WEITERSTADT
wirken wohnen wachsen

Stadtverordnetenvorsteher
Manfred Dittrich

Stadt Weiterstadt · Riedbahnstraße 6 · 64331 Weiterstadt

Mitglieder der
Stadtverordnetenversammlung
und des Magistrats

64331 Weiterstadt

Sachbearbeitung
Britta Heß
☏ 06150/400-1402 · 🖷 06150/400-1409
parlamentarischesbuero@weiterstadt.de
Zimmer-Nr. 610
Rathaus
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
☏ 06150/400-0
http://www.weiterstadt.de

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

Unser Zeichen I/FD 4/001-10/Hß
Datum 27. Februar 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 20. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung lade ich Sie herzlich ein für

Donnerstag, 8. März 2018 um 19:00 Uhr
im Rathaus, Sitzungsraum Verneuil sur Seine, Riedbahnstraße 6.

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

Mit freundlichen Grüßen

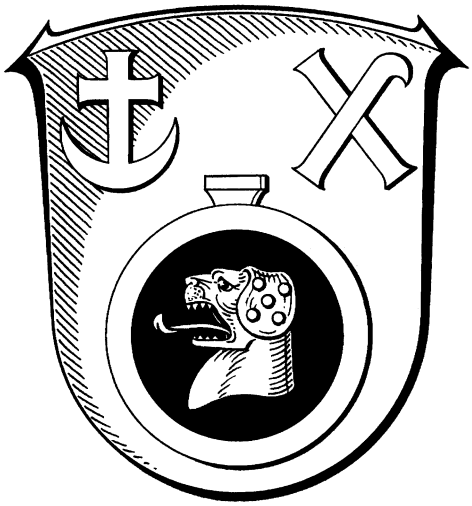
Manfred Dittrich
Stadtverordnetenvorsteher

Anlagen:
Niederschriften: Stadtverordnetenversammlung vom 1. Februar 2018, Ausschuss für Immobilien und Energie vom 15. Februar 2018, Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 22. Februar 2018
Drucksachen: 10/0444/1, 10/0451/1, 10/0441/1, 10/0436/1, 10/0448

Tagesordnung
zur 20. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
am **8. März 2018 um 19:00 Uhr**

		Drucksache
1.	Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 2. Februar 2018	
2.	Bericht des Bürgermeisters	
3.	Errichtung eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt; Gestaltung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen	10/0425/1
4.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frankfurter Straße 58-62", Stadtteil Gräfenhausen; Abwägungs- und Satzungsbeschluss	10/0278/3
5.	Bebauungsplan "1. Änderung Otto-Wels-Straße", Gemarkung Weiterstadt; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	10/0434/1
6.	Antrag auf Einleitung eines Bauleitplans für die Grundstücke Darmstädter Landstraße 16 g-i, Stadtteil Gräfenhausen	10/0444/1
7.	Errichtung einer fünften Grundschule in Weiterstadt	10/0451/1
8.	Satzung über die Erhebung einer Wettbürosteuer	10/0441/1
9.	Wohnung in Gräfenhausen (neben Ohlystiftturm) barrierefrei in Stand setzen; Antrag der ALW-Fraktion	10/0387
10.	Einsatz von Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM), auf allen Feldern in der Gemarkung Weiterstadt einschließlich der verpachteten Felder; Anfrage der ALW-Fraktion	10/0436
10.1.	Beantwortung der Anfrage	10/0436/1
11.	Vorrangige Förderung der Innenstadtentwicklung; Antrag der ALW-Fraktion	10/0448
12.	Mitteilungen	

Die Ausschussvorsitzenden werden gebeten, im Anschluss an die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung die Sitzungstermine und Inhalte der kommenden Ausschusssitzungen mit der Schriftführerin abzustimmen.



NIEDERSCHRIFT

19. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Weiterstadt

10. Legislaturperiode 2016/2021

am	1. Februar 2018
im	Rathaus, Riedbahnstraße 6, Sitzungsraum Verneuil sur Seine
Beginn	19:00 Uhr
Ende	21:20 Uhr

Anwesende:

SPD-Fraktion
Ackermann, Klaus
Dittrich, Manfred
Enzmann, Andreas
Fischer, Wilhelm
Girardi, Donato
Gürkan, Benjamin
Harnischfeger, Lukas
Hofmann, Heike
Keil, Kathrin
Koch, Alexander Dr.
Kurpiers, Christian
Salzer, Risto Dr.
Sausner, Barbara
Schafhausen, Julius
Stallmann, Jana
Stein, Reinhold

CDU-Fraktion
Brunner, Bernd
Dürr, Ina
Köhler, Lutz
Lützkendorf, Frank
Mager, Marcus
Meinhardt, Lisa
Nungesser, Werner
Sehlbach, Sebastian
Tillmann, Ursel

ALW-Fraktion
Becker, Birgit
Cadena Arias, Marta
Geertz, Matthias
Pohl, Barbara Dr.
Wächter, Gunter

FWW-Fraktion
Heßberger, Michael
Lorenz, Lydia
Moczygemba, Eugen
Weldert, Kurt

Magistrat
Berger, Manfred
Fischer, Willi
Geter, Stephan
Hamm, Udo Dr.
Hasenauer, Josef
Mager, Philipp
Merlau, Günter
Möller, Ralf
Pohl, Edgar
Reitz-Gottschall, Angelika
Spätling-Slomka, Dorothea
Thalheimer, Werner

Ausländerbeirat
Tomasulo, Maria Donata

Seniorenbeirat
Götz, Gerhard

Ehrenamtlicher Behindertenbeauftragter
Blättler, Peter

Schriftführung
Zettel, Annette

Verwaltung
Sauder, Beate

Presse
Wickel, Marc Dr.

Entschuldigt fehlen:

SPD-Fraktion
Mikloss, Boris

ALW-Fraktion
Amend, Heinz Günther
Möllmann, Martin

Stadtverordnetenvorsteher Dittrich eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einladungen fristgerecht und ordnungsgemäß ergangen sind (§§ 56 und 58 HGO), die Sitzung öffentlich bekannt gemacht wurde (§ 58 HGO) und die Stadtverordnetenversammlung beschlussfähig ist.

Im Namen der Stadtverordnetenversammlung und des Magistrat gratuliert er Frau Lydia Lorenz und nachträglich Herrn Michael Heßberger zu ihren besonderen Geburtstagen.

Als Nachrücker in die Stadtverordnetenversammlung begrüßt er Frau Martha Cadena Arias und Herrn Frank Lützkendorf.

Zur Tagesordnung:
Die CDU-Fraktion hat in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 22. Januar 2018 ihren Antrag „Änderung der Stellplatzsatzung; Aufhebung des Beschlusses zur Ablösung von Stellplätzen in der Darmstädter Landstraße; Antrag der CDU-Fraktion“, Drucksache 10/0414 zurückgezogen. Somit entfällt der Tagesordnungspunkt 14. Die Unterpunkte 14.1 und 14.2 werden zu 14 und 14.1.

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben. Folgende Tagesordnung wird festgestellt:

		Drucksache
1.	Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Dezember 2017	
2.	Verleihung der Ehrenbezeichnung Ehrenstadtverordneter	10/0427
3.	Bericht des Bürgermeisters	
4.	Einsatz von Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM), auf allen Feldern in der Gemarkung Weiterstadt einschließlich der verpachteten Felder; Anfrage der ALW-Fraktion	10/0436
5.	Mehrkosten bei der Straßenerneuerung Haupt- und Wixhäuser Straße	10/0402/1
6.	Wirtschaftsplan für das Forstwirtschaftsjahr 2018	10/0392/1
7.	Ergebnis- und Finanzplanung des Wirtschaftsplanes des Eigenbetriebes Stadtwerke für das Wirtschaftsjahr 2018	10/0358/2
8.	Wirtschaftsplan der Stadtwerke Weiterstadt für das Wirtschaftsjahr 2018	10/0359/2
9.	Investitionsprogramm der Stadt Weiterstadt zur Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2018 für die Jahre 2017 bis 2021	10/0398/1
10.	Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2018	10/0399/1
10.1.	Vorlage von weiteren Informationen	10/0399/2
11.	Zweiter Umsetzungsbericht zum Verkehrsentwicklungsplan	10/0403/1
12.	Einführung einer Steuer für Wettvermittlungsstellen; Antrag der CDU-Fraktio	10/0397
13.	Gefahrenabwehrverordnung	10/0364/1
13.1.	Redaktionelle Änderung	10/0364/2
13.2.	Redaktionelle Änderungen	10/0364/3
13.3.	Prüfaufträge aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 27. November 2017	10/0364/4
14.	Neufassung der Stellplatzsatzung	10/0414/1
14.1.	Arbeitsaufträge	10/0414/2
15.	Antrag auf Ablösung von zwei Kfz-Stellplätzen	10/0395/1

16.	Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für Apfelbaumgarten II; Einrichtung eines projektbegleitenden Arbeitskreises zum Masterplan	10/0073/9
17.	Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Weiterstadt, Klein-Gerauer-Weg	10/0290/3
18.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frankfurter Straße 58-62", Stadtteil Gräfenhausen; Abwägungs- und Satzungsbeschluss	10/0278/3
19.	Bebauungsplan "1. Änderung Otto-Wels-Straße", Gemarkung Weiterstadt; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	10/0434/1
20.	Errichtung eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt; Gestaltung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen	10/0425/1
21.	Jahresabschlussbericht zum 31. Dezember 2016 des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice	10/0420/1
22.	Einsatzverbot von glyphosathaltigen Produkten auf stadteigenen Grundstücken; Antrag der SPD-Fraktion	10/0438
23.	Mitteilungen	

Tagesordnungspunkt 1
Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Dezember 2017

Einwendungen gegen die Niederschrift über die Sitzung vom 14. Dezember 2017 werden nicht erhoben. Sie ist somit rechtskräftig.

Tagesordnungspunkt 2
Verleihung der Ehrenbezeichnung Ehrenstadtverordneter
Drucksache: 10/0427

Stellungnahmen werden nicht abgegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Herrn Heinz-Ludwig Petri wird die Ehrenbezeichnung Ehrenstadtverordneter verliehen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Stadtverordnetenvorsteher Manfred Dittrich überreicht Herrn Petri eine Ehrenurkunde sowie Präsente.

Tagesordnungspunkt 3
Bericht des Bürgermeisters

Bürgermeister Ralf Möller berichtet:

- Am 25. Januar 2017 fand die Wahlversammlung für den neuen Beirat für Menschen mit Behinderung statt. Gewählt wurden 5 Personen. Neuer ehrenamtlicher Behindertenbeauftragter ist Peter Blättler. Die konstituierende Sitzung des Beirates findet am 8. Februar 2018 statt.
- Kürzlich wurde das Maßnahmenpaket „Aktiver Schallschutz“ des Forums Flughafen und Region vorgestellt. Danach soll die Flugroute „Amtix kurz“ Richtung Norden verschoben, was zur Lärmentlastung des Stadtteil Gräfenhausen beiträgt. Er fordert die Einwohner Weiterstadts auf, sich im Bürgerbeteiligungsprozess mit einzubringen.

Tagesordnungspunkt 4
Einsatz von Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM), auf allen Feldern in der Gemarkung Weiterstadt einschließlich der verpachteten Felder; Anfrage der ALW-Fraktion
Drucksache: 10/0436

Die Anfrage der ALW-Fraktion kommt auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung und wird noch beantwortet.

Tagesordnungspunkt 5
Mehrkosten bei der Straßenerneuerung Haupt- und Wixhäuser Straße
Drucksache: 10/0402/1

Die Drucksache wurde am 15. Januar 2018 im Haupt- und Finanzausschuss beraten.

Stellungnahmen werden nicht abgegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses die Mehrkosten und die Kompensierung bei der Baumaßnahme IN3301-056 „Haupt- und Wixhäuser Straße“ zur Kenntnis.

Stadtverordnetenvorsteher Manfred Dittrich ruft die Tagesordnungspunkte 6 bis 10.1 gemeinsam auf.

Die Drucksachen wurden am 15. Januar 2018 im Haupt- und Finanzausschuss beraten.

Stellungnahmen werden von allen Fraktionen sowie Bürgermeister Möller abgegeben.

Die ALW-Fraktion stellt folgende Änderungsanträge:

1. Das Bauvorhaben in der Darmstädter Straße mit Haushaltsmitteln in Höhe von 130.000,00 € wird abgeplant. Ein neues Konzept für den sinnvollen Umbau der Darmstädter Straße wird entwickelt.

2. Für den Erwerb von Grundstücken werden im Jahr 2018 Haushaltsmittel in Höhe 250.000,00 € bereitgestellt. Diese setzen sich aus der Abplanung Darmstädter Straße in Höhe von 130.000,00 € und weiteren zusätzlichen 120.000,00 € zusammen. In den Haushaltsjahren 2019 und 2020 werden auch jeweils 250.000,00 € für den Erwerb von Grundstücken bereitgestellt.

Im Anschluss an die Aussprache ruft Stadtverordnetenvorsteher Manfred Dittrich die Tagesordnungspunkt 6 bis 10 einzeln zur Abstimmung auf.

Tagesordnungspunkt 6
Wirtschaftsplan für das Forstwirtschaftsjahr 2018
Drucksache: 10/0392/1

Die Stadtverordnetenversammlung fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses folgenden Beschluss:

Der von Hessen-Forst, Forstamt Darmstadt, vorgelegte Waldwirtschaftsplan für das Forstwirtschaftsjahr 2018 wird anerkannt und in den Haushaltsplan 2018 übernommen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 7
Ergebnis- und Finanzplanung des Wirtschaftsplanes des Eigenbetriebes Stadtwerke für das Wirtschaftsjahr 2018
Drucksache: 10/0358/2

Die Stadtverordnetenversammlung fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses folgenden Beschluss:

Die Ergebnis- und Finanzplanung für das Wirtschaftsjahr 2018 der Stadtwerke Weiterstadt für die Jahre 2017 - 2022 werden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 8
Wirtschaftsplan der Stadtwerke Weiterstadt für das Wirtschaftsjahr 2018
Drucksache: 10/0359/2

Die Stadtverordnetenversammlung fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses folgenden Beschluss:

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2018 der Stadtwerke Weiterstadt wird wie folgt beschlossen:

1. **Erfolgsplan für den Bereich Abwasserbeseitigung**

Erträge	5.290.300,00 €
Aufwendungen	4.752.300,00 €
Gewinn	538.000,00 €

Erfolgsplan für den Bereich Photovoltaikanlage

Erträge	330.300,00 €
Aufwendungen	323.000,00 €
Gewinn	7.300,00 €

2. **Vermögensplan für den Bereich Abwasserbeseitigung**

Deckungsmittel	3.435.000,00 €
Ausgaben	3.435.000,00 €

Vermögensplan für den Bereich Photovoltaikanlage

Deckungsmittel	1.382.000,00 €
Ausgaben	1.382.000,00 €

3. **Stellenplan**
   Es gilt die von der Stadtverordnetenversammlung mit dem Wirtschaftsplan beschlossene Stellenübersicht.

4. **Kredite für die Finanzierung des Vermögensplan**
   Neuaufnahme von neuen Krediten 1.171.700,00 €

5. **Kassenkredite**
   Der Höchstbetrag der Kassenkredite, die im Wirtschaftsjahr zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, ist festgesetzt auf: 500.000,00 €

6. **Verpflichtungsermächtigungen**
   Verpflichtungsermächtigungen werden festgesetzt auf: 0,00 €

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 9
Investitionsprogramm der Stadt Weiterstadt zur Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2018 für die Jahre 2017 bis 2021
Drucksache: 10/0398/1

Die Stadtverordnetenversammlung fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses folgenden Beschluss:

Das Investitionsprogramm der Stadt Weiterstadt für die Jahre 2017 bis 2021 wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

30	Ja-Stimmen	(9 CDU, 1 ALW, 4 FWW, 16 SPD)
4	Nein-Stimmen	(4 ALW)

Tagesordnungspunkt 10
Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2018
Drucksache: 10/0399/1

Tagesordnungspunkt 10.1
Vorlage von weiteren Informationen
Drucksache: 10/0399/2

Stadtverordnetenvorsteher Manfred Dittrich lässt zunächst über die beiden Änderungsanträge der ALW-Fraktion abstimmen.

1. Änderungsantrag der ALW-Fraktion
   Das Bauvorhaben in der Darmstädter Straße mit Haushaltsmitteln in Höhe von 130.000,00 € wird abgeplant. Ein neues Konzept für den sinnvollen Umbau der Darmstädter Straße wird entwickelt.

   Abstimmungsergebnis:

14	Ja-Stimmen	(9 CDU, 5 ALW)
20	Nein-Stimmen	(4 FWW, 16 SPD)

   Der Änderungsantrag ist somit abgelehnt.

2. Änderungsantrag der ALW-Fraktion:

   Für den Erwerb von Grundstücken werden im Jahr 2018 Haushaltsmittel in Höhe 250.000,00 € bereitgestellt. Diese setzen sich aus der Abplanung Darmstädter Straße in Höhe von 130.000,00 € und weiteren zusätzlichen 120.000,00 € zusammen. In den Haushaltsjahren 2019 und 2020 werden auch jeweils 250.000,00 € für den Erwerb von Grundstücken bereitgestellt.

