Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.	Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelminenstraße 1-3 64278 Darmstadt	Schreiben vom 30.05.2018 Az.: III 31.2-61 d 02/01 56	
1.1	**Keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht:** Aus **regionalplanerischer Sicht** bestehen keine Bedenken gegen die Änderungsplanung innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten „Vorranggebietes Siedlung/Bestand".		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
1.2	**Keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebiete berührt:** Aus **naturschutzfachlicher Sicht** wird festgestellt, dass von der Planung keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebiet berührt sind. Bezüglich der übrigen zu vertretenden naturschutzrechtlichen und -fachlichen Belange wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
1.3	**Nachsorgender Bodenschutz;** **Anregung, wegen eines ehemaligen Betriebs mit sehr hohem Gefährdungspotenzial für die Umwelt, Einzelfallrecherchen durchzuführen:** Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Weiterstadt Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen. **Begründung:** Bis zum Satzungsbeschluss wird eine Einzelfallrecherche durchgeführt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Begründung wird um ein Kapitel „Altlasten“ ergänzt.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung" (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben. Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet ein Eintrag in der Arheilger Straße 16 ergibt (siehe Anlage). Darunter befindet sich ein Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem **sehr hohen** Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE HESSEN		

ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

* NICHT RECHTSVERBINDLICH*

ALTIS – Nummer	***432.023.040-001.139***
Datum des Datenabrufs:	30.04.2018

Stammdaten:

Art der Fläche:	***Altstandort***
Status der Gesamtfläche:	***Adresse / Lage überprüft (validiert)***
Arbeitsname:	***Validierung: Ortsbesichtigung positiv***
Kreis:	***Landkreis Darmstadt-Dieburg***
Gemeinde:	***Weiterstadt***
Ortsteil:	***WEITERSTADT 040***
Straße, Hausnummer:	***Arheilger Straße 16***
Rechtswert:	***3470632***
Hochwert:	***5530052***
Ost-Koordinate (UTM)	***32470568***
Nord-Koordinate (UTM)	***5528279***

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord

Altablagerungen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m²)	Volumen (m³)

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebs-anfang	Betriebs-ende
Sieben	REINIGUNGS- UND DIENST-LEISTUNGS-SERVICE	Sieben	REINIGUNGS- UND DIENST-LEISTUNGS-SERVICE	- / Reinigung von Gebäuden, Räumen und Inventar	- / 5	07/1992	05/2007

Bewertungen:

Art	Bearbeitungsstufe	– Weitere Veranlassung –		– Bemerkungen –	
		bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Bemerkungen	Fortsetzung

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.

