechtliche Einordnungen des Plangebietes	6
5. Übergeordnete Planung	7
6. Vorhaben- und Erschließungsplan	9
7. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	10
7.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	10
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4 Unterschreitung der Abstandsflächen	11
7.5 Begrünung von Stellplatzflächen	12
8. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
9. Städtebauliche Daten	13

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frankfurter Straße 58 - 62“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich einer derzeit gewerblich genutzten Fläche im Norden des Weiterstädter Stadtteils Gräfenhausen.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes gestaltet sich als schmales Siedlungsband östlich und westlich der Frankfurter Straße. Das Plangebiet markiert zugleich den Bereich zwischen Frankfurter Straße und der anschließenden freien Landschaft (den Übergang zum Außenbereich).

In dem bereits überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umfeld des Plangebietes wird daher die Umnutzung des derzeit gewerblich genutzten Bereiches zu Wohnbebauung im Zuge einer Harmonisierung der städtebaulichen Nutzungen des Bereiches angestrebt. Zugleich kann durch die geplante Wohnbebauung (Reihenhäuser sowie ein Einfamilienhaus) dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum für junge Familien Rechnung getragen werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage

Das vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Frankfurter Straße 58 - 62“ betroffene Gebiet liegt im Norden des Weiterstädter Stadtteils Gräfenhausen und grenzt unmittelbar westlich an die Frankfurter Straße an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Gräfenhausen, Flur 3, Flurstücksnummer 12/1 und 10/5 sowie teilweise die Straßenparzelle 255. Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von 4.591 m² auf. Die genaue Lage ist aus nachfolgend eingefügter Abbildung ersichtlich.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)



2.2 Bestandsbeschreibung

Die Flurstücke Flur 3 Nr. 12/1 und 10/5 werden innerhalb der umgebenden Wohnbebauung gewerblich genutzt. Entlang der Frankfurter Straße stellt sich ein breiter Vorplatzbereich als Aufstellfläche für Wohnmobile dar. In der westlichen, rückwärtigen Hälfte des Grundstückes befindet sich eine langgestreckte Halle, die zu Verkaufs-, Vermietungs- und Lagerzwecken von Wohnmobilen genutzt wird.

Abb. 2: Vorplatz der Halle mit Wohnmobilen

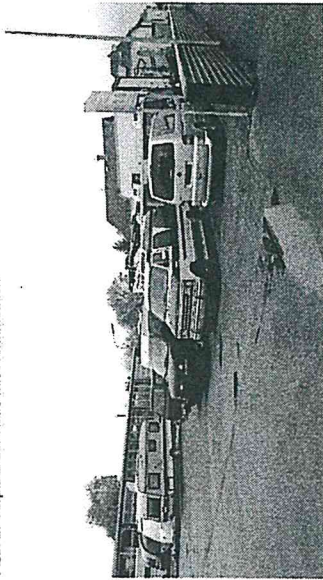
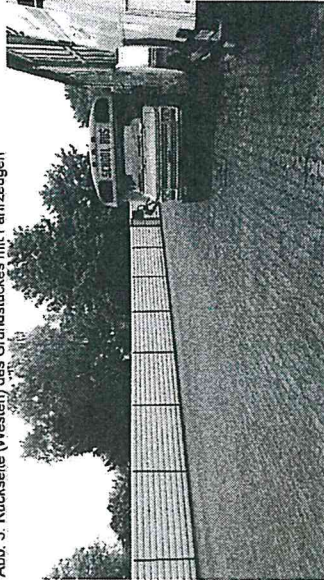


Abb. 3: Rückseite (Westen) des Grundstückes mit Fahrzeugen



Der rückwärtige Bereich der Lagerhalle zwischen rückwärtiger Grundstücksgrenze und Bebauung wird ebenfalls zu Lager- und Abstellzwecken genutzt. Das Plangebiet ist vollständig mit Zäunen und Mauern eingefriedet.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet durch Asphalt und Verbundsteinpflaster als vollständig versiegelte Fläche dar.