   Abstimmungsergebnis:

14	Ja-Stimmen	(9 CDU, 5 ALW)
20	Nein-Stimmen	(4 FWW, 16 SPD)

   Der Änderungsantrag ist somit abgelehnt.

Stadtverordnetenvorsteher Manfred Dittrich stellt fest, dass aus dem Haupt- und Finanzausschuss vom 15. Januar 2018 folgende Aufträge an die Verwaltung ergehen:

1. Dem Ausschuss für Immobilien und Energie sind die Investitionsmaßnahmen des Hallenbades in den letzten 10 Jahren vorzulegen.

2. Zwischen der Verwaltung und der Politik ist die künftige Kennzahlenauswertung zu vereinbaren. Um die neue Kennzahlendefinierung für den Haushalt 2019 anwenden zu können, soll im April 2018 ein „Runder Tisch“ gebildet werden.

3. Hinsichtlich der geplanten und anstehenden Instandsetzung des Straßen und Wegebaus im Außenbereich soll im Laufe des Jahres ein „Runder Tisch“ gebildet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses folgenden Beschluss:

1. Der Entwurf der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen für das Haushaltsjahr 2018 wird mit den beschlossenen Änderungsanträgen im Haupt- und Finanzausschuss am 15. Januar 2018 und den Änderungen der Vorlage 10/0399/2 sowie den redaktionellen Änderungen beschlossen.

2. Die fünfjährige Ergebnis- und Finanzplanung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
21 Ja-Stimmen (1 ALW, 4 FWW, 16 SPD)
13 Nein-Stimmen (9 CDU, 4 ALW)

Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses teilt mit, dass folgende Änderungen in der Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 15. Januar 2018 vorzunehmen sind.

Auf Seite 4 ist bei 5. der Antrag der ALW-Fraktion zu korrigieren:
„Der Planansatz auf dem Sachkonto 555.3000 Gewerbesteuereinnahmen des Teilergebnishaushalts Produkt 16.01.01 Steuern, Umlagen, Zuweisungen wird von 21.300.000,00 € um 900.000,00 € auf 20.400.000,00 € gekürzt. 900.000,00 € werden im Investitionsprogramm des Finanzhaushalts für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus veranschlagt.“

Auf Seite 7 Ziffer 9 muss es heißen: „Auf **Anregung** des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung….“.

Tagesordnungspunkt 11
Zweiter Umsetzungsbericht zum Verkehrsentwicklungsplan
Drucksache: 10/0403/1

Die Drucksache wurde am 22. Januar 2018 im Haupt- und Finanzausschuss beraten.

Stellungnahmen werden nicht abgegeben.

Auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr nimmt die Stadtverordnetenversammlung den zweiten Umsetzungsbericht zum Verkehrsentwicklungsplan zur Kenntnis.

Tagesordnungspunkt 12
Einführung einer Steuer für Wettvermittlungsstellen; Antrag der CDU-Fraktion
Drucksache: 10/0397

Die Drucksache wurde am 22. Januar 2018 im Haupt- und Finanzausschuss beraten.

Stellungnahmen werden nicht abgegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses folgenden Beschluss:

1. Der Magistrat wird beauftragt, einen Satzungsentwurf zur Erhebung einer Steuer für Wettvermittlungsstellen für Sportwetten der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung vorzulegen.

2. Auf Antrag der CDU-Fraktion wird ein Haushaltsansatz von 5.000,00 € im Haushalt 2018 als Einnahme aus Sportwetten veranschlagt.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 13
Gefahrenabwehrverordnung
Drucksache: 10/0364/1

Tagesordnungspunkt 13.1
Redaktionelle Änderung
Drucksache: 10/0364/2

Tagesordnungspunkt 13.2
Redaktionelle Änderungen
Drucksache: 10/0364/3

Tagesordnungspunkt 13.3
Prüfaufträge aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 27. November 2017
Drucksache: 10/0364/4

Die Drucksache 10/0364/4 wurde am 22. Januar 2018 im Haupt- und Finanzausschuss beraten.

Stellungnahmen werden von den Fraktionen von CDU, ALW und FWW abgegeben.

Die CDU-Fraktion beantragt: „§ 12 Abs. 3 sowie § 16 Nr. 30 ersatzlos zu streichen.“

Die FWW-Fraktion beantragt: „Der Magistrat wird beauftragt, nach 12 Monaten einen Erfahrungsbericht vorzulegen."

Stadtverordnetenvorsteher Manfred Dittrich lässt zunächst über den Änderungsantrag der CDU-Fraktion abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

13	Ja-Stimmen	(9 CDU, 4 ALW)
16	Nein-Stimmen	(16 SPD)
5	Enthaltungen	(1 ALW, 4 FWW)

Der Änderungsantrag ist somit abgelehnt.

Als nächstes wird über den Antrag der FWW-Fraktion abgestimmt, der wie folgt lautet:

„Der Magistrat wird beauftragt, nach 12 Monaten einen Erfahrungsbericht vorzulegen."

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Die Stadtverordnetenversammlung fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses folgenden Beschluss:

Die Gefahrenabwehrverordnung wird in der Fassung der Drucksache 10/0364/4 unter Einbeziehung der beschlossenen Änderungen des Haupt- und Finanzausschusses vom 22. Januar 2018, beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

24	Ja-Stimmen	(4 ALW, 4 FWW, 16 SPD)
9	Nein-Stimmen	(9 CDU)
1	Enthaltung	(1 ALW)

Tagesordnungspunkt 14
Neufassung der Stellplatzsatzung
Drucksache: 10/0414/1

Tagesordnungspunkt 14.1
Arbeitsaufträge
Drucksache: 10/0414/2

Die Drucksache wurde am 22. Januar 2018 im Haupt- und Finanzausschuss beraten.

Stellungnahmen werden von den Fraktionen von CDU, ALW und SPD abgegeben.

Die CDU-Fraktion beantragt, dass gemäß § 7 Abs. 2 die Stadtverordnetenversammlung über die Ablösung von Stellplätzen entscheidet.

Die ALW-Fraktion beantragt, dass in der Anlage zur Stellplatzsatzung unter Ziffer 1.2 die seithe-

rige Regelung von a) Wohnungen bis 45 m² und b) Wohnungen über 45 m² beibehalten wird.

Stadtverordnetenvorsteher Manfred Dittrich lässt zunächst über den Änderungsantrag der CDU-Fraktion abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

12	Ja-Stimmen	(9 CDU, 3 ALW)
21	Nein-Stimmen	(1 ALW, 4 FWW, 16 SPD)
1	Enthaltung	(1 ALW)

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Anschließend lässt er über den Änderungsantrag der ALW-Fraktion abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:

14	Ja-Stimmen	(9 CDU, 5 ALW)
20	Nein-Stimmen	(4 FWW, 16 SPD)

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses folgenden Beschluss:

Die Stellplatzsatzung wird in der Fassung der Drucksache 10/0414/1 beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

21	Ja-Stimmen	(1 ALW, 4 FWW, 16 SPD)
13	Nein-Stimmen	(9 CDU, 4 ALW)

Tagesordnungspunkt 15
Antrag auf Ablösung von zwei Kfz-Stellplätzen
Drucksache: 10/0395/1

Die Drucksache wurde am 22. Januar 2018 im Haupt- und Finanzausschuss beraten.

Stellungnahmen werden nicht abgegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses die Ablösung von zwei Stellplätzen zur Kenntnis.

Tagesordnungspunkt 16
Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für Apfelbaumgarten II;
Einrichtung eines projektbegleitenden Arbeitskreises zum Masterplan
Drucksache: 10/0073/9

Stellungnahmen werden von den Fraktionen von CDU und ALW abgegeben.

Die CDU-Fraktion beantragt, dass gemäß Ziffer 3 je zwei Vertreter einer Fraktion dem Arbeitskreis angehören.

Stadtverordnetenvorsteher Manfred Dittrich lässt über den Änderungsantrag der CDU-Fraktion abstimmen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

1. Es wird ein projektbegleitender Arbeitskreis zur Beteiligung bei der Erstellung des Masterplanes für die Entwicklungsfläche Apfelbaumgarten II eingerichtet.

2. Der Arbeitskreis berät die beauftragten Planer bei der Erarbeitung der Variantenentwürfe.

3. Dem Arbeitskreis gehören an: je zwei Vertreter der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, der Stadtverordnetenvorsteher, der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, der Bürgermeister und Vertreter der Verwaltung.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 17
Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Weiterstadt, Klein-Gerauer-Weg
Drucksache: 10/0290/3

Stellungnahmen werden von den Fraktionen von ALW, CDU, FWW sowie Bürgermeister Möller abgegeben.

Die ALW-Fraktion beantragt, dass die Kosten des Verfahrens der Stadtverordnetenversammlung mitgeteilt werden.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Die FWW-Fraktion beantragt, dass der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Juni 2017, Top 6, Drucksache 10/0290/1 aufgehoben wird.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Die Stadt Weiterstadt tritt von dem Grundstückskaufvertrag mit der ESG GmbH & Co. KG, Urkunde Nr. 513/2016 des Notars Dr. Thomas Milde vom 25. April 2016, gemäß § 12 Absatz 2 dieser Urkunde zurück. Der Magistrat wird beauftragt, den Rücktritt entsprechend den Vorgaben des Grundstückskaufvertrages unverzüglich zu erklären.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Bürgermeister Möller wird das Gelände in die Planung zum Standort einer Grundschule mit einfließen lassen.

Tagesordnungspunkt 18
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frankfurter Straße 58-62", Stadtteil Gräfenhausen; Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Drucksache: 10/0278/3

Stellungnahmen werden nicht abgegeben.

Die ALW-Fraktion beantragt, die Drucksache an den Ausschuss zu überweisen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Die Drucksache wird zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr überwiesen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 19
Bebauungsplan "1. Änderung Otto-Wels-Straße", Gemarkung Weiterstadt; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
Drucksache: 10/0434/1

Stellungnahmen werden nicht abgegeben.

Es wird beantragt, die Drucksache an den Ausschuss zu überweisen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Die Drucksache wird zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr überwiesen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 20
Errichtung eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt;
Gestaltung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen
Drucksache: 10/0425/1

Stellungnahmen werden von den Fraktionen von ALW und CDU abgegeben.

Es wird beantragt, die Drucksache an den Ausschuss zu überweisen und zur Sitzung ein Muster der Klinkerriemchen mitzubringen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Die Drucksache wird zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Immobilien und Energie überwiesen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 21
Jahresabschlussbericht zum 31. Dezember 2016 des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice
Drucksache: 10/0420/1

Stellungnahmen werden nicht abgegeben.

Es wird beantragt, die Drucksache an den Ausschuss zu überweisen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Die Drucksache wird zur weiteren Beratung an den Haupt- und Finanzausschuss überwiesen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 22
Einsatzverbot von glyphosathaltigen Produkten auf stadteigenen Grundstücken; Antrag der SPD-Fraktion
Drucksache: 10/0438

Stellungnahmen werden von allen Fraktionen abgegeben.

Es wird beantragt, den Antrag sowie die Beantwortung der Anfrage der ALW-Fraktion, Drucksache 10/0436, an den Ausschuss zu überweisen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Der Antrag sowie die Beantwortung der Anfrage der ALW-Fraktion, Drucksache 10/0436 werden zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr überwiesen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig

Tagesordnungspunkt 23
Mitteilungen

Mitteilungen liegen keine vor.

Manfred Dittrich
Stadtverordnetenvorsteher

Annette Zettel
Schriftführung

Drucksache 10/0425/1

Magistrat der Stadt Weiterstadt Weiterstadt, 18. Januar 2018

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 01.02.2018

Errichtung eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt;
Gestaltung der Fassade mit einem Wärmdämmverbundsystem mit Klinkerriemchen

Beschlussvorschlag:

Die Fassade des zu errichtenden Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt wird mit einem Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen gestaltet.

Sachverhalt:

Die im Vergleich zu einer Putz/Anstrichfassade entstehenden Mehrkosten belaufen sich 24.740,00 € netto und sind in der derzeitigen Kostenberechnung berücksichtigt.

Die Lebensdauer eines Wärmedämmverbundsystems mit Klinkerriemchen liegt bei ca. dreißig bis fünfzig Jahre. Im Vergleich dazu beträgt die Lebensdauer einer Putz- und Anstrichfassade ca. acht bis zehn Jahre.

Somit müsste die Putz- und Anstrichfassade während der Lebensdauer einer Klinkerriemchenfassade mindestens drei ggf. vier Mal in Stand gesetzt werden. Die Kosten pro Instandsetzung liegen bei ca. 26.951,00 € netto. Aufgrund dieser Tatsache würden sich die Mehrkosten bereits nach einem Instandsetzungsintervall ausgleichen.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Juli 2015 Top 8 und Top 8.1 wurde beschlossen, dass bei finanziellen Spielräumen eine Klinkerfassade möglich ist. Dies sollte durch eine alternative Ausschreibung berücksichtigt werden. Laut VOB/A ist eine Ausschreibung mit Alternativpositionen nicht zulässig.

Aufgrund der Sachverhaltsschilderung, der beiliegenden Stellungnahme des Architektenbüros Pätzold und Kremer und der sich daraus ergebenden Folgekostenprognose empfiehlt die Verwaltung, das Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen auszuführen.

Finanzierung:

Bei den derzeit laufenden Ausschreibungen ist davon auszugehen, dass sich für die gesamte Baumaßnahme keine finanziellen Spielräume ergeben werden. Im Gegenteil zeichnen sich bereits bei den ersten Submissionsergebnissen Kostensteigerungen von ca. drei bis vier Prozent ab. Eine abschließende Aussage zu den Gesamtmehrkosten kann erst nach Auswertung aller Submissionsergebnisse erfolgen.

Der Sachverhalt wurde am 9. Januar 2018 im Magistrat beraten.

Drucksache 10/0425/1

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:
Stellungnahme der pk Architekten (2 Seiten)

pätzold kremer architekten · Christian-Pleß-Straße 11-13 / Haus 3 · 63069 Offenbach am Main

Magistrat der Stadt Weiterstadt
Fachbereich V, Immobilienmanagement
Gilbert Tagisade
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

18. Dezember 2017

BV 14-008 Bürgerhaus Braunshardt

Betreff: Gegenüberstellung WDVS- WDVS mit Klinkerriemchen

Sehr geehrter Herr Tagisade,

Die aktuelle Planung sieht ein WDVS System mit Klinkerriemchen vor. Das System wurde gewählt, weil es eine wesentlich längere Lebensdauer ohne (umfangreiche) Wartungsarbeiten erwarten lässt. Insbesondere bei der Gebäudetypologie Bürgerhaus und der Ortsrandlage ist mit höheren Anforderungen bezüglich der Fassade zu rechnen. Im Vergleich hierzu geben die Hersteller für eine (WDVS) Putzfassade mit Anstrich an, dass etwa alle 8-10 Jahre Ausbesserungen und ein neuer Anstrich erforderlich wären- durch höhere Beanspruchungen ggf. schon nach 7 Jahren.

Modellrechnung- Nettobeträge :

Lebensdauer Klinkerriemchen: 30- 50 Jahre- gemäß Kostenberechnung: ca. 807 qm x 210,00€= 170.000,00€ Netto

Lebensdauer Putz und Anstrich: 8-10 Jahre- gemäß Kostenberechnung: ca. 807 qm x 180,00€= 145.260,00€ Netto

Investition/ Differenz: 24.740,00€ Netto

Betrachtung : 30 Jahre- innerhalb von 30 Jahren kann erwartet werden dass die Putz/ Anstrichfassade zumindest drei ggf. vier mal in Stand gesetzt werden müsste. Gemäß nachfolgender Rechnung würden sich die höheren Investitionskosten schon nach 7-10 Jahren / 1. Wartungsinterwall ausgleichen. Nach 30 Jahren müssten ca. 50.000- 75.000 € zzgl. Preissteigerungen pro Jahr etc. für weitere Wartungen kalkuliert werden.

Christian-Pleß-Straße 11-13 / Haus 3 · 63069 Offenbach am Main / Germany · t +49 (0)69 830046 70 · f +49 (0)69 830046 71 · office@paetzold-kremer.de
Vor der Schreiberpforte 11 · 64291 Darmstadt / Germany · t +49 (0)6151 288 84 · Schulstraße 1 · 60594 Frankfurt am Main / Germany · t +49 (0)69 443 485
St.-Nr. 044 355 00400 · Bankverbindung: Deutsche Bank · Kontonummer 010 508 000 · Bankleitzahl 509 700 24 · www.paetzold-kremer.de

pätzold kremer architekten

Wartungsaufwand der Fassade Putz/ Anstrich:

Gerüstarbeiten:	807 x 9,5€=	7.666,50€
Reinigen/ Vorarbeiten:	807 x 3,5€=	2.824,50€
Abdeck- und Schutzarbeiten:	pauschal =	2.700,00€
Ausbesserungsarbeiten:	538 x 5,0€=	2.690,00€
Neuer Anstrich- 2-fach:	807 x 10,0€=	8.070,00€
Planung, Ausschreibung etc.	pauschal=	3000,00€
Summe Wartung nach 7- 10 Jahre:		**26.951,00€ zzgl. Preissteigerungen**

Empfehlung: Aus unserer Sicht empfehlen wir die von uns vorgeschlagene Lösung mit Klinkerriemchen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen.