- 3 -

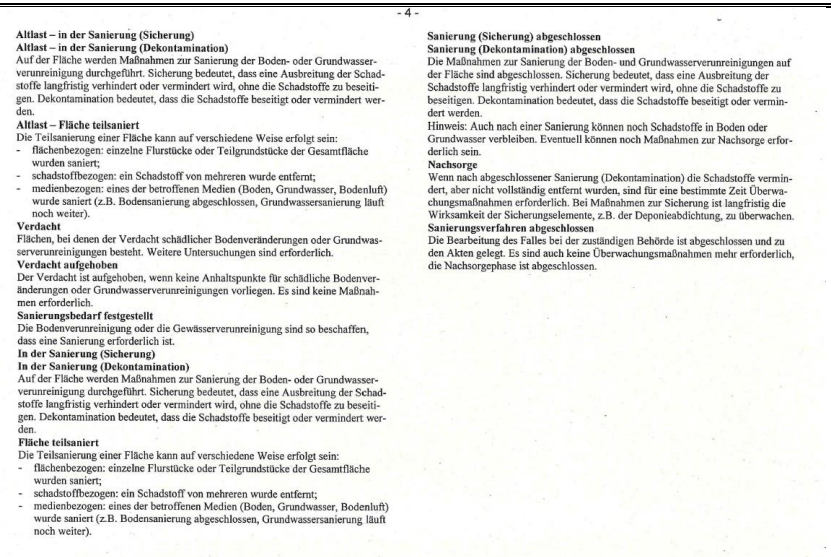
Begriffserläuterungen
In der Altflächendatei werden grundstücksbezogene Informationen zu Altlasten, Altablagerungen, Altstandorten, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vorgehalten.
Die Stammdaten enthalten die wesentlichen bodenschutz- und altlastenrechtlichen Merkmale einer Fläche:
- Die Art der Fläche gibt an, ob es sich um eine Altablagerung, einen Altstandort, eine schädliche Bodenveränderung, einen Grundwasserschadensfall oder ein Schadens- oder Untersuchungsgebiet handelt.
- Der Status der Gesamtfläche benennt den aktuellen Bearbeitungsstand für das gesamte Grundstück.
  Der Status „Altlast“ bezeichnet Altablagerungen und Altstandorte, wenn durch diese schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Art der Fläche
Altablagerung
Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen oder sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind.
Altstandort
Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In FIS AG wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positivliste des Branchenkatalogs des HLNUG enthalten ist.
Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch nicht einen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.
Schädliche Bodenveränderung
Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Unter schädlichen Bodenveränderungen werden hier konkret Bodenverunreinigungen und daraus hervorgerufene Grundwasserverunreinigungen auf gewerblich und industriell genutzten Grundstücken und bei Unfällen mit umweltgefährdenden Stoffen zusammengefasst, die nach BBodSchG untersucht und saniert werden. Dies bedeutet, es handelt sich hier um schadstoffbedingte Verunreinigungen, die durch örtliche Stoffeinträge verursacht worden sind.
Grundwasserschadensfall
Der Begriff Grundwasserschadensfall wird für Grundwasserverunreinigungen nach § 48 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) angewendet, die ausschließlich nach Wasserrecht zu beurteilen sind. Prüfkriterien sind die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift zur Erfassung, Bewertung und Sanierung von Grundwasserverunreinigungen (GWS-VwV).
Schadens- oder Untersuchungsgebiet
- Ein Schadensgebiet ist eine Fläche oder ein Bereich, auf den mehrere Schäden eine gemeinsame Wirkung haben.
- Ein Untersuchungsgebiet ist eine Fläche oder ein Bereich, in dem eine Untersuchung durchgeführt wird, ohne dass die Untersuchung einer einzelnen Schadensfläche (z.B. Altlast) zugeordnet werden kann.