Abb. 4: Luftbild mit Plangebiet (Quelle: Google Earth & eigene Darstellung)

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung in diesem Bereich an der Frankfurter Straße stellt sich als schmales Siedlungsband dar, das östlich und westlich der Frankfurter Straße den Übergang zur freien Landschaft (zum Außenbereich) markiert. Südlich und nördlich des Plangebietes schließen zweigeschossige - zur Frankfurter Straße hin giebelständig ausgerichtete - Wohngebäude an. Auf der östlichen Straßenseite gegenüber dem Plangebietes wird das städtebauliche Umfeld durch traufständig ausgerichtete zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Südlich daran anschließend ist die Bebauung wiederum giebelständig zur Frankfurter Straße ausgerichtet. Weiter südlich auf der westlichen Straßenseite der Frankfurter Straße im hinteren Bereich der Grundstücke schließt sich im Übergang zum Außenbereich eine Gartennutzung an, auch nördlich wird der hintere Bereich des Plangebietes von Gartennutzungen flankiert. Neben der umgebenden Wohnbebauung befindet sich weiter südlich, auf der westlichen Straßenseite der Frankfurter Straße ein Zimmereibetrieb, im Norden gelegen befinden sich einzelne Gewerbebetriebe mit Hallenbauten.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die unter Pkt. 1 beschriebenen Ziele und Zwecke der Planung ermöglichen eine städtebauliche Nachverdichtung in diesem Teil des Stadtgebietes. Die Planung entspricht daher einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Kriterien des Baugesetzbuches zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung werden erfüllt. Die geringe Größe des Plangebietes von 4.591 m² unterschreitet den in § 13a Abs. 1 BauGB normierten Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Für die vorliegende Planung wird daher gemäß § 13a Abs. 2 BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erfolgt die eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeitgleich mit der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit.

Ferner wird von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der entsprechenden Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

4. Bauplanungsrechtliche Einordnungen des Plangebietes

Im Bereich des Plangebietes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt hat in ihrer 50. Sitzung am 02. Februar 2006 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Bereich des Plangebietes gefasst. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss dabei die Aufstellung des Bebauungsplanes „Frankfurter Straße“, Gemarkung Gräfenhausen zum Zweck der Festsetzung rückwärtiger Grundstücksbebauung einschließlich der notwendigen Stellplatzflächen für Kfz sowie zur Festsetzung des notwendigen Eingriffsausgleiches. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste seinerzeit die Grundstücke der Gemarkung Gräfenhausen, Flur 3, Flurstücke Nr. 3/1, 3/3, 3/4, 4/1, 7, 8, 9/5, 10/5 sowie 12/1. Der seinerzeit beschlossene Aufstellungsbeschluss basierte auf einer Planungsvariante mit einem Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Rolf Bücher aus Darmstadt und sah die Errichtung von Reihenhäusern im Bereich des Plangebietes vor.

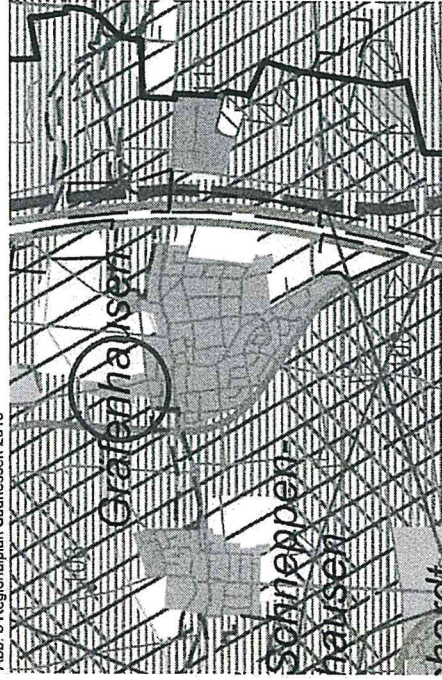
Grundsätzlich bleibt das Planerfordernis des gefassten Aufstellungsbeschlusses bestehen. Der Geltungsbereich umfasst jedoch nun nicht mehr die vorgenannten Flurstücke, sondern ist auf die in Pkt. 2.1 benannten Flurstücke reduziert. Darüber hinaus handelt es sich nun um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan. Daher ist ein neuer Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegten Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt Rhein-Main. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich, wie zuvor dargestellt, um eine Fläche innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen, die von der Unzulässigkeit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes nicht betroffen ist.