Hans Pätzold Architekt

Drucksache 10/0278/3

Magistrat der Stadt Weiterstadt Weiterstadt, 23. Januar 2018

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 01.02.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frankfurter Straße 58-62", Stadtteil Gräfenhausen;
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1) Die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Weiterstadt und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

2) Der Magistrat wird beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

3) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Frankfurter Straße 58-62“ in der Fassung vom Mai 2017 (s. Anlage 3), bestehend aus dem Planteil und dem Textteil zum Bebauungsplan sowie der dazugehörigen Begründung, wird hiermit unter Berücksichtigung der in dieser Sitzung einzeln beschlossenen redaktionellen Ergänzungen/Änderungen zu Punkt 1) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

4) Es wird festgestellt, dass mit der beschlossenen Anpassung des Planinhaltes die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt werden und es sich um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinne handelt, sondern lediglich um eine Präzisierung und positive Konkretisierung eines bestehenden Planinhaltes. Eine erneute Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher nicht erforderlich.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29. Juni 2017 den mit Drucksache 10/0278/1 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Frankfurter Straße 58-62“ beraten und als Auslegungsentwurf anerkannt. Zweck der Bauleitplanung ist die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung auf dem bisher gewerblich genutzten Grundstück Frankfurter Straße 58-62.

Da der Bebauungsplan die Kriterien des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt, erfolgt die Bebauungsplanänderung nach den Vorschriften des „beschleunigten Verfahrens“, so dass auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet wurde.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes, bekannt gemacht im Wochen-Kurier vom 13. September 2017, erfolgte vom 25. September 2017 bis 27. Oktober 2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 19. September 2017 und Fristsetzung am Verfahren beteiligt.

Nach Abschluss der Auslegung und Eingang der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist das Verfahren für den Bebauungsplan mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB abzuschließen.

Die Beschlussempfehlung der beauftragten Planer vom 9. Januar 2018 bleibt ohne Einfluss auf den Verfahrensablauf, so dass die Verfahrensfortführung nach BauGB empfohlen wird.

Finanzierung:

Planungskosten trägt der Antragsteller. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde geschlossen.

Der Sachverhalt wurde am 23. Januar 2018 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 10 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 – Abwägungsvorschlag der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB des beauftragten Planungsbüros vom 9. Januar 2018 (30 Seiten)
Anlage 2 – Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen (21 Seiten)
Anlage 3 – Auszug aus dem Bebauungsplan „Frankfurter Straße 58-62“ mit textlichen Festsetzungen sowie Begründung in der Fassung vom Mai 2017 (12 Seiten)

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

zu Drucksache 10/0278/03
Anlage 1

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. Fachlicher Hinweis: Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Gregor Scheurich	1	Zu 1 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 Bundesemissionsschutzgesetzes (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.	2.1	Zu 2.1 **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.
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.	2.2	Zu 2.2 **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.
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.	2.3	Zu 2.3 **Beschlussvorschlag:** Verschiedene Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH bezüglich der Neuanlage 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 Neubaugebietes 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."	2.3	
• 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. i.A. Christine Wust 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, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.	**3.1**	Zu 3.1 und 3.2 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 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.	**3.2**	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.
Mit freundlichen Grüßen Fraport AG ppa. i.A. Th. Vitzthum M. Balkan		Zu 3.1 **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 Ausnahmevoraussetzungen erfüllt werden. Zu 3.2 **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.

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 Bebauungsplanverfahren sowie für die gewährte Fristverlängerung für die Stellungnahme bis zum 27.Oktober 2017. Die vorliegenden Planungen betreffen bisher ungeplante Bereiche in Weiterstadt, auf denen sich ein Campingwagen- und Wohnmobilhandel und -Verleih befindet. Künftig soll dort Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern und einem solitär stehenden Einfamilienhaus entstehen. Umliegend befindet sich bereits überwiegend Wohnbebauung sowie westlich anschließend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main äußert angesichts der derzeitigen Knappheit an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungen. Allerdings befinden sich in der Nachbarschaft des Plangebietes mit der Zimmerei Holzbau Ries (Frankfurter Str. 46) ein Mitgliedsunternehmen der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, das durch die Planungen betroffen ist. Nach Rücksprache mit [redacted] dem Inhaber der Zimmerei, hat der Betrieb langfristig in den Standort in Weiterstadt investiert, zahlt vor Ort Gewerbesteuer, stellt Arbeits- und Ausbildungsplätze in Weiterstadt zur Verfügung und hegt keinerlei Verlagerungspläne. Als genehmigter Betrieb greift für die Zimmerei 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 Bestandschutz aufgefasst werden, um gegebenenfalls betriebsnotwendige Veränderungen, die aufgrund technischer Entwicklungen – beispielsweise im Zuge von Digitalisierungsmaßnahmen – oder neuer rechtlicher Vorgaben entstehen, nicht zu blockieren. Einfacher Bestandschutz könnte sonst auch einengend wirken.	4.1	Zu 4.1 Erläuterung: In der südlichen Nachbarschaft des Plangebietes (Frankfurter Straße 64) liegt ein Zimmereibetrieb. Zur Beurteilung möglicher emissionsbedingter Konflikte wurde dieser Zimmerreinbetrieb 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 zwischen den vorhandenen gewerblichen Nutzungen und den vorgesehenen Wohnnutzungen eine schalltechnische Verträglichkeit aufgrund der Einhaltung bzw. Unterschreitung 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 weiterführende Veränderungen, die mit erhöhten Emissionen einhergehen können bedürfen ggf. Schallschutzmaßnahmen seitens des Betriebes. Dem unter Umständen möglichen Erfordernis derartiger Anforderungen die eventuell im Zuge einer Erweiterung des Zimmereibetriebes 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 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.	4.2	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.
Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.	4.3	Zu 4.3 **Beschlussvorschlag:** Auch die Anregung der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main bezüglich regelmäßig entstehender Konflikte bei dem Heranrücken 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.
Mit freundlichen Grüßen Dr. Matthias Wiemers Geschäftsführer Recht und Beratung Armin Bayer Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik		

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 Gruppenwasserwerk „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.	5.1	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 Gruppenwasserwerk „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.
Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).		Zu 5.2 Erläuterung: Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" (StAnz. 21/1999 S. 1659).
Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.	5.2	**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.
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://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass%20mit%20Arbeitshilfe%20zur%20Ber%C3%BCcksichtigung%20von%20wasserwirtschaftlichen%20Belangen%20in%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.	5.3	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 oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.	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.
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 Durchlässigkeitsbeiwerten erstellen zu lassen.		Zu 5.4 Erläuterung: Eine generelle Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt nicht. **Beschlussvorschlag:**
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.	5.4	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 Untersuchungsrasters jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hinweise auf Schadensfälle oder sonstige Kontaminationen wurde jedoch nicht ermittelt.
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/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html		
Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.	5.5	
Bei den Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.	5.6	Einschränkungen für die Nutzung des Geländes oder eine potentielle Umnutzung, auch zu Wohnzwecken, ergaben sich aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht.
Die auf den Grundstücken vorhandenen Lageranlagen und Indirekteinleiter sind ordnungsgemäß stillzulegen.		Die Möglichkeit, an diversen Stellen Niederschlagswasser versickern zu lassen besteht grundsätzlich. Praktisch ist ein spezifischer Nachweis im Bauaufsichtsrechtlichen Verfahren zu führen.
Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.	5.7	
Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.	5.8	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.

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 weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.	5.3	Zu 5.5 **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.
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 Durchlässigkeitsbeiwerten erstellen zu lassen.		Zu 5.6 **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.
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.	5.4	
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/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html		Zu 5.7 **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 Entsiegelung 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.
Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.	5.5	
Bei den Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.	5.6	
Die auf den Grundstücken vorhandenen Lageranlagen und Indirekteinleiter sind ordnungsgemäß stillzulegen.		
Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.	5.7	Zu 5.8 **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 Altablagerungen bereits im Bebauungsplan enthalten ist.
Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.	5.8	

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	5.9	Zu 5.9 **Beschlussvorschlag:** Ebenfalls bereits im Bebauungsplan enthalten ist ein Hinweis darauf, dass der Bodenschutzbehörde mitzuteilen ist, wenn Materialien von über 600 m^3 auf oder in den Boden eingebracht werden, weshalb dieser Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg ebenfalls zu keiner Planänderung führt.
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 Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.	5.10	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 bauordnungsrechtlichen 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 bauordnungsrechtlichen Ebene beachtlich.
Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.		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.
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:	5.11	

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, Klimaanlagen 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 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 impulshaltigen 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.	5.11	Zu 5.11 Erläuterung: Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg verweist im Themenbereich des Immissionsschutzes auf Aspekte der Nutzung regenerativer Energien, sonnenlichtreflektierender Bauelemente, Luftwärmepumpen, Klimaanlagen 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.

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 verkürzen 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^{0} Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. • Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung 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	
Ländlicher Raum Aus der Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahrenden 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	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.

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*	**5.13**	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 kohleabsorbierte 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*	**5.13**	Fortsetzung zu 5.13 **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 Branchenklasse 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	6	Zu 6 Erläuterung: Die innere Erschließung des Plangebietes wird als öffentliche und private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breiten dieser öffentlichen Verkehrsfläche abzweigend 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 Ausführungsplanungen 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 **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/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 **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. 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 Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk 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.	**7.1**	<u>Zu 7.1</u> 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 Wasserschutzgebietes, auf den Beschlussvorschlag zu Pkt. 5.1 dieser Vorlage zu inhaltgleichen Hinweisen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.
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.	**7.2**	<u>Zu 7.2</u> **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.	7.3	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 Landesamtes 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.
Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.	7.4	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.
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.	7.5	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 resultierte bereits aus der Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt – Dieburg zur inhaltlich gleichen Thematik (siehe Pkt. 5.2 dieser Vorlage).
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.	7.6	
<u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> Bei einer eventuellen Versickerung von Niederschlagswasser ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.	7.7	
<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. Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind mir nicht bekannt.	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 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.	7.3	Zu 7.6 **Beschlussvorschlag:** Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt hinsichtlich der Mindeststärke des Sickerraumes zur Versickerung von Niederschlagswasser von 1 m und zur Zulässigkeit einer Versickerung wird für die Entwässerungsplanung zur Kenntnis genommen.
Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.	7.4	Zu 7.7 **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.
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.	7.5	
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.	7.6	Zu 7.8 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.
<u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> Bei einer eventuellen Versickerung von Niederschlagswasser ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.	7.7	
<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. Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind mir nicht bekannt.	7.8	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. (Fortsetzung nächste Seite!)

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: 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 neugeordnete 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: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (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: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen 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.	Fortsetzung zu Erläuterung 7.8 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 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

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 Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Petra Langsdorf	7.9	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 Kampfmitteläumdienst 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	8	Zu 8 **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 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 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 Entsiegelung der vollständig versiegelten Bestandsfläche ergibt sich die letztmalige Möglichkeit das Kanalsystem bei Starkregen zu entlasten. Eine Teilentsieglung 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 Lemmer	9	Zu 9 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 Entsiegelung. 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 Fernwirktechnik. In Gräfenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekomunikation 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.	10.1	Zu 10.1 Erläuterung: Die Stellungnahme der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG betrifft im vorliegenden Fall die Konzernsparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik Gas und Wasser. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG bezüglich ihrer im Plangeltungsbereich 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.
Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und erfolgt nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.	10.2	
Zur Zeit besteht keine Planung in den Sparten Gas und Wasser im oben genannten Bereich.		Zu 10.2 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.**
Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen 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.	10.3	
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.06151/7016169.	10.4	Zu 10.3 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.**
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 vermarkt sind.	10.5	
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.	10.6	
Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen. Freundliche Grüße ppa. Klaus Andres Bereichsleiter Netzbetrieb i. A. Ralf Christof Netzbetrieb		

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 Fernwirktechnik. In Gräfenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekomunikation 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.	10.1	
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.	10.2	
Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen 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.	10.3	
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.	10.4	
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 vermarkt sind.	10.5	
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.	10.6	
Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen. Freundliche Grüße ppa. Klaus Andres Bereichsleiter Netzbetrieb i. A. Ralf Christof Netzbetrieb		

Zu 10.4
Beschlussvorschlag:
Der Hinweis der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, dass für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahme rechtzeitig Informationen an den Ansprechpartner bei der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG weitergeleitet werden sollen, wird für die nachgeordnete bauordnungsrechtliche 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 bauordnungsrechtliche Ebene relevant sind.

Zu 10.6
Beschlussvorschlag:
Die Hinweise der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG hinsichtlich eines Angebotes für die Errichtung und Änderung oder Verdichtung 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. Ausführungsebene.

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).	11.1	Zu 11.1 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.
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), Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder), Koelreuteria paniculata (Lampionbaum), Ilex (Stechpalme, immergrün, liefert rote Beeren) in Frage.	11.2	Zu 11.2 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 fruchtragende Bäume und Gehölze, wird entsprochen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

12	Frau Dieffenbach-Fries im Namen der Naturschutzvereinigungen, Weiterstadt	Stellungnahme vom 23.10.2017

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
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 Abrissmaterial und Bodenaushub die geeignete Wiederverwertung und Entsorgung festlegen zu können. Sollte es Belastungen geben, sind Fragen der Störerhaftung zu klären. Punkt 9 der Planbegründung: Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen sollte möglichst in den Hausgärten genutzt werden können. Mit freundlichen Grüßen H. Dieffenbach-Fries Dr. Helga Dieffenbach-Fries (für den NABU – Weiterstadt)	11.3	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 Umweltplanung Bullermann, Schneble GmbH, 64295 Darmstadt vom 17.12.2011 erarbeitet. Die Naturschutzvereinigungen werden im Weiteren auf die Beschlussvorschläge 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.	D1	Zu D1 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

T . .

3 86_38

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

EINGEGANGEN
12. Okt. 2017

Referenzen
Ansprechpartner: Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)
Telefonnummer: 0671/96-8062
Datum: 09.10.2017
Betrifft: 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 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.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55120 Mainz
Postanschrift: Postfach 91 00, 55009 Mainz | Pakete: Wallstraße 88, 55120 Mainz
Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312| Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

121456789-GDP

T . .

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum
Empfänger
Seite

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.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes 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,

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

EINGEGANGEN
04. OKT. 2017

4 1756_95

Fraport

Fraport AG · 60547 Frankfurt (Briefpost) · 60549 Frankfurt (Paketpost)

Rechtsangelegenheiten und Verträge

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

Telefax -49560177
E-Mail t.vitzthum@fraport.de

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon	Datum
PB60098-P Bda/sni 19.09.2017	RAC-AP vi-wi	+49 69 690-6 01 77	28.09.2017

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

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 690-0
Telefax +49 69 690-70081
info@fraport.de
www.fraport.de

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 114150623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hess. Minister der Finanzen a.D.
Karlheinz Weimar

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Anke Giesen
Michael Müller
Dr. Matthias Zieschang

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, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.

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. M. Balkan

5

DFS Deutsche Flugsicherung

Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

Datum: 17.10.2017
SIS/ND Aktenzeichen: 201701697

Bezeichnung der Maßnahme:	Stadt Welterstadt: Bebauungsplan Nr. A18 "Frankfurter Straße 58 - 62" im Stadtteil Gräfenhausen
Art der Maßnahme:	Bebauungsplan
Bauherr:	
Name:	
Adresse:	
E-Mail:	
	Anfrage von
Aktenzeichen:	PB60098-P
	Bda/sni
Datum:	19.09.2017
Name:	Planungsbüro für Städtebau
Adresse:	Im rauhen See 1 64846 Groß-Zimmern
E-Mail:	bda@planung-ghb.de
	Objekt
Dauer:	unbefristet

EINGEGANGEN
18. Okt. 2017

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

(Dieses 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:	bda@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 TöB-Stellungnahme zum Bebauungsplan Weiterstadt "Frankfurter Straße 58-62" von einer Woche bis zum 27.10.2017.

Mit freundlichen Grüßen

EINGEGANGEN
12. Okt. 2017

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 ist, wird hiermit davon in Kenntnis gesetzt, dass er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben oder reproduzieren darf.

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

7 PB 6_95

IHK Darmstadt Rhein Main Neckar

EINGEGANGEN
10. Okt. 2017

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

S. Roncka

Susanne Roncka
Geschäftsbereich Standortpolitik

PB 6_ 98

Region der Zukunft
Landkreis Darmstadt-Dieburg

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

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
Raum 15 02

Telefon
(Durchwahl): (06151) 881-22 09
Telefax: (06151) 881-22 29
E-Mail: naturschutz@ladadi.de

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

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Zeichen	Sachbearbeiter/-in	Datum
	411-TÖB-63/8 Bei Schriftverkehr bitte angeben!	Frau Kreher	16. Oktober 2017

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan
„Frankfurter Straße 58 – 62", STT Gräfenhausen

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Göringer, Hoffmann, Bauer vom 19. September 2017, Az.: PB60098-P, Bda/sni

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 Gruppenwasserwerk „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 „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwanken-

den 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 Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) 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://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass%20mit%20Arbeitshilfe%20zur%20Ber%C3%BCcksichtigung%20von%20wasserwirtschaftlichen%20Belangen%20in%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.