Status der Gesamtfläche
Fläche nicht bewertet
Die von den Gemeinden erhobenen Altablagerungen und Altstandorte werden in der Regel zunächst in FIS AG erfasst, ohne dass eine weitere Prüfung der Flächen stattgefunden hat.
Adresse/Lage überprüft (validiert)
Die erste Überprüfung einer Altablagerung oder eines aus dem Gewerberegister erfassten Altstandortes ist erfolgt (tatsächliche Nutzung einer Fläche, Betriebszeitraum o.ä.). Der Standort ist mit der heutigen gültigen Adresse und den Koordinaten lokalisiert.
Anfangsverdacht
Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine vertiefte Aktenauswertung, Ortsbegehung, Karten- und Luftbildauswertung, Zeitzeugenbefragung u.ä. erfolgt. Die Kenntnisse reichen jedoch für eine Bewertung noch nicht aus, es besteht noch kein Verdacht nach § 9.1 BBodSchG. Weitere Untersuchungen sind notwendig.
Anfangsverdacht nicht bestätigt
Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine vertiefte Aktenauswertung, Ortsbegehung, Karten- und Luftbildauswertung, Zeitzeugenbefragung u.ä. erfolgt. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, die Fläche scheidet aus der Bearbeitung aus.
Altlastverdächtige Fläche
Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.
Altlastverdacht aufgehoben
Der Altlastverdacht ist aufgehoben, wenn keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren vorliegen. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.
Altlast – Sanierungsbedarf festgestellt
Die Bodenverunreinigung oder die dadurch bedingte Gewässerverunreinigung sind so beschaffen, dass eine Sanierung erforderlich ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			
1.4	**Zustimmung unter den Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes:** <u>Nachverdichtung im Innenbereich</u> Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, in dem 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.	**Abwägungsvorschlag:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
1.5	**Keine Bedenken:** Von den Dezernaten **„Grundwasser", „Oberflächengewässer", „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz" und „Immissionsschutz"** werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken erhoben.	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Von der **Bergaufsicht** wird mitgeteilt, dass hinsichtlich der zu ändernden textlichen Festsetzungen keine Sachverhalte entgegenstehen.		**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
1.6	**Hinweis zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes:** 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.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
2.	Kreisausschuss des Landkreis Darmstadt-Dieburg Jägertorstraße 207 64276 Darmstadt	Schreiben vom 22.02.2018 Az.: 411-TÖB-123/16	
	Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:		
2.1	**Keine Wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange betroffen:** Auf die Abgabe einer Stellungnahme wird verzichtet. Wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen den Bebauungsplan:** keine
2.2	**Hinweise zu brandschutztechnischen Aspekten:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck erforderlich. Ist die erforderliche Löschwassermenge vorhanden bestehen keine Bedenken.		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen. **Auswirkungen den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		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.	
2.3		**Anregung, eine GRZ II von 1,0 nicht für gesamten Geltungsbereich, sondern nur für die Bereiche mit den Kennziffern 2 und 4 festzusetzen und die Ausdehnung von Stellplätzen, Garagen und Carports zu beschränken:** Unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen wird die Ausweitung der Flächenversiegelung nach § 19(4) BauNVO auf eine Grundflächenzahl von 1,0 erweitert. Da unter Punkt 1 der Plangeltungsbereich alle Grundstücke des Bebauungsplanes umfasst, bedeutet dies, dass folglich für alle Grundstücke im Plangeltungsbereich eine GRZ II nach § 19(4) BauNVO von 1,0 anwendbar ist. Dies erscheint hinsichtlich der Grundstücksgrößen insbesondere im Bereich der Kennziffern 1 und 3 eine unverhältnismäßig große Versiegelung.	**Abwägungsvorschlag:** Den Anregungen wird entsprochen. **Begründung:** Da die Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO lediglich für die Bereiche mit den Kennziffern 2 und 4 gelten soll, wird die textliche Festsetzung geändert. Für die Bereiche mit den Kennziffern 1 und 3 werden keine Überschreitungen festgesetzt. Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports wird jedoch entsprechend der Anregung auf die Bautiefe für eine 1-geschossige Bebauung beschränkt.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Um insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche als Ruhezonen von Verkehr freizuhalten, empfehlen wir die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports auf eine maximale Bautiefe textlich oder zeichnerisch zu begrenzen. Sollten bezüglich der Ausweitung der GRZ II lediglich die Grundstücke mit Kennziffer 4 oder auch mit Kennziffer 2 gemeint sein, empfiehlt die Bauaufsicht eine entsprechend textliche oder zeichnerische Ergänzung/ Eingrenzung.	**Auswirkungen den Bebauungsplan:** – Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird wie folgt geändert (Änderungen kursiv): „3. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, *für die Kennziffer 2 auf eine Grundflächenzahl von 0,8 und für die Kennziffer 4 auf eine Grundflächenzahl von 1,0* festgesetzt. *Stellplätzen, Garagen und Carports sind nur bis zur hinteren Baugrenze für 1-geschossige Bebauung zulässig.“* – Die Begründung wird entsprechend geändert und ergänzt.
2.4	**Anregung, die Festsetzungen für Grundstücke mit Kennziffer 2 im Bereich der Heinrich-Rühl-