5. Übergeordnete Planung

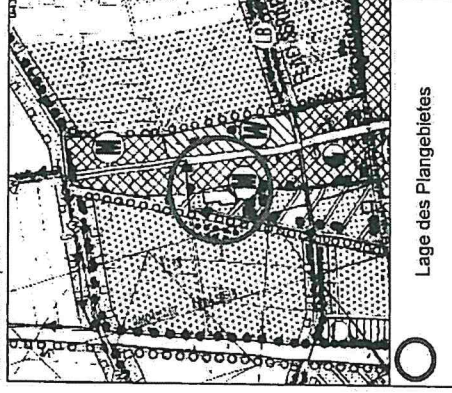
Der Regionalplan Südhessen 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ aus. Östlich an das Plangebiet anschließend trifft der Regionalplan die Festlegung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie in kleinen Teilbereichen unmittelbar im Übergang zum „Vorranggebiet Siedlung“ die Festlegung „Vorbereich für Landwirtschaft“. Diese Bereiche werden insgesamt mit der Festlegung „Vorranggebiet - Regionaler Grünzug“ überlagert sowie mit der Festlegung „Vorbereich für besondere Klimafunktionen“. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt Rhein-Main.

Abb. 5 Regionalplan Südhessen 2010



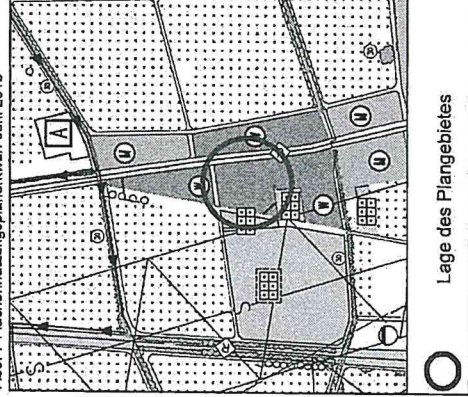
Im Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt (3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan) für den Stadtteil Gräfenhausen aus dem Jahre 1992 wird der östliche Teil des Plangebietes entlang der Frankfurter Straße etwa bis zur Mitte des Plangebietes als „gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes (die westliche Hälfte) wird als „Grünfläche Grabeland - Planung“ dargestellt. Die Halle wird ebenfalls dargestellt und liegt überwiegend in der vorgenannten „Grünfläche – Grabeland“.

Abb. 6 Flächennutzungsplan 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan



Der aktuelle Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt für den Stadtteil Gräfenhausen vom 28.01.2016 nach erfolgter Offenlage zwischen dem 23.06.2016 und dem 25.07.2016 stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche - Bestand“ dar. Das östliche und südöstliche Umfeld des Plangebietes wird als „Grünflächen, Private Gärten - Bestand“ dargestellt. Die als Erschließungsanlage teilweise mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogene Frankfurter Straße wird als „Wichtige Radwegebeziehung“ dargestellt.