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

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 Durchlässigkeitsbeiwerten 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/gewaesserschutz/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.

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 Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

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

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

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

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, Klimaanlagen 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 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 impulshaltigen 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

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 verkürzen 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.

- Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung 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.

Ländlicher Raum

Aus der Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahrenden 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.

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

hessenARCHÄOLOGIE
EINGEGANGEN 23. Okt. 2017

HESSEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Ida-Rhodes-Straße 1 · 64295 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1

64846 Groß-Zimmern

Aktenzeichen	A III.3 Da 1112-2017
Bearbeiter/in	Thomas Becker
Durchwahl	(06151) 397783-6
Fax	(06151) 95745-39
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	PB60098-P Bda/snl
Ihre Nachricht	19.09.17
Datum	20.10.17

Betreff: Bauleitplanung 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 Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Thomas Becker M.A.
Bezirksarchäologe

B 6_95 EINGEGANGEN

Planungsbüro für Städtebau

09 Okt 2017

Von:	PD-DADI.PPSH@polizei.hessen.de
Gesendet:	Freitag, 6. Oktober 2017 13:17
An:	info@planung-ghb.de
Cc:	3.REVIER.ppsh@polizei.hessen.de; verkehr@ladadi.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 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

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.ppsh@polizei.hessen.de

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

B 6-98

EINGEGANGEN
25. Okt. 2017

12

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155
64320 Weiterstadt

Unser Zeichen:	III 31.2-61d 02/01- 127-
Ihr Ansprechpartner:	Petra Langsdorf
Zimmernummer:	3.11
Telefon/ Fax:	06151 12 6328/12 8914
E-Mail:	petra.langsdorf@rpda.hessen.de
Datum:	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/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 **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.

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 Wasserwerk 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 (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. 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 neugeordnete 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:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (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:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen 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 Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petra Langsdorf

Anlage

Regierungspräsidium Darmstadt

PB 6_99

18

EINGEGANGEN
12. Okt. 2017

HESSEN

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@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	12.10.2017

Weiterstadt, Frankfurter Straße, Stadtteil Gräfenhausen, "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 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

16 PB 6_98

EINGEGANGEN
16. Okt. 2017

Darmstadt Dieburger Nahverkehrsorganisation Europaplatz 1 64293 Darmstadt

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

DADINA
Darmstadt-Dieburger
Nahverkehrsorganisation

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-

i.A. Gerd Weibelzahl

www.dadina.de

Bankverbindung:
Sparkasse Darmstadt
Kto.: 644 730
BLZ: 508 501 50
BIC: HELADEF1DAS
IBAN: DE69 5085 0150 0000 6447 3

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

17 PB 6_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

RMV
RHEIN-MAIN-VERKEHRSVERBUND

Alte 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 Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kaval
Aufsichtsratsvorsitzender:
Oberbürgermeister Peter Feldmann
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt.-IdNr.: DE 113847810

Diese 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

19 B6_98

EINGANG
4. OKT. 2017
Technische Verwaltung

Thomas von Schaewen
Frankfurter Straße 86
64331 Weiterstadt

EINGEGANGEN
12. Okt. 2017

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.

19 B6_98

WEITERSTADT
wirken wohnen wachsen

Magistrat der Stadt Weiterstadt
Stadtwerke

Stadt Weiterstadt · Riedbahnstraße 6 · 64331 Weiterstadt

Stadt Weiterstadt

--- im Haus ---

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

Stadtwerke
Schneppenhäuser 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 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 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 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 Entsiegelung der vollständig versiegelten Bestandsfläche ergibt sich die letztmalige Möglichkeit das Kanalsystem bei Starkregen zu entlasten. Eine Teilentsieglung 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 Lemmer

20_70

21

GASCADE

EINGEGANGEN
28. Sep. 2017

GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel

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

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

Kurt Baier
Leitungsrechte und -dokumentation
Tel. 0561 934 1077
Fax 0561 934 2369
leitungsauskunft@gascade.de

Bal / 2017.07777
BIL Nr.:

Kassel, 27.09.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 -62" im Stadtteil Gräfenhausen
- Ihr Zeichen PB60098-PBda/sni mit Schreiben vom 19.09.2017 -
Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.04726.17

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 Leitungsauskunft steht Ihnen unter der Internetadresse https://portal.bil-leitungsauskunft.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

22

EINGEGANGEN
12. Okt. 2017

unitymedia

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG | Postfach 10 20 26 | 34020 Kassel

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

Bearbeiter(in): Frau Jungbluth
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-180
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 281010

Datum
11.10.2017

Seite 1/1

PB60098-P-Bda/sni
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 Bebauungsplanverfahren 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

23 PB 6_98

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

29. Sep. 2017

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 Brick, Dr. Klaus Kleinekorte
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt.-IdNr. DE 8137 61 356

24 B6_98

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

EINGEGANGEN
10. Okt. 2017

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 Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

zuständig Andre Willig
Durchwahl 0201/3659-320

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	19.09.2017	OGE	**20171001597**	**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 beauskunften 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
- Viatel GmbH, Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.

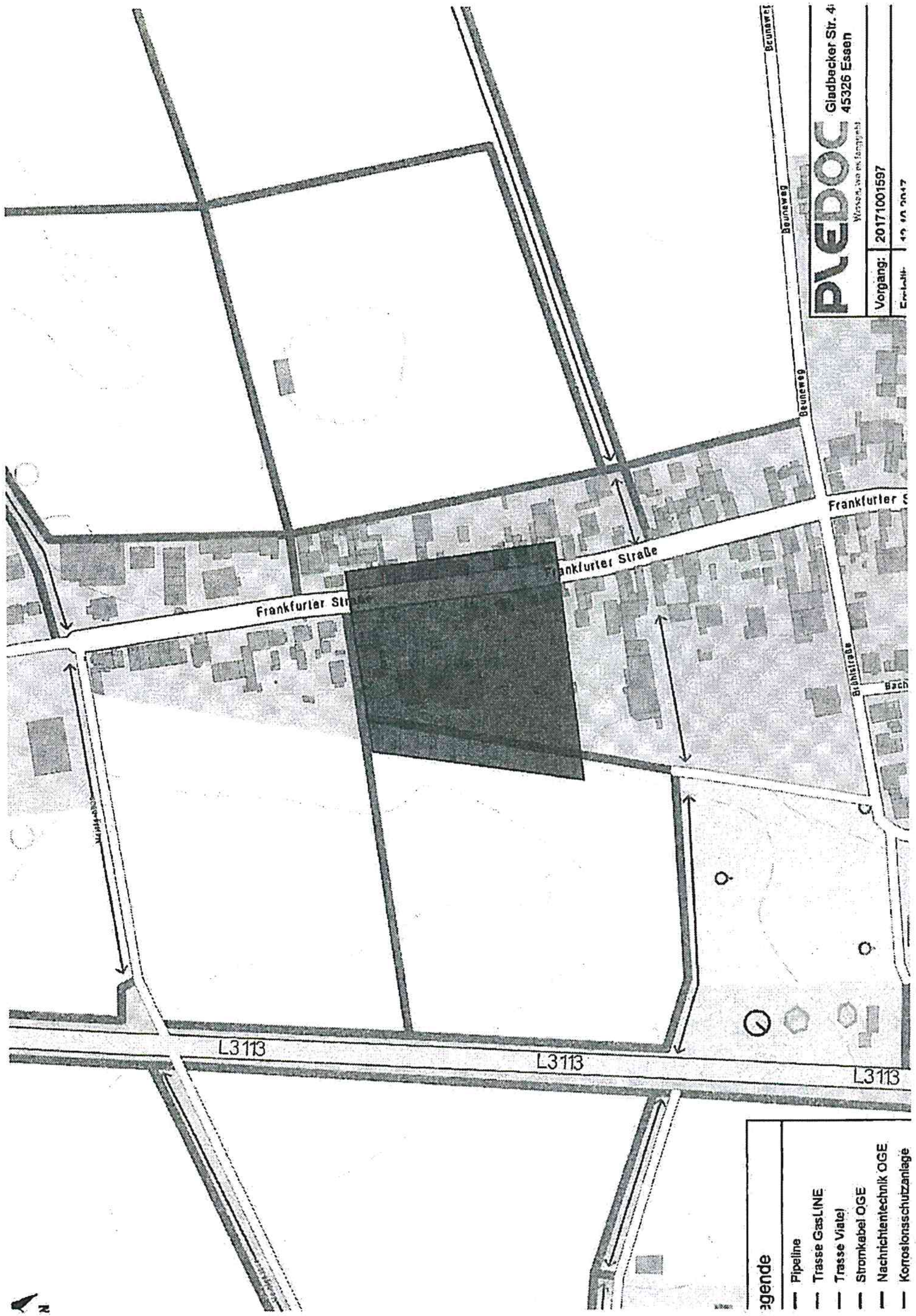
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

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 Dargel
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung 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
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9884 • USt-IdNr. DE 170738401
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Zertifikatsnummer ISO 9001 AU 5020



EINGEGANGEN 15 Dez. 2017

Z5 B6_98

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

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 Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

zuständig Andre Willig
Durchwahl 0201/3659-320

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	19.09.2017	PLEdoc	20171001897	13.10.2017

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 beauskunften 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
- Viatel GmbH, Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.

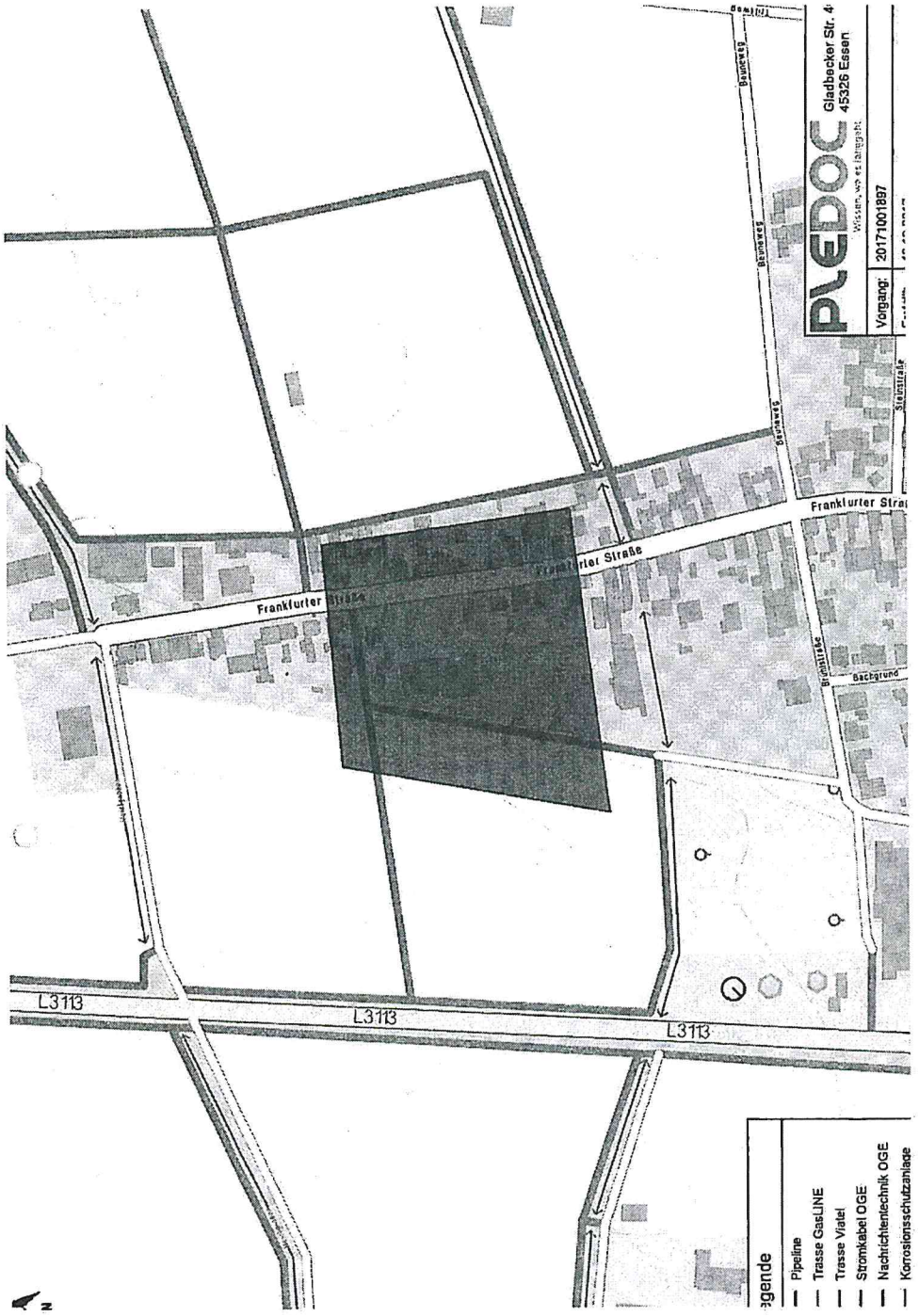
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

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 Dargel
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung 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
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001



EMPFANGEN 29/09/2017 11:51 0607149359 PLANUNGSBUERO

-26 PB 6-98

planungsbüro für städtebau

dipl.-ing. joachim göringer dipl.-ing. uwe hoffmann dipl.-ing. erich bauer
göringer_hoffmann_bauer

EINGEGANGEN
29. Sep. 2017

planungsbüro für städtebau im rauhen see 1 · 64846 groß-zimmern

GLH Auffanggesellschaft
für Telekommunikation mbH
Möwenweg 2a

66938 Schondorf am Ammersee

Eingegangen
21. Sep. 2017
GLH GmbH

keine Anlagen der
Firma GLH betroffen
i.A. Uebstück
29.09.17

im rauhen see 1
64846 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

PB60098-P
Bda/sni

19.09.2017

GLH Auffanggesellschaft
für Telekommunikation mbH
Beta-Straße 1
85774 Unterföhring
Tel.: 08192/9969363
Fax: 08192/9969369

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

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.

PI56 - 98

27

EINGEGANGEN

20. Okt. 2017

e-netz Südhessen

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

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

e-netz Südhessen GmbH & Co. KG
Oliver Frank
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon: (06151) 701-8310
E-Mail: oliver.frank@e-netz-suedhessen.de
Ihr Zeichen: PB60098-P
Ihre Nachricht vom: 19.09.2017
Unser Zeichen: G132/Ch

Datum 17.10.2017

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 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, Telekomunikation 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.

e-netz südhessen

Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen 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 vermarkt 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. Klaus Andres
Bereichsleiter Netzbetrieb

i. A. Ralf Christof
Netzbetrieb

B6.98

28 29 30 31 32 33

BVNH
BOTANISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ in Hessen e.V.
Wittelsbacherstr. 8a
35034 Marburg

BUND
FREUNDE DER ERDE
BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ in Hessen e.V.
Triftstr. 47
60528 Frankfurt/M

DGWV
DEUTSCHE GEBIRGS UND WANDERVEREINE LV Hessen e.V.
Verwaltungsstelle Golz
Eibismühlenweg 25
61276 Weltrod

HGON
HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ e.V.
Lindenstr. 5
61209 Echzell

NABU
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND LV Hessen e.V.
Friedensstr. 26
35578 Wetzlar

SDW
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD LV Hessen e.V.
Rathausstr. 59
65185 Wiesbaden

EINGEGANGEN
24. Okt. 2017

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

Absender des Schreibens
Dr. Helga Dieffenbach-Fries
Am Krötenberg 16
64331 Weiterstadt
Tel.: 06150 4725
Helga.Fries_88@t-online.de
(bitte beachten: Fries„Unterstrich"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), Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder), Koelreuteria 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 Abrissmaterial und Bodenaushub die geeignete Wiederverwertung und Entsorgung festlegen zu können. Sollte es Belastungen geben, sind Fragen der Störerhaftung zu klären.

Punkt 9 der Planbegründung:

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

Mit freundlichen Grüßen

H. Dieffenbach-Fries

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

PB 6_95

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Darmstadt

HESSEN

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100783, 64207 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Aktenzeichen	34-o-2_BE-15.01.2_17-1692
Bearbeiter/in	Gregor Scheurich
Telefon	06151/3306-3404
Fax	06151/3306-3450
E-Mail	Gregor.Scheurich@mobil.hessen.de
Datum	27. Oktober 2017

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt im Kreis Darmstadt-Dieburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan
„Frankfurter Straße 58 - 62" im Stadtteil Gräfenhausen
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 19. September 2017; Ihr Zeichen: PB60098-P Bda/sni

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Gregor Scheurich

6 PB 6_95

Handwerkskammer
Frankfurt-Rhein-Main

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

Geschäftsbereich
Beratung

EINGEGANGEN
27. Okt. 2017

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

Kopie an Stadt Weiterstadt an georg.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 Gräfenhausen
Hier Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

27. Oktober 2017

Ihr Zeichen: PB60098-P
Unser Zeichen: GB IV-2 / baya

Wirtschaftspolitik

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

Hausanschrift:
Hindenburgstraße 1
64295 Darmstadt

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

Präsident:
Bernd Ehinger

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

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

Sehr geehrter Herr Bauer,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die vorliegenden Planungen betreffen bisher ungeplante Bereiche in Weiterstadt, auf denen sich ein Campingwagen- und Wohnmobilhandel und -Verleih befindet. Künftig soll dort Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern und einem solitär stehenden Einfamilienhaus entstehen. Umliegend befindet sich bereits überwiegend Wohnbebauung sowie westlich anschließend landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main äußert angesichts der derzeitigen Knappheit an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungen. Allerdings befinden sich in der Nachbarschaft des Plangebietes mit der Zimmerei Holzbau Ries (Frankfurter Str. 46) ein Mitgliedsunternehmen der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, das durch die Planungen betroffen ist.

Nach Rücksprache mit Herrn Ulrich Ries, dem Inhaber der Zimmerei, hat der Betrieb langfristig in den Standort in Weiterstadt investiert, zahlt vor Ort Gewerbesteuer, stellt Arbeits- und Ausbildungsplätze in Weiterstadt zur Verfügung und hegt keinerlei Verlagerungspläne. Als genehmigter Betrieb greift für die Zimme-

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

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENA

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 Bestandschutz aufgefasst werden, um gegebenenfalls betriebsnotwendige Veränderungen, die aufgrund technischer Entwicklungen – beispielsweise im Zuge von Digitalisierungsmaßnahmen – oder neuer rechtlicher Vorgaben entstehen, nicht zu blockieren. Einfacher Bestandschutz 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 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 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. Matthias Wiemers
Geschäftsführer Recht und Beratung

Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENA

Anlage 3

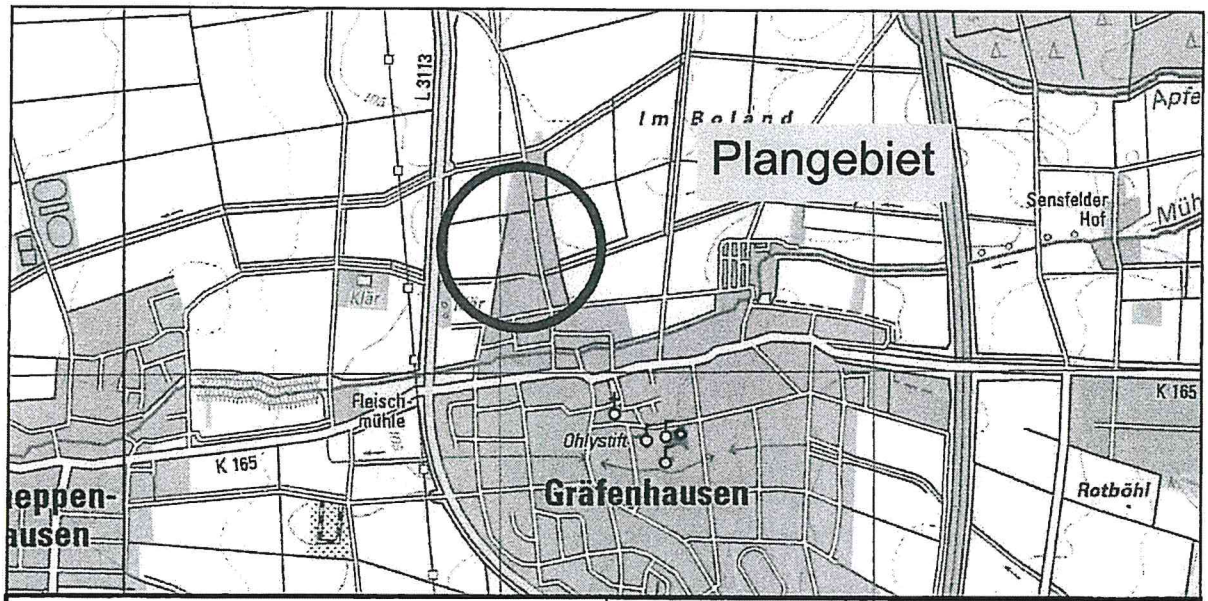
Stadt Weiterstadt

Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

"Frankfurter Straße 58 - 62"

Entwurf



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

planungsbüro für städtebau

göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

i.A. D. Bauer

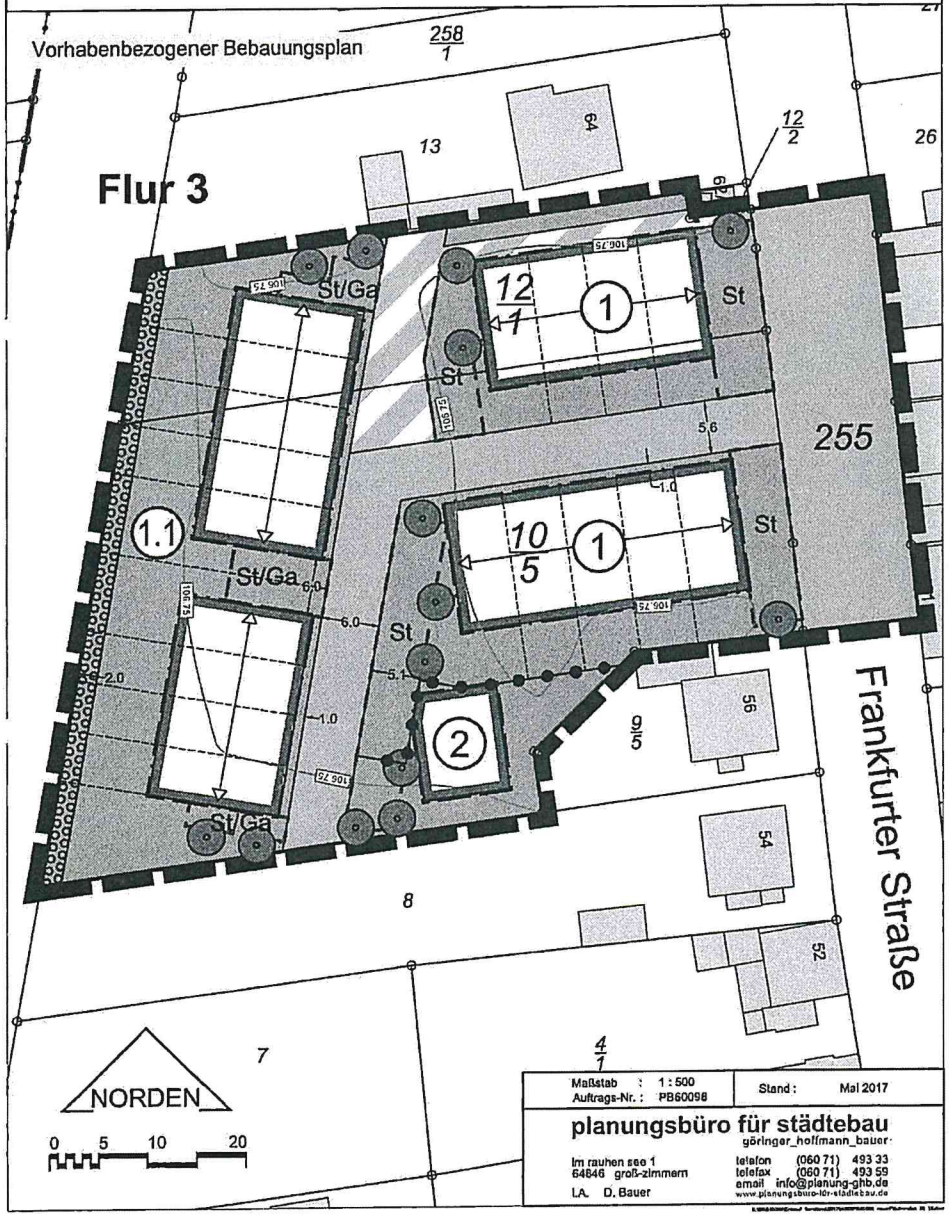
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

K:\B6\B60098\Entwurf_Sonstiges\20170426BPB60098_neuerFlächenplan_38_19.dwg

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / **Entwurf**

Vorhaben- und Erschließungsplan "Frankfurter Straße 58 - 62"



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

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer
telefon (06071) 493 33
telefax (06071) 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"

Zeichenerklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Erschließungsstraße
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke (Breite min. 2,0 m)
- St/Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
- (1) — Nummer des Gebietes
- Hauptfirstrichtung Hauptgebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes im Stellplatzbereich
- Parzellierungsvorschlag
- 106.75 — Höhenlinien mit Höhen über N.N.

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

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer
telefon (06071) 493 33
telefax (06071) 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"

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 :	Stand : Mai 2017
Auftrags-Nr. : PB60098	

planungsbüro für städtebau
göringer_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"

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

Unterschreitung 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 :	Stand : Mai 2017
Auftrags-Nr. : PB60098	

planungsbüro für städtebau
göringer_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"

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 begrünenden 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 :	Stand : Mai 2017
Auftrags-Nr. : PB60098	

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
Im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
telefon (06071) 493 33
telefax (06071) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de
i.A. 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 Hartriegel)
(S) Corylus avellana (Waldhasel)
(S) Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
(S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
(B) Fraxinos 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 canla (Hunds-Rose)
(S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
(B) Tilia cordata (Winter-Linde)

(B) : Baum
(S) : Strauch

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

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
Im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
telefon (06071) 493 33
telefax (06071) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de
i.A. 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

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

planungsbüro für städtebau
göringer_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"

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)

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

planungsbüro für städtebau
göringer_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 / Vorhaben- und Erschließungsplan

„Frankfurter Straße 58 - 62“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau

göringer_hoffmann_bauer

im rauhen 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).

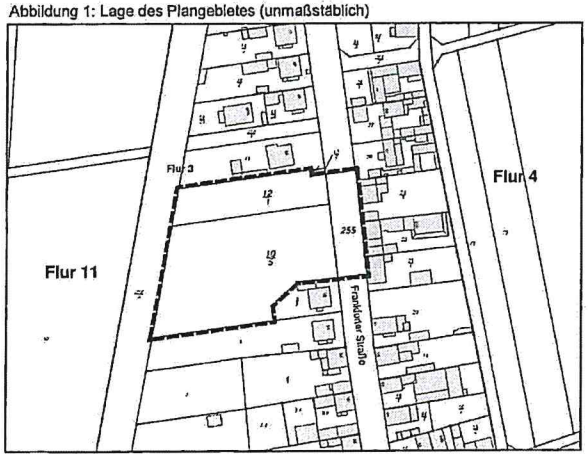
In dem bereits überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umfeld des Plangebietes wird daher die Umnutzung des derzeit gewerblich genutzten Bereiches zu Wohnbebauung im Zuge einer Harmonisierung der städtebaulichen Nutzungen des Bereiches angestrebt. Zugleich kann durch die geplante Wohnbebauung (Reihenhäuser 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 des 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 m^2 unterschreitet den in §13a Abs. 1 BauGB normierten Grenzwert von 20.000 m^2 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 Trägern 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.

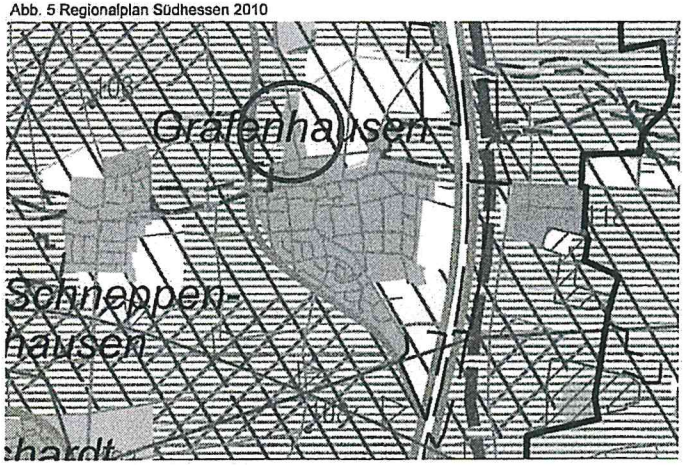
Grundsätzliche bleibt das Planerfordernis des gefassten Aufstellungsbeschlusses bestehen. Der Geltungsbereich umfasst jedoch nun nicht mehr die vorgenannten Flurstücke, sondern ist auf die in Pkt. 2.1 benannten Flurstücke reduziert. Darüber hinaus handelt es sich nun um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / 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

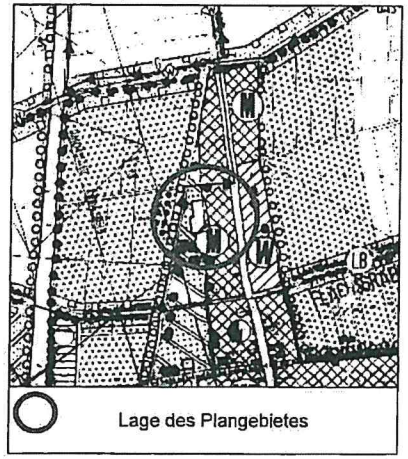
Der Regionalplan Südhessen 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand" aus. Östlich an das Plangebiet anschließend trifft der Regionalplan die Festlegung „Vorranggebiet für Landwirtschaft" sowie in kleinen Teilbereichen unmittelbar im Übergang zum „Vorranggebiet Siedlung" die Festlegung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

Abb. 5 Regionalplan Südhessen 2010



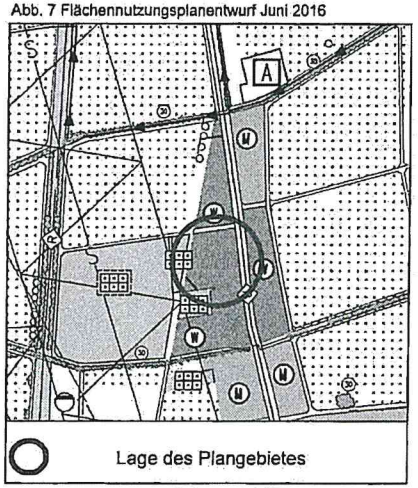
Im Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt (3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan) für den Stadtteil Gräfenhausen aus dem Jahre 1992 wird der östliche Teil des Plangebietes entlang der Frankfurter Straße etwa bis zur Mitte des Plangebietes als „gemischte Baufläche - Bestand" dargestellt. 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

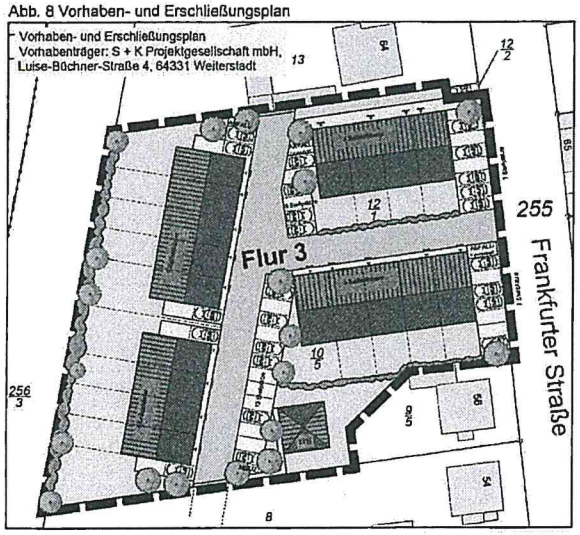


6. Vorhaben- und Erschließungsplan

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 Reihenhausbebauung gliedert sich in 4 Reihenhauszeilen 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.