Abb. 7 Flächennutzungsplanentwurf Juni 2016

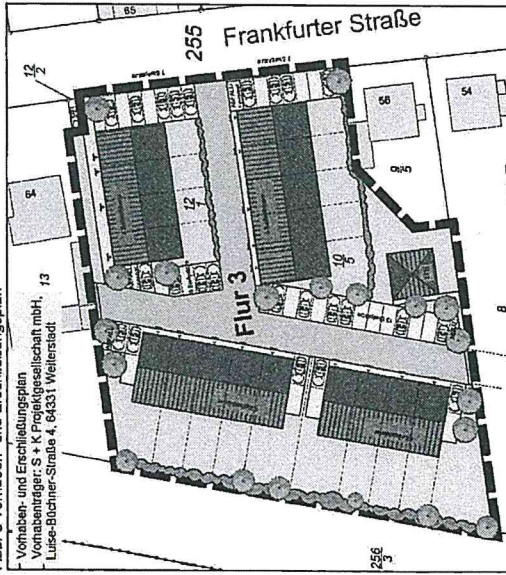


6. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der S u. K Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Luise-Büchner-Straße 4 in 64331 Weiterstadt sieht die Errichtung von insgesamt 18 Reihenhäusern sowie eines freistehenden Einfamilienhauses auf den Flurstücken 12/1 und 10/5 vor. Zudem ist die Anlage von satzungsgemäß erforderlichen 2 Stellplätzen je Einfamilienhaus bzw. je Reihenhaus, insgesamt demnach von 38 Stellplätzen geplant. Die Reihenhausbauweise gliedert sich in 4 Reihenhäuserzeilen mit 4 bzw. 5 Reihenhäusern. Giebelständig zur Frankfurter Straße ausgerichtet liegen im Osten des Plangebietes jeweils eine Zeile mit 4 Reihenhäusern sowie eine Zeile mit 5 Reihenhäusern. Zwischen diesen beiden in Ost-West-Richtung ausgerichteten Häuserzeilen verläuft die Erschließung des rückwärtigen Bereiches des Plangebietes. Diese Zuwegung schließt unmittelbar an die Frankfurter Straße an, sticht nach Westen in das Plangebiet und verläuft dann T-förmig nach Norden und Süden. Entlang dieser nordsüdlich verlaufenden Aufgliederung, werden an der westlichen Straßenseite jeweils 2 Häuserzeilen mit 4 bzw. 5 Reihenhäusern erschlossen. Darüber hinaus liegt im Südosten des Plangebietes ein freistehendes Einfamilienhaus. Der westliche Rand des Plangebietes grenzt unmittelbar an den Außenbereich. In diesem Bereich ist eine Heckenpflanzung geplant, die einen räumlichen Abschluss der Siedlung markiert.

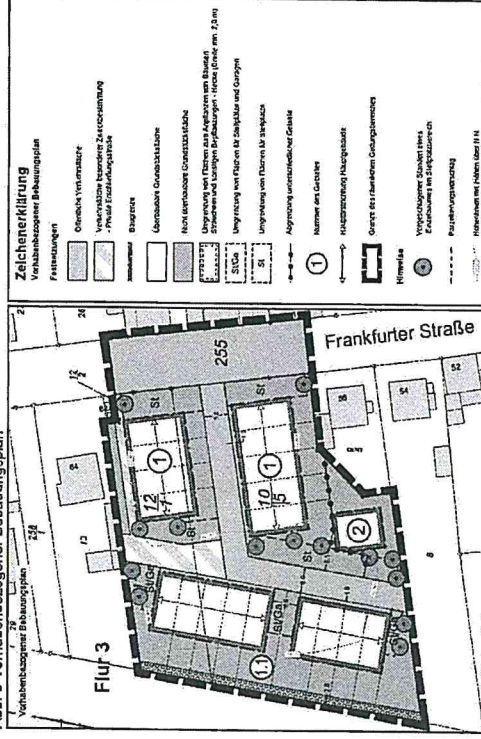
Die satzungsgemäß erforderlichen 38 Stellplätze sind teilweise entlang der Frankfurter Straße in Schrägaufstellung verortet, darüber hinaus werden im inneren Bereich des Plangebietes, ebenfalls überwiegend in Schrägaufstellung, die verbleibenden Stellplätze entlang der Erschließungsstraße angelegt. Teilweise werden Stellplätze zwischen den Häuserzeilen platziert. Die Stellplätze werden von insgesamt 14 Bäumen gefasst und gegliedert.