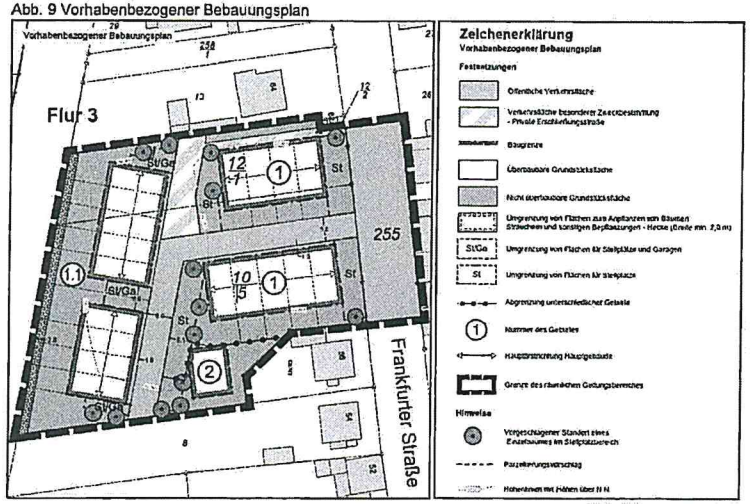
Die satzungsgemäß erforderlichen 38 Stellplätze sind teilweise entlang der Frankfurter Straße in Schrägaufstellung verortet, darüber hinaus werden im inneren Bereich des Plangebietes, ebenfalls überwiegend in Schrägaufstellung, die verbleibenden Stellplätze entlang der Erschließungsstraße angelegt. Teilweise 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 Einfamillenhaus 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. 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 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 Traufe (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 Unterschreitung 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 Reihenhauszeilen. 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 Begrünung 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 Bebauungsplan aufgenommene Vorschlagsliste, in der Vorschläge für entsprechende Baumpflanzungen ausgeführt 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 des 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 begrünenden Fläche einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für Einzelbäume sind dabei 10 m^2, für Einzelsträucher jeweils 2 m^2 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 stadtökologischen und stadtgestalterischen 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 / SEGMÜLLER / Weiterstadt-Innenstadt / Weiterstadt-Bahnhof / Braunshardt / 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	3.092 m²
• überbaubare Grundstücksfläche	1.354 m²
• Flächen für Stellplätze und Garagen	546 m²
• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Hecke	130 m²
Allgemeines Wohngebiet (Brutto) Gebiet 2	271 m²
• überbaubare Grundstücksfläche	98 m²
• Flächen für Stellplätze und Garagen	39 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.023 m²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	244 m²

Drucksache 10/0434/1

Magistrat der Stadt Weiterstadt Weiterstadt, 23. Januar 2018
III/2 610-10 Lat

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 01.02.2018

Bebauungsplan "1. Änderung Otto-Wels-Straße", Gemarkung Weiterstadt; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung einer Bebauungsplanänderung „1. Änderung Otto-Wels-Straße“, Gemarkung Weiterstadt zum Zwecke der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die durch Teilung eines Grundstückes entstandenen Gegebenheiten wird nach § 2 (1) BauGB zugestimmt. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchzuführen.

2. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Otto-Wels-Straße“ umfasst nach § 9 (7) BauGB die folgenden Grundstücke: Gemarkung Weiterstadt, Flur 2, Flurstücke Nr. 523/3, 523/5, 523/6, 524/1, 525/1, 525/2, 526, 527, 528, 529, 530, 531/1, 531/2, 532, 533/4, 533/5, 533/6, 533/8 und 533/9 (gesamter Geltungsbereich des Ursprungsplanes).

3. Der Entwurf zum Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“ vom 10. Januar 2018 einschließlich Begründung (Anlage 1 dieser Vorlage) wird als Auslegungsentwurf nach § 3 (2) BauGB anerkannt und ist für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der Offenlage, mit Monatsfristsetzung, am Verfahren zu beteiligen.

5. Der Magistrat wird beauftragt, den Offenlagebeschluss ortsüblich bekannt zu machen sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.

Sachverhalt:

Der Stadt liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Gemarkung Weiterstadt Flur 2, Nr. 523/5 Otto-Wels-Straße 1a vom 5. Dezember 2017 vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Otto-Wels-Straße“ aus dem Jahr 1988. Bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes unterlag das Grundstück den Regelungen des Bebauungsplanes „Darmstädter Straße“ mit den Festsetzungen MI; GRZ 0,4; GFZ 1,0. Das ehemals einheitliche Grundstück Otto-Wels-Straße 1 und 1A wurde über viele Jahre durch die Stadt Weiterstadt als Verwaltungsgebäude genutzt. Im Jahr 2012 wurde das Grundstück geteilt und beide Teile verkauft (Otto-Wels-Straße 1A im Februar 2016). Neben dem Antragsgrundstück liegt das Grundstück Otto-Wels-Straße 1, das durch das DRK genutzt wird. Durch die Teilung sind Verhältnisse entstanden, die nicht den Forderungen des § 19 BauGB entsprechen. Die Bauaufsichtsbehörde beurteilt Bauanträge für die nunmehr selbständigen Grundstücksteile so, als wäre die Grundstücksteilung nicht erfolgt. Nur so kann von einem Bestandsschutz für die existierenden Gebäude ausgegangen werden. Um eine grundsätzliche planungsrechtliche Bebaubarkeit dieser Grundstücke zu ermöglichen, soll die Festsetzung der GRZ und GFZ angepasst werden. Aus städtebaulicher Sicht kann

das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als gegeben angenommen werden, da durch die Änderung des Bebauungsplanes ein rechtskonformer Zustand hergestellt wird.

Zu den weiteren Inhalten des Bebauungsplanes wird auf die Begründung verwiesen.

Da der Bebauungsplan lediglich der textlichen Änderung der Festsetzung der Grundstücksüberbauung dient und die weiteren Kriterien des § 13 BauGB erfüllt sind, kann das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB, einen Umweltbericht sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung wird verzichtet.

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

Finanzierung:

Haushaltsmittel sind auf der Kostenstelle 3202-002 vorhanden.

Der Sachverhalt wurde am 23. Januar 2018 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:
Entwurf des Bebauungsplanes sowie Begründung in der Fassung vom 10. Januar 2018 (5 Seiten)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes „Otto-Wels-Straße“

Textliche Festsetzung:

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst alle Grundstücke des Ursprungsbebauungsplanes „Otto-Wels-Straße“, rechtskräftig seit dem 30.9.1988.
2. Durch diesen Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Kennziffer 4 des Ursprungsbebauungsplanes „Otto-Wels-Straße“, die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt.
3. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
4. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Otto-Wels-Straße“, rechtskräftig seit dem 30.9.1988, gelten fort.

WEITERSTADT
wirken wohnen wachsen

Bebauungsplan

„1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Stadt: Weiterstadt
Stadtteil: Weiterstadt

Entwurf

Bestehend aus:

Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen	vom 10. Januar 2018
Begründung	vom 10. Januar 2018

Rechtsgrundlagen
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

Baugesetzbuch BauGB
Baunutzungsverordnung BauNVO
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG
Hessisches Naturschutzgesetz
Hessische Bauordnung
Planzeichenverordnung PlanzV90

Verfahren

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	am:	...
Offenlage (§3 BauGB)	vom:	...
	bis:	...
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am:	...
Bekannt gemacht (§ 10 BauGB)	am:	...

Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

Der Magistrat der Stadt Weiterstadt
Weiterstadt, den ...

.....
Ralf Möller, Bürgermeister

Anlage 1

WEITERSTADT
wirken wohnen wachsen

10. Januar 2018

STADT WEITERSTADT

Bebauungsplan

„1. Änderung Otto-Wels-Straße“

gem. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 2a BauGB

1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Im Bebauungsplan „Otto-Wels-Straße", der seit dem 30.9.1988 rechtskräftig ist, wurden sechs unterschiedliche, durch Kennziffern in der Planzeichnung abgegrenzte Baugebiete festgelegt. Für den Bereich des Mischgebietes (MI) mit der Kennziffer 4, wurde neben anderen Festsetzungen, das Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal 2-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Das einzige Grundstück der Kennziffer 4 wurde im Jahr 2012 durch die damalige Eigentümerin, die Stadt Weiterstadt, geteilt und anschließend an zwei unterschiedliche Eigentümer veräußert.

Bereits vor der durchgeführten Grundstücksteilung wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Werte mit einer GRZ von 0,65 und einer GFZ von 0,98 überschritten. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977. Nach der Teilung werden GRZ und GFZ durch den Bestand weiterhin auf beiden Teilstücken nicht eingehalten. Für das Grundstück Otto-Wels-Straße 1a beträgt die GRZ und GFZ (berechnet nach der aktuellen Baunutzungsverordnung 1990) 0,6. Die Werte für das Grundstück Otto-Wels-Straße 1 (DRK-Gebäude) liegen noch höher und erreichen eine GRZ von 0,72 und eine GFZ von 1,14.

Die Bauaufsichtsbehörde beurteilt Bauanträge für die nunmehr selbständigen Grundstücksteile so, als wäre die Grundstücksteilung nicht erfolgt, da diese den Vorschriften des § 19 BauGB nicht entsprochen hat. Nur so kann von einem Bestandsschutz für die existierenden Gebäude ausgegangen werden.

Um diesem unbefriedigenden Zustand abzuhelfen und einen Umbau auf den Grundstücksteilen zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen für das Baugebiet mit der Kennziffer 4 auf eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 angehoben werden. Gleichzeitig wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht kann das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGBals gegeben angenommen werden, da durch die Änderung des Bebauungsplanes ein rechtskonformer Zustand hergestellt wird.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Otto-Wels-Straße" und beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Weiterstadt, Flur 2, Flurstücke Nr. 523/3, 523/5, 523/6, 524/1, 525/1, 525/2, 526, 527, 528, 529, 530, 531/1, 531/2, 532, 533/4, 533/5, 533/6, 533/8 und 533/9.

3.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanzV)
- **Hessische Bauordnung** (HBO)

4.0 Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die vorliegende „1. Änderung Otto-Wels-Straße" erfüllt die Kriterien zur Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren). D.h. das vorliegende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Otto-Wels-Straße" bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und:

- es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Grundfläche festgesetzt von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmeter,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit kann das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes im „beschleunigten Verfahren" gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB, einen Umweltbericht sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung wird verzichtet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.0 Übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als ‚Siedlungsfläche – Bestand' ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Die seit dem 14.12.2000 rechtswirksame 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weiterstadt für den Stadtteil Weiterstadt stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche" W und „gemischte Baufläche" M dar.

5.3 Bebauungsplan

Im verbindlichen Bebauungsplan „Otto-Wels-Straße" vom 30.9.1988 ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet" (Kennziffer 1-3) bzw. als „Mischgebiet" (Kennziffer 4) festgesetzt. Neben der Festsetzung des Maßes der Nutzung durch maximale

Grundflächen (Kennziffer 1 und 3) bzw. eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 (Kennziffer 2 und 4) bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung wurde zusätzlich textlich die Erschließung der rückwärtigen Bebauung festgelegt.

6.0 Beschreibung – Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich von Weiterstadt, westlich des alten Ortskerns in direkter Nähe zur Darmstädter Straße. Der Bestand ist geprägt durch eine dichte Altbebauung, die bereits vor Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes „Darmstädter Straße“ existierte.

7.0 Planungskonzept / Planungsinhalte

Die Anhebung der bisher rechtskräftigen Festsetzung des Maßes der Nutzung im Gebiet mit der Kennziffer 4 von GRZ 0,4 / GFZ 0,8 auf nunmehr GRZ 0,8 / GFZ 1,2 führt dazu, dass zukünftige Vorhaben auf den beiden selbständigen Grundstücksteilen des Baugebietes mit der Kennziffer 4 unabhängig voneinander beurteilt werden.

Die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO in Mischgebieten zulässigen GRZ (0,6) auf einen Wert von 0,8 ist städtebaulich insbesondere deshalb vertretbar, da die Grundstücke im Baugebiet mit der Kennziffer 4 bereits seit Jahrzehnten in der bestehenden Form bebaut sind. Ein Rückbau des Bestandes ist städtebaulich nicht sinnvoll. Durch die Regelungen der Hessischen Bauordnung wird die in § 17 Abs. 2 BauNVO geforderte Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

8.0 Grünordnerische Belange

Für den Bereich der Bebauungsplanaufstellung kann auf eine Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsfrage (Bilanzierung) verzichtet werden. Wie oben ausgeführt, gelten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „1. Änderung Otto-Wels-Straße“ im beschleunigten Verfahren, Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.0 Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist hier nicht erforderlich, da das Planverfahren für den Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“ nach den Vorschriften des § 13 a BauGB erfolgt.

Drucksache 10/0444/1

Magistrat der Stadt Weiterstadt Weiterstadt, 20. Februar 2018

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 08.03.2018

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplans für die Grundstücke Darmstädter Landstraße 16 g-i, Stadtteil Gräfenhausen

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Darmstädter Landstraße 16 g-i“ (Gemarkung Gräfenhausen, Flur 2 Flurstück 372/5) zum Zwecke der Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung für drei Einfamilienhäuser in der Form der beigefügten Skizze (siehe Anlage 2) wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt:

Der Stadt liegt ein Antrag vom 23. Dezember 2017 auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Darmstädter Landstraße 16 g-i vor.

Für den Bereich der alten Schule - Darmstädter Landstraße - Ohlenbach wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20. November 2008 ein Aufstellungsbeschluss zur planungsrechtlichen Sicherung einer rückwärtigen Grundstücksbebauung gefasst (siehe Anlage 1). Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Gräfenhausen Mitte“ war auch das nunmehr in Rede stehende Grundstück enthalten.

Das vorliegende Konzept vom Dezember 2017 sieht die Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen vor (siehe Anlage 2). Dieses Vorhaben hält den Rahmen der bereits 2008 beschlossenen grundsätzlichen Planungsoption ein. Allerdings erfolgt die Erschließung nun über das Vorderliegergrundstück.

In Zuge der Beratungen in den Jahren 2008 und 2009 entstanden erhebliche Zweifel an der Realisierbarkeit des Bebauungsplanes aufgrund starker Widerstände der Betroffenen und der anliegenden Grundstückseigentümer. Deshalb wurde das Verfahren mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. November 2009 wegen fehlender Planerforderlichkeit förmlich eingestellt.
Über den aktuell vorliegenden Antrag hat die Gemeinde gem. §1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen erneut zu entscheiden. Diese pflichtgemäße Entscheidung hat sich allein an den im § 1 Abs. 3 BauGB abschließend formulierten Regelungen über das Planerfordernis zu orientieren. Da sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Umfeld des Antragsgrundstücks in Bezug auf ein Planerfordernis in den letzten neun Jahren nicht geändert haben und die jetzt vorgeschlagene Erschließungssituation sich sogar noch wesentlich ungünstiger darstellt als in der 2008 vorliegenden Planung, besteht kein Anlass die 2009 getroffene Bewertung zu ändern. Dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte daher nicht stattgegeben werden, da ein städtebauliches Planerfordernis nicht besteht.

Finanzierung:

keine

Drucksache 10/0444/1

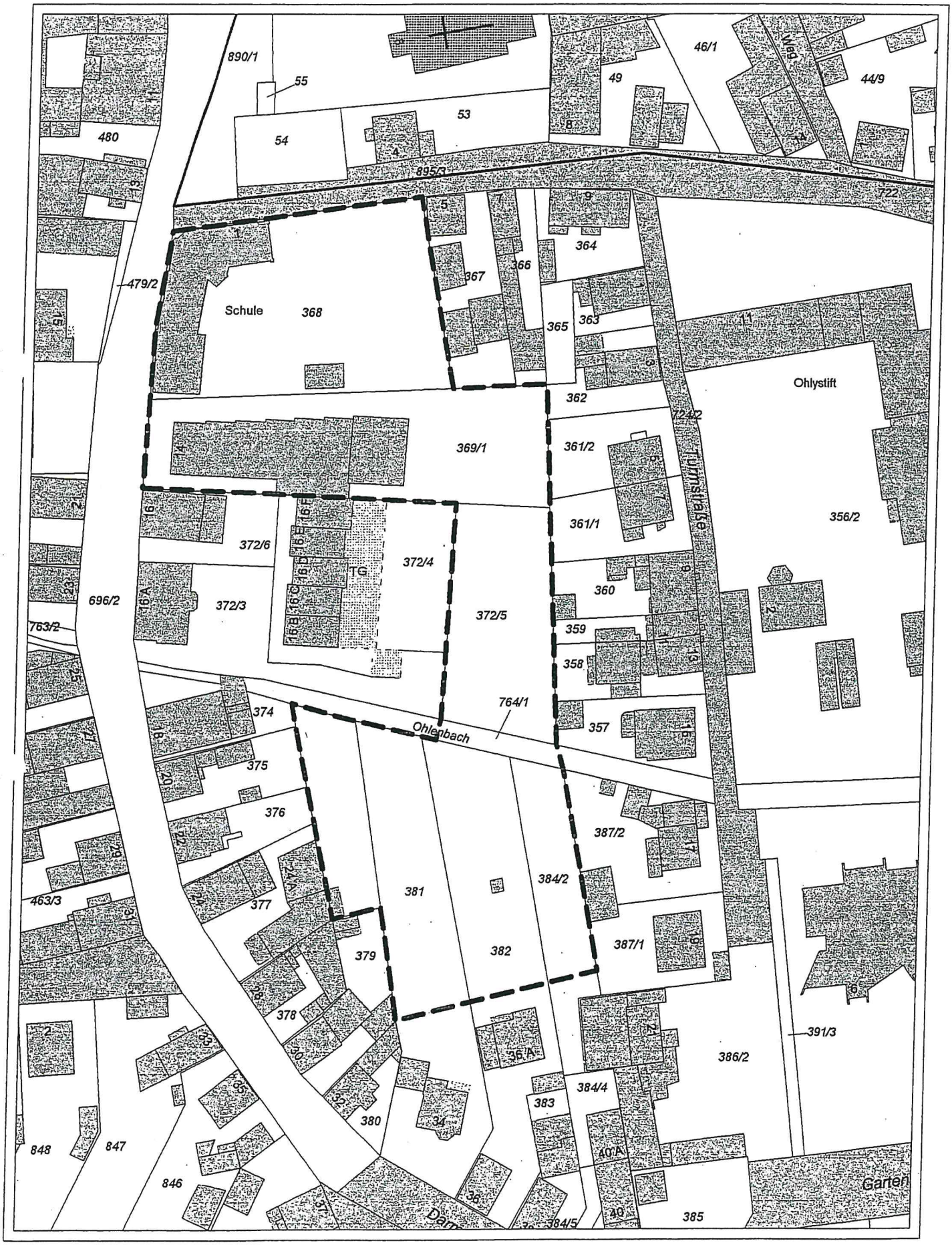
Der Sachverhalt wurde am 20. Februar 2018 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:
1. Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Gräfenhausen Mitte“ aus dem Jahr 2008 (1 Seite)
2. Antrag und Skizze zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23. Dezember 2017 (2 Seiten)

Anlage 1

Bebauungsplan „Gräfenhausen Mitte“; Geltungsbereich



Anlage 2

Volker Zimmermann

Fr.-Ebert-Str. 66
D-64331 Weiterstadt
Tel.: 06150 / 18 97 42
Fax: 06150 / 40 232
Mail: zimmermann@t-lupus.de

Volker Zimmermann Frd.-Ebert-Str. 66 64331 Weiterstadt

Stadt Weiterstadt
Bauamt
Herr Latocha
Riedbahnstr. 6
64331 Weiterstadt

Samstag, 23. Dezember 2017

Bebauung Gräfenhausen, Darmstädter Landstr.
Flur2 Flurstück 372/5
Grundbuch 3113

Sehr geehrter Herr Latocha,

im Laufe eines Prozesses im Frühjar 2017 ging es um die Ermittlung der Bebauubarkeit des o.g. Grundstückes. Hierzu hat der Gutachterausschuss des Kreises Darmstadt-Dieburg, unter Mitwirkung des Bauamtsleiters Herrn Klos ein Gutachten erstellt.

In diesem Gutachten geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die Stadt Weiterstadt künftig eine Bebauung nicht ablehnen kann und dass dies über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu klären sei (Auszug aus dem Gutachten, Seite 17 und 18).

Ich hatte die Architektin Heike Lindemer-Lange beauftragt, einen solchen vorhabenbezogenene Bebauungsplan zu entwickeln. In einem Telefonat mit Frau Lindemer-Lange baten Sie, zunächst lediglich eine Skizze mit der geplanten Bebauung einzureichen, um die grundätzliche Zustimmung der Stadtverodnetenversammlung zu prüfen.

In der Anlage finden Sie die Skizze mit der Bebauung von 3 Einfamilienhäusern.
Ich bitte Sie, diese Skizze der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen um zu prüfen, ob sie einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dieser Variante zustimmen würden.
Das Grundstück ist über das Grundstücke 372/3 erschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Zimmermann

Darmstädter Landstraße
Turmstraße
Ohlenbach
Plantell z
369/1
372/6
372/3
372/4
372/5
361/2
361/1
724/2
764/1
362
360
359
358
357
374
375
376
696

Drucksache 10/0451/1

Magistrat der Stadt Weiterstadt Weiterstadt, 20. Februar 2018

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 08.03.2018

Errichtung einer fünften Grundschule in Weiterstadt

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben an den Ersten Kreisbeigeordneten Christel Fleischmann zur Errichtung einer fünften Grundschule in Weiterstadt wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 1. Februar 2018 wurde das Mandat erteilt, dem Landkreis Darmstadt-Dieburg das städtische Gelände nördlich der ADS, zwischen Sportplatz und Straße zur Kläranlage, für die Errichtung einer Grundschule anzubieten.

Der Sachverhalt wurde am 20. Februar 2018 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlage:
Schreiben an Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 9. Februar 2018
(2 Seiten)

WEITERSTADT
wirken wohnen wachsen

Der Bürgermeister

Stadt Weiterstadt · Riedbahnstraße 6 · 64331 Weiterstadt

Kreisausschuss des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
Herr Erster Kreisbeigeordneter
Christel Fleischmann
Jägertorstr. 207
64276 Darmstadt

Bürgermeister
Ralf Möller
☏ 06150/400-1002 · 🖷 06150/400-1009
ralf.moeller@weiterstadt.de
Zimmer-Nr. 619

Rathaus
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
☏ 06150/400-0
http://www.weiterstadt.de

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

Datum 27. Februar 2018

Errichtung einer fünften Grundschule in Weiterstadt

Sehr geehrter Herr Erster Kreisbeigeordneter Fleischmann,

neben den sehr gelungen Neu- bzw. Umbauten an der Albrecht-Dürer-Schule (ADS) und der Hessenwaldschule beabsichtigt der Landkreis Darmstadt-Dieburg als Schulträger eine weitere Investition in Weiterstadt. Binnen drei Jahren soll im Bereich des Campus rund um das Schulgelände der ADS eine fünfte Grundschule entstehen. Die Projekte zeigen, mit welchem Engagement der Landkreis seiner Verantwortung als Schulträger nachkommt.

Nach ursprünglichen Diskussionen über diesen Standort, freue ich mich, Ihnen mitteilen zu können, dass die Stadtverordnetenversammlung in Ihrer Sitzung am 14. Dezember 2017 beschlossen hat, alles Erforderliche für die gemeinsame Planung im Bereich des weit gefassten Campus in die Wege zu leiten. Damit sind die vormals in Erwägung gezogenen Standorte für diese Schule (Baugebiete Apfelbaumgarten und Laukesgarten) vom Tisch. Gleichwohl sehen wir perspektivisch bei einer entsprechenden Bevölkerungsentwicklung weiteren Bedarf im Neubaugebiet Apfelbaumgarten für eine sechste Grundschule.

Die Gremien der Stadt Weiterstadt unterstützen Sie als Schulträger daher sowohl bei der inhaltlichen Konzeption, als auch bei der Suche nach einem geeigneten Standort. Ich darf Ihnen daher mitteilen, dass ich in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 1. Februar 2018 das Mandat erhalten habe, Ihnen das städtische Gelände nördlich der ADS, zwischen Sportplatz und Straße zur Kläranlage, für die Errichtung einer Grundschule anbieten zu können. Die Stadt Weiterstadt ist derzeit im Besitz von mehr als 5.500 m² der Gemeinbedarfsfläche, die für Schulerweiterung ohnehin vorgesehen ist. Es ist bereits jetzt absehbar, dass auch der Bedarf an KiTa-Plätzen steigen wird. Vor diesem Hintergrund erachte ich die gemeinsame Planung einer Grundschule mit einem Kindergarten für zielführend, da hierdurch ggf. Synergieeffekte, sowohl baulicher, als auch konzeptioneller Natur entstehen könnten.

Da dieser Standort, trotz Einbindung in den Campus, für sich genommen jedoch autark wäre, sehe ich keine Notwendigkeit und damit auch keine Gefahr für die Schülerschaft, den Klein-Gerauer-Weg zur ADS zu queren. In diesem Zusammenhang weise ich gerne darauf hin, dass nach dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Weiterstadt dieser Bereich mithilfe einer Fahrradstraße weiter verkehrsberuhigt werden soll. KiTa- und Grundschulkinder, die mit dem Auto gebracht werden, können von dem geplanten Parkplatz auf der südlichen Seite bequem zu Fuß durch die dann verkehrsberuhigte Straße Am Aulenberg zu ihrer Einrichtung kommen.

Dies eröffnet aus meiner Sicht dem Landkreis Entwicklungspotenzial, beispielsweise für den Bau eines Oberstufengebäudes direkt auf dem ADS-Gelände.

Der aktuell vom Schulträger für den Bau der fünften Grundschule vorgesehene Bereich, auf dem sich derzeit die mobi-sku:l befindet, war vor der Planung einer weiteren Grundschule in der ursprünglichen Konzeption des Landkreises als Freifläche mit Sport-, Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten vorgesehen. Diese Planung begrüße ich grundsätzlich. Sie würde dem Gedanken eines Campus deutlich mehr Rechnung tragen als die jetzt vorgesehene Verdichtung.

Für die Kinder der Anna-Freud-Schule sehe ich den großen Vorteil, dass sie jahrgangsweise nach und nach in die inklusive Grundschule wechseln und bis zur Fertigstellung des Neubaus in etwa drei Jahren in ihrem derzeitigen Gebäude verbleiben könnten.

Darüber hinaus rege ich eine weitergehende Kooperation und Zusammenlegung der Sportanlagen der Stadt Weiterstadt (im Bereich des Braunshardter Tännchens) und der ADS (auf dem Schulgelände) an. Die kleine städtische Anlage wird neben den Schülerinnen und Schülern der ADS auch von weiteren Schulen aus Ihrem Verantwortungsbereich genutzt. M.E. vergeben wir uns eine historisch einmalige Chance, wenn das Gelände vorschnell einer anderen Nutzung zugeführt wird.

Ein grundsätzliches Einverständnis Ihrerseits vorausgesetzt, bin ich gerne bereit, über einen eventuellen Geländetausch, eine gemeinsame Unterhaltung sowie Ausstattung zu verhandeln.

In diesem Sinne bitte ich Sie, einer gemeinsamen Konzeption im Interesse aller Betroffenen vor Ort zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Möller
Bürgermeister

Drucksache 10/0441/1

Magistrat der Stadt Weiterstadt Weiterstadt, 20. Februar 2018

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 08.03.2018

Satzung über die Erhebung einer Wettbürosteuer

Beschlussvorschlag:

Der Neufassung der Satzung über die Erhebung einer Wettbürosteuer wird zugestimmt.

Sachverhalt:

In den letzten Jahren haben sich in Weiterstadt Wettannahmestellen zur Vermittlung von Sportwetten (Tipico in der Darmstädter Straße 75 sowie TipWin in der Robert-Koch-Straße 9) sowie eine Wettannahmestelle zur Vermittlung von Pferdewetten (Darmstädter Straße 75 im Gebäude Tipico) angesiedelt, die neben der reinen Vermittlung der Wetten auch das Mitverfolgen der Wettangebote bzw. Wettergebnisse ermöglichen. Das BVerfG hat im Juli 2017 festgestellt, dass die Erhebung einer kommunalen Wettbürosteuer grundsätzlich möglich ist und die Rahmenbedingungen festgelegt. Danach kann eine Besteuerung von 3 Prozent der Wetteinsätze erfolgen. Steuerschuldner sind die Betreiber der Wettvermittlungsstellen. Ziel der Besteuerung ist es, die Ansiedlung einer größeren Anzahl von Wettvermittlungsstellen zu erschweren, da die Wettvermittlungsstellen bereits jetzt zu erheblichen Beschwerden aus der Bevölkerung führen.

Die als Anlage beigefügte Satzung zur Erhebung einer Wettbürosteuer ist mit dem HSGB abgestimmt und liegt der Kommunalaufsicht zur Prüfung vor.

Finanzierung:

Da keine Erkenntnisse über die Höhe der Wetteinsätze in den Wettvermittlungsstellen vorliegen, ist nicht abschätzbar, in welcher Höhe durch die Steuer Einnahmen generiert werden. Im Haushalt sind Einnahmen in Höhe von 5.000,00 EUR eingestellt.

Der Sachverhalt wurde am 20. Februar 2018 im Magistrat beraten

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlage:
Entwurf einer Satzung über die Erhebung einer Wettbürosteuer (4 Seiten)

SATZUNG ÜBER DIE ERHEBUNG EINER WETTBÜROSTEUER IN DER STADT WEITERSTADT

Aufgrund von §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.März 2005 (GVBl I S. 142) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2016 (GVBl S. 167), der §§ 1, 2, 3 und 7 des Gesetzes über kommunale Abgaben vom 24. März 2013 (GVBl 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt am ……. die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Steuererhebung

(1) Die Stadt Weiterstadt erhebt eine Steuer auf das im Stadtgebiet ausgeübte Vermitteln oder Veranstalten von Pferde- und Sportwetten in Einrichtungen (Wettbüros), die neben der Annahme von Wettscheinen (auch an Terminals, Wettautomaten o.ä. Wettvorrichtungen) auch das Mitverfolgen der Wettangebote bzw. Wettergebnisse ermöglichen, als örtliche Aufwandssteuer nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Einrichtungen, in denen Wettscheine lediglich abgegeben werden und keine weiteren Serviceleistungen angeboten werden, unterliegen nicht der Besteuerung.

(3) Die Besteuerung erfolgt ohne Rücksicht darauf, ob der Wettveranstalter/Wettvermittler die vorgeschriebenen Konzessionen und/oder Genehmigungen beantragt und erhalten hat.

§ 2
Steuerschuldner

(1) Steuerschuldner ist der Betreiber des Wettbüros.

(2) Geht der Betrieb des Wettbüros auf einen anderen Betreiber über, so ist der bisherige Betreiber bis zum Zeitpunkt des Übergangs Steuerschuldner. Der übernehmende Betreiber ist von diesem Zeitpunkt an Steuerschuldner.

(3) Steuerschuldner ist auch derjenige, dem aufgrund ordnungsrechtlicher Vorschriften die (gewerbe- und/oder gaststättenrechtliche) Erlaubnis zum Anbieten des in § 1 geregelten Steuergegenstandes erteilt wurde, sofern eine solche Erlaubnis überhaupt erteilt wurde.

(4) Mehrere Steuerschuldner haften als Gesamtschuldner.

§ 3
Bemessungsgrundlage

(1) Bemessungsgrundlage der Wettbürosteuer ist die Summe der getätigten Wetteinsätze (brutto ohne jegliche Abzüge).

(2) Wetteinsatz im Sinne dieser Satzung ist der Betrag, den der Spieler für die Begründung des Wettvertrags aufwendet.

(3) Die Höhe der Wetteinsätze ist vom Steuerschuldner durch geeignete Unterlagen zu belegen.

§ 4
Steuersatz

Der Steuersatz beträgt 3 Prozent der angefallenen Bemessungsgrundlage nach § 3.

§ 5
Anmeldung und Abmeldung

(1) Wer ein Wettbüro im Sinne des § 1 eröffnet und in Betrieb nimmt, hat dieses unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 14 Tagen gegenüber dem Magistrat der Stadt Weiterstadt durch Anmeldung anzuzeigen. Die Anmeldung muss folgende Angaben enthalten:

a. Name und Anschrift des Betreibers

b. Ort und Zeitpunkt der Eröffnung des Wettbüros,

c. Auflistung aller eingesetzten Wettterminals mit der jeweiligen Gerätenummer

(2) Betreiber der bei Inkrafttreten dieser Satzung bereits bestehenden Wettbüros im Sinne von § 1 haben der Stadt die Angaben nach Abs. 1 innerhalb von 14 Tagen nach Inkrafttreten dieser Satzung durch Anmeldung mitzuteilen.

(3) Änderungen des Geschäftsbetriebes, die sich auf die Steuererhebung auswirken können (z.B. Betreiberwechsel, Schließung, Änderungen bei den eingesetzten Wettterminals) sind dem Magistrat der Stadt Weiterstadt unverzüglich anzuzeigen.

§ 6
Entstehung, Festsetzung und Fälligkeit

(1) Der Steueranspruch entsteht mit der Verwirklichung des Steuertatbestandes, also mit Abschluss des Wettvertrages. Besteuerungszeitraum ist das Kalendervierteljahr.

(2) Der Steuerschuldner ist verpflichtet, die Steuer gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 b KAG in Verbindung mit § 267 Abgabenordnung (AO) selbst zu errechnen. Bis zum 15. Tag nach Ablauf eines Kalendervierteljahres ist dem Magistrat eine Steueranmeldung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck einzureichen und die errechnete Steuer zu entrichten. Die Rechtsbehelfsfrist beginnt mit dem Tag, an dem die Steuererklärung bei der Stadt eingegangen ist.

(3) Die Steueranmeldung steht nach § 168 AO einer Steuerfestsetzung unter dem Vorbehalt der Nachprüfung gleich.

(4) Ein Steuerbescheid ist nur zu erteilen, wenn der Steuerschuldner bis zum Ablauf der Anmeldefrist die Steueranmeldung nicht abgibt oder die Steuerschuld abweichend von der Erklärung festzusetzen ist. Die festgesetzte Steuer ist innerhalb von 15 Tagen nach Bekanntgabe des Bescheids zu entrichten.

(5) Die Summe aller Wetteinsätze gemäß § 3 in dem jeweiligen Besteuerungszeitraum ist durch Beifügen geeigneter Unterlagen, z. B. der Provisionsabrechnung oder Ausdrucken aus den Terminals nachvollziehbar zu belegen.

(6) Endet die Steuerpflicht während des laufenden Besteuerungszeitraumes aufgrund der Einstellung des Betriebes, ist die Steuererklärung bis zum 15. des auf die Einstellung folgenden Monats abzugeben.

§ 7
Steuerschätzung und Verspätungszuschlag

(1) Soweit die Stadt die Besteuerungsgrundlagen nicht ermitteln oder berechnen kann, oder der Steuerschuldner seiner Mitwirkungspflicht nach § 6 Abs. 2 nicht oder nur unzureichend nachkommt, so kann sie die Besteuerungsgrundlagen nach § 4 Abs. 1 Nr. 4 b KAG in Verbindung mit § 162 AO schätzen.