Abb. 8 Vorhaben- und Erschließungsplan



7. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Abb. 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan



7.1 Art der baulichen Nutzung

Gebiete 1, 1.1 und 2

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dass die vorgenannte Bebauung mit Reihenhäusern sowie einem Einfamilienhaus im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorsieht. Anderweitige Nutzungen, die nach § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig wären, sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vor, weshalb auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan derartige Nutzungen nicht geplant werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gebiete 1 und 1.1

Für das Maß der baulichen Nutzung erfolgen die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ von 0,4) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ von 0,8). Dabei gilt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl entsprechen den Maßgaben des § 17 BauNVO, wobei die angegebene Geschossflächenzahl unter dem maximalen Wert von 1,2 zurückbleibt. Die festgesetzten Werte entsprechen den, zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, erforderlichen städtebaulichen Dimensionen.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen hinsichtlich der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, diese ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Weiterhin wird als Bauweise offene Bauweise festgesetzt, wobei ausschließlich Hausgruppen zulässig sind. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine maximale Traufhöhe von 114,5 m ü NN sowie eine maximale Firsthöhe von 120,5 m ü NN festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes und ermöglichen die Realisierungen der geplanten Bebauung mit Reihenhäusern entsprechend der Planung.

Gebiet 2

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen weitestgehend denen der Gebiete 1 und 1.1. Auch die Begründung dieser Festsetzung durch die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist entsprechend. Wesentlich different sind die Aussagen zur Bauweise, wonach im Gebiet 2 ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, darüber hinaus sind die Trauf (113,5 m ü NN) - und Firsthöhenangaben (115,5 m ü NN) an die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes angepasst.

7.3

Überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Gebiete gilt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig ist, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen. Diese Festsetzung basiert auf dem ggf. auftretenden Erfordernis, im Zuge der Bauausführung geringfügige Anpassungen bei der Platzierung der Baukörper vornehmen zu können.

Für die Flächen von Stellplätzen und Garagen wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den als „Flächen für Stellplätze und Garagen“ bzw. den „Flächen für Stellplätze“ festgesetzten Bereichen zulässig sind. Diese Festsetzung begründet sich durch die Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt, die es bedingt, bei Einfamilienhäusern und Reihenhäusern je 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohnung anzulegen. Um die Verortung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes umsetzen zu können, wurden vorgenannte Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die Garagen sind als mögliche, ergänzende Anlagen geplant. Zur Realisierung des satzungsmäßigen Stellplatzbedarfes sind sie nicht erforderlich.

7.4

Überschreitung der Abstandsflächen:

Für den westlichen Teil des Plangebietes (Gebiet 1.1) werden entsprechend § 9 Abs.1 Ziffer 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs.11 HBO vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft den Bereich zwischen den beiden westlichen Reihenhäusern. Das Maß der Abstandsflächen wird in diesem Bereich auf das bauordnungsrechtliche Min-

destmaß von 3 Metern begrenzt. Ohne eine solche Festsetzung wäre durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Reihenhäuser an deren zueinander stehenden Giebelseiten eine Abstandsfläche von ca. 3,76 m einzuhalten. Die Unterschreitung begründet sich durch die angestrebte bauliche Dichte, die zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch Wohnnutzung in diesem Teil des Stadtgebietes beiträgt. Die Unterschreitung führt zu einer erhöhten baulichen Dichte, die insgesamt die Siedlungsflächeninanspruchnahme reduziert und dabei die Entwicklung eines kompakten Siedlungskörpers, auch im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung fördert. Dabei werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund des festgesetzten Mindestabstandes von 3 Metern i.V.m. der nur geringen Überschreitung weiterhin gewährleistet.