(2) Wenn der Steuerschuldner die in dieser Satzung angegebenen Fristen nicht wahrt, kann gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 a KAG in Verbindung mit § 152 AO ein Verspätungszuschlag erhoben werden.

§ 8
Steueraufsicht

(1) Der Steuerschuldner ist verpflichtet, den Bediensteten der Stadt zur Feststellung von Steuertatbeständen oder zur Nachprüfung der Besteuerung unentgeltlich Zugang zu den Veranstaltungsräumen, auch während der Veranstaltung, zu gewähren. Auf die Bestimmungen der §§ 98, 99 AO wird verwiesen.

(2) Der Steuerschuldner und die von ihm betrauten Personen haben auf Verlangen den Beauftragten der Stadt Aufzeichnungen, Bücher, Geschäftspapiere, Provisionsabrechnungen und andere Unterlagen in der Betriebsstätte bzw. den Geschäftsräumen in der Stadt Weiterstadt vorzulegen sowie Auskünfte zu erteilen. Die Unterlagen sind auf Verlangen der Stadt unverzüglich und vollständig vorzulegen. Auf die Bestimmungen der §§ 90, 93 AO wird verwiesen.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 5 a Abs. 1 KAG handelt, wer als Steuerpflichtiger vorsätzlich oder leichtfertig folgenden Vorschriften bzw. Verpflichtungen zuwider handelt, nämlich:

a. seiner Steuererklärungspflicht gemäß § 5, 6 nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt,

b. seiner Entrichtungspflicht gemäß § 6 Abs. 2 nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig nachkommt,

c. falsche oder unvollständige Angaben hinsichtlich der Bemessungsgrundlage macht,

d. die Mitteilungen gemäß § 5 nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erteilt.

(2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 10
Geltung des Gesetzes über kommunale Abgaben

Soweit diese Satzung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der §§ 4 bis 6 des Gesetzes über kommunale Abgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

§ 11
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am in Kraft.

Weiterstadt,

DER MAGISTRAT

Ralf Möller
Bürgermeister

ALW • Riedbahnstraße 6 • 64311 Weiterstadt

Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung
Herrn Manfred Dittrich
Riedbahnstraße 6

64331 Weiterstadt

ALW transparent ökologisch sozial
Alternative Liste Weiterstadt

Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

Telefon +49 (0) 6150/400-1410
(Anrufbeantworter)
E-Mail alw-fraktion@weiterstadt.de

Weiterstadt, den 25. Oktober 2017

Antrag: Wohnung in Gräfenhausen (neben Ohlystiftturm) barrierefrei in Stand setzen

Sehr geehrter Herr Dittrich,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

> Der Magistrat wird beauftragt, zu überprüfen, ob die oben genannte Wohnung, die sich bereits in der Renovierung befindet, sich barrierefrei zu annehmbaren Kosten in Stand setzen lässt. Dazu soll auf Basis der Schätzung und Expertise des Behindertenbeirates eine Kostenplanung erstellt werden.

Begründung: Die ALW hat bereits in der Anfrage vom September 2017, Drucksache 10/0338, darauf hingewiesen, dass hier die Möglichkeit besteht, barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum in Weiterstadt zu schaffen.

Die Wohnung wurde nun vom Behindertenbeirat besichtigt und das Ergebnis war, das sich diese Wohnung durchaus barrierefrei herrichten lässt. Nach Einschätzung unseres Behindertenbeirates sind mit ca. 10 % Mehrkosten zu rechnen.

Wir sind der Meinung dass dies im Rahmen der Umsetzung der Behindertenkonvention, die wir ja alle wollen, möglich und machbar ist.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz-Ludwig Petri

(Fraktionsvorsitzender)

Fraktionsvorsitz: Heinz-Ludwig Petri
Lindenstraße 45
64331 Weiterstadt

Telefon +49 (0) 6150/8673232
E-Mail hlpetri@alw-weiterstadt.de

Alternative Liste Weiterstadt
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung
Herrn Manfred Dittrich
Riedbahnstraße 6

64331 Weiterstadt

transparent
ökologisch
sozial
Alternative Liste Weiterstadt

Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
Telefon: +49 6150 52603
E-Mail: gwaechter@alw-weiterstadt.de

Weiterstadt, den 19. Januar 2018

Anfrage zum Einsatz von Pflanzenbehandlungs – und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM), insbesondere Glyphosat, Deiquat oder andere Entlaubungsmittel und Neonikotinoide auf allen Feldern in der Gemarkung Weiterstadt einschließlich der verpachteten Felder

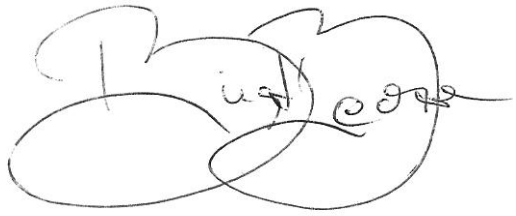
Sehr geehrter Herr Dittrich,

bitten nehmen Sie folgende Anfrage auf die nächste Tagesordnung:

1. Wurde Glyphosat im Jahr 2017 (und davor) auf landwirtschaftlichen Feldern in der Weiterstädter Gemarkung versprüht?
2. Wurden Entlaubungsmittel im Jahr 2017 (und davor) auf landwirtschaftlichen Feldern in der Weiterstädter Gemarkung versprüht?
3. Wurden Neonikotinoide im Jahr 2017 (und davor) auf landwirtschaftlichen Feldern in der Weiterstädter Gemarkung versprüht?
4. Welche anderen Pflanzenschutzmittel wurden im Jahr 2017 und davor verwendet?
5. Sind innerhalb der letzten 10 Jahre signifikante Änderungen der Einsatzmengen (kg/ha Fläche / Jahr) zu verzeichnen?

6. Mit welchen Mitteln unterstützt die Stadt Weiterstadt ihre Landwirte, um auf den ökologischen Anbau umzusteigen oder auch die Reduzierung des Einsatzes von PBSM vorzunehmen?
7. Sind diese Themen auch Bestandteil der Gespräche am runden Tisch mit den Landwirten?
8. Wann und wo werden die Ergebnisse aus diesen Gesprächen dem Parlament vorgestellt?
9. Wird eine Übersicht über die Belastung der letzten Jahre mit PBSM im Umweltbericht enthalten sein, der 2018 (endlich) vorgelegt werden soll?

Mit freundlichen Grüßen,
Gunter Wächter
Fraktionsvorsitzender



i.A. Birgit Becker
Stellvertretende Vorsitzende

Fraktionsvorsitz: Gunter Wächter * Schulstraße 31 * 64331 Weiterstadt
Telefon: 06150/52603 * E-Mail: gwaechter@alw-weiterstadt.de

Drucksache 10/0436/1

Bürgermeister Weiterstadt, den 27.02.2018

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr für die Sitzung am 22.02.2018

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 08.03.2018

Einsatz von Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) auf allen Feldern in der Gemarkung Weiterstadt einschließlich der verpachteten Felder; Anfrage der ALW-Fraktion; Beantwortung der Anfrage

Die Anfrage der ALW-Fraktion vom 19. Januar 2018 wird wie folgt beantwortet:

Die Verwaltung hat aufgrund des Fragenkatalogs beim Landkreis (Amt für Ländlichen Raum) mit der Bitte um Unterstützung bei der Beantwortung angefragt und folgende Mitteilung erhalten:

„bzgl. des Fragenkatalogs der ALW-Fraktion können wir leider mit keinen Informationen dienen, weil Auswahl und Dosierung von Pflanzenschutzmitteln unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen ausschließlich Sache der Anwender ist.
Als Untere Landwirtschaftsbehörde kontrollieren wir lediglich stichprobenhaft, ob die vorgenannten Vorschriften eingehalten werden."
(Zitat aus der Email vom 29. Januar 2018, Landkreis Darmstadt-Dieburg, Amt für Ländlichen Raum, Abteilungsleiter Herr Zimmer)

Der Stadt Weiterstadt liegen keinerlei Daten zu den Fragen 1 - 5 vor, da keine Zuständigkeit gegeben ist.

1. *Wurde Glyphosat im Jahr 2017 (und davor) auf landwirtschaftlichen Feldern in der Weiterstädter Gemarkung versprüht?*

   Glyphosat als Totalherbizid wird beispielsweise eingesetzt:
   Auf Getreidestoppeln, um Quecke zu bekämpfen.
   Bei Raps, wenn dieser zum zweiten Mal aufläuft.
   Vor Neuanlage oder Neuansaat, wenn die Flächen mit Quecke oder Disteln befallen sind.
   Vermutlich sind diese Szenarien 2017 oder zuvor eingetreten, so dass ein Einsatz von Glyphosat stattgefunden haben kann. Oftmals werden unerwünschte Kräuter vor der Neuanlage von Flächen allerdings auch mechanisch bekämpft (Grubbern, Fräsen o.ä.).

2. *Wurden Entlaubungsmittel im Jahr 2017 (und davor) auf landwirtschaftlichen Feldern in der Weiterstädter Gemarkung versprüht?*

Entlaubungsmittel werden zur Ernteerleichterung bei Kartoffeln und zum gleichmäßigen Ausreifen eingesetzt. Es gibt strenge Auflagen über die Größe von Kartoffeln. Um diese einzuhalten und zu vermeiden, dass die Kartoffeln „zu groß“ werden, werden Mittel eingesetzt, die das Chlorophyll der Pflanze zerstören und somit ein weiteres Wachstum unterbinden. Es ist davon auszugehen, dass diese Mittel 2017 und zuvor Anwendung gefunden haben. Ob und wenn ja, in welcher Dimension, ist der Verwaltung unbekannt.

3. *Wurden Neonikotinoide im Jahr 2017 (und davor) auf landwirtschaftlichen Feldern in der Weiterstädter Gemarkung versprüht?*

   Hierzu kann von städtischer Seite keine Aussage gemacht und auch keine Einschätzung vorgenommen werden. Die Produktpalette der Neonikotinoide ist umfangreich, auch ihr Einsatzgebiet.

4. *Welche anderen Pflanzenschutzmittel wurden im Jahr 2017 und davor verwendet?*

   Der Einsatz von Fungiziden ist üblich.
   Für jede Pflanzenart, für verschiedene Anbaumethoden, abhängig von Witterung, Boden und Düngung entstehen verschiedene Situationen, die den Einsatz verschiedenster Mittel nötig machen können. Die Produktpalette ist umfangreich.
   Detaillierte Aussagen können nicht getroffen werden.

5. *Sind innerhalb der letzten 10 Jahre signifikante Änderungen der Einsatzmengen (kg/ha Fläche / Jahr) zu verzeichnen?*

   Es kann davon ausgegangen werden, dass beispielsweise durch den vermehrten Einsatz von Folientunneln der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zurückgegangen ist. Unter Tunneln ist die Gefahr von Pilzbefall reduziert. Auch die Düngung kann exakter gesteuert werden.
   Durch „Cross Compliance“ sind die Auflagen an die Landwirtschaft verschärft worden. Die Einhaltung von Umweltstandards ist verknüpft mit der Gewährung von Prämien. Der Landkreis nimmt zumindest stichpunktartig Kontrollen vor, die auch die Lagerung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Aktualität der Sachkunde beinhalten.

6. *Mit welchen Mitteln unterstützt die Stadt Weiterstadt ihre Landwirte, um auf den ökologischen Anbau umzusteigen oder auch die Reduzierung des Einsatzes von PBSM vorzunehmen?*

   Auf Landesebene und im Landkreis gibt es folgende Maßnahmen und Programme:

   „Im Rahmen des Hessischen Programms für Agrarumwelt- und Landschaftspflege-Maßnahmen (HALM) wird die Einführung oder Beibehaltung eines ökologischen Anbauverfahrens gefördert. Gefördert werden können Betriebsinhaber, die aktive Landwirte sind. Die Förderung bezieht sich auf die in Hessen liegende Fläche der Kulturgruppen Ackerland, Dauergrünland, Feldgemüse und Dauerkulturen.

   Der Zuwendungsempfänger betreibt für die Dauer des Verpflichtungszeitraums auf dem gesamten Betrieb ökologischen Landbau.
   Die Höhe der Zuwendung beträgt jährlich:

   a. 260 Euro je Hektar Ackerfläche,

b. 190 Euro je Hektar Dauergrünland,
c. 420 Euro je Hektar Gemüse und
d. 750 Euro je Hektar Dauer- und Baumschulkulturen.

Für die Teilnahme am Kontrollverfahren nach der Verordnung (EG) Nr. 834/2007 und der zu ihrer Durchführung erlassenen gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung erhöht sich die Zuwendung um 50 Euro je Hektar, jedoch um höchstens 600 Euro je Unternehmen.

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg und der Odenwaldkreis bewerben sich als Träger zusammen mit der Stadt Darmstadt und dem Kreis Groß-Gerau als Partner um die Förderung als Ökolandbau-Modellregion. Zur Umsetzung des Ökoaktionsplans des Landes Hessen will das Umweltministerium in Hessen weitere Modellregionen einrichten. In den Fokus rückt dabei sehr stark der gesamte südhessische Raum, da hier der Anteil an Ökolandwirtschaft unter dem Landesdurchschnitt liegt.

Ziel der Modellregionen ist es, den Ökolandbau vor Ort in den Bereichen Erzeugung, Produktion, Vermarktung und Bildung durch verschiedene Initiativen weiter zu entwickeln. Die Modellregion soll Besonderheiten der Region hervorheben. Im Rahmen eines Workshops wollen wir zusammen mit Betrieben und Institutionen aus den Bereichen der ökologischen Erzeugung und Lebensmittelwirtschaft diese Besonderheiten für die Bewerbung erarbeiten.

Das Land Hessen fördert dann eine Personalstelle für das Projektmanagement.“ (Zitat aus Mail vom 29. Januar 2018, Landkreis Darmstadt-Dieburg, Amt für Ländlichen Raum, Abteilungsleiter Herr Zimmer)

7. *Sind diese Themen auch Bestandteil der Gespräche am runden Tisch mit den Landwirten?*

   Nein

8. *Wann und wo werden die Ergebnisse aus diesen Gesprächen dem Parlament vorgestellt?*

   Bei dem „Runden Tisch“ werden üblicherweise Themen wie zerfahrene Feldwege und Schlaglöcher, Müll von Saisonkräften und ähnliche Alltagsthemen besprochen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln als Teil der „guten landwirtschaftlichen Praxis“, wurde bisher nicht diskutiert

9. *Wird eine Übersicht über die Belastung der letzten Jahre mit PBSM im Umweltbericht enthalten sein, der 2018 (endlich) vorgelegt werden soll?*

   Es liegen keine Daten vor. Somit ist eine Berichterstattung nicht möglich.

10. *Steht im Weiterstädter Pachtvertrag, dass der Pächter Glyphosat einsetzen darf oder nicht?*

    Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist über die Pachtverträge städtischer Grundstücke nicht geregelt.

11. Setzen unsere stadteigenen Betriebe, Bauhof, Stadtwerke etc. und unsere externen Dienstleister Glyphosat ein?

Nein, es wird kein Glyphosat eingesetzt.

Ralf Möller
Bürgermeister

Alternative Liste Weiterstadt
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung
Herrn Manfred Dittrich
Riedbahnstraße 6

64331 Weiterstadt

transparent
ökologisch
sozial
Alternative Liste Weiterstadt

Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
Telefon: +49 6150 52603
E-Mail: gwaechter@alw-weiterstadt.de

Weiterstadt, den 07.02.2018

Antrag: Die Stadtverordnetenversammlung Weiterstadt beschließt die Innenentwicklung der Stadt vorrangig zu fördern, ehe neue Baugebiete ausgewiesen werden

Sehr geehrter Herr Dittrich,

die Innenentwicklung von Gemeinden und Städten ist sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvoll, ist auch geltendes EU Recht und ist eigentlich immer der Erschließung von wertvollen Flächen im Außenbereich vor zu ziehen.
Zu diesem Thema hatte die ALW bereits im September 2016 einen Antrag eingereicht (Drucksache 10710) „Erstellung eines Leerstands,-Brachflächen und Baulückenkatasters" . Leider wurde dem Parlament noch nicht berichtet und es ist unseres Wissens auch noch kein Ausschuss zu diesem Thema geplant.

Wir möchten hiermit auf die Gemeinde Münster verweisen, die eine Analyse des Leerstandskataster vorgenommen hat und in einem Grundsatzbeschluß des Parlaments festgelegt hat, die Innenentwicklung der Gemeinde voran zu treiben, bevor neue Flächen ausgewiesen werden (sieh hierzu auch Artikel im DA Echo vom 13,9.2017). Hier wurden sogar noch externe Gelder akquiriert, ggf. ist das ja auch für die Stadt Weiterstadt möglich.

Wir diskutieren diesen Antrag gerne im Ausschuss, unter Ausschluss der Öffentlichkeit (uns ist bewusst dass es brisante Daten sind) und bitten dazu, die fehlenden Informationen zum Leerstandskataster vor zu legen, so dass eine gemeinsame Diskussion auf Basis valider Fakten stattfinden kann.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

(Fraktionsvorsitzender)