7.5

Begründung von Stellplatzflächen

Ebenfalls aus der Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt resultieren Bepflanzungsvorschriften für Stellplätze. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung, dass im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen insgesamt 14 standortgeeignete hochstämmige Laubbäume entsprechend der Merkmale der Stellplatzsatzung anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten sind. Die Festsetzung verweist zudem auf die als Hinweis bzw. Empfehlung in den Bauordnungsplan aufgenommene Vorschlagsliste, in der Vorschläge für entsprechende Baumpflanzungen aufgeführt werden.

7.6

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Dieser festgesetzte Bereich am westlichen Rand des Plangebietes grenzt die rückwärtigen Bereiche der Grundstücksgärten zur anschließenden freien Landschaft ab. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Die Mindestbreite dieser Fläche beträgt 2 m. Zudem wird festgesetzt, dass mindestens eine zweireihige Anpflanzung vorzunehmen ist. Auch hier ist ein Verweis auf die vorgenannte Vorschlagsliste enthalten. Diese Abgrenzung zwischen dem geplanten Siedlungskörper und der anschließenden freien Landschaft dient städtebaulich insbesondere der Gliederung der räumlichen Nutzung. Zudem schafft sie eine Abgrenzung der Privatgärten gegenüber dem entlang der Flurstücksgrenze verlaufenden Feldweges und somit eine markante Grenze zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Hinsichtlich der Grundstücksfreiflächen erfolgt die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO, dass die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke vollständig zu begrünen sind. Dabei sind auf mindestens 20 % der zu begründenden Fläche einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für Einzelbäume sind dabei 10 m² für Einzelsträucher jeweils 2 m² anzusetzen. Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer räumlichen Ausdehnung einzurechnen. Die aufgrund sonstiger Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf die vorgenannten prozentualen Anpflanzungspflichten anzurechnen. Diese Festsetzungen führen zu einem Gehölzanteil auf den Grundstücksfreiflächen, der einen stadtkologischen und stadtegestalterischen Beitrag leistet.

8. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Entsprechend des dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das Plangebiet vollständig von der Frankfurter Straße aus durch eine innenliegende T-förmige Erschließungsanlage erschlossen. Die Zufahrt erfolgt demnach etwa mittig des Plangebietes unmittelbar von der Frankfurter Straße aus. Über diesen Anschluss ist das Plangebiet an den innerörtlichen sowie an den überörtlichen Verkehr angebunden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 5515: Darmstadt / SEGGMÜLLER / Weiterstadt-Innenstadt / Weiterstadt-Bahnhof / Braunschardt / Schneppenhausen / Gräfenhausen / Erzhausen S-Bahnhof sowie durch die Buslinie 751: Frankfurt-Flughafen-Terminal 1 / Gräfenhausen / Darmstadt gewährleistet.

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Lage unmittelbar an der Frankfurter Straße gewährleistet, dass ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sowie ein Anschluss der häuslichen Abwasserentsorgung sowie der Straßenentwässerung an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Weiterstadt erfolgen kann. Das auf den Hof- und Dachflächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden. Ein entsprechendes Versickerungskonzept wird im Laufe des weiteren Planverfahrens erstellt. Eine Anknüpfung an bestehende Infrastruktureinrichtungen gilt in gleicher Weise für die Stromversorgung, die Gasversorgung sowie für multimediale Versorgungseinrichtungen.

9. Städtebauliche Daten

Plangebiet	4.591 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (Brutto) Gebiete 1 und 1.1 • überbaubare Grundstücksfläche • Flächen für Stellplätze und Garagen • Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Hecke	3.092 m² 1.354 m² 546 m² 130 m²
Allgemeines Wohngebiet (Brutto) Gebiet 2 • überbaubare Grundstücksfläche • Flächen für Stellplätze und Garagen	271 m² 98 m² 39 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.023 m²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	244 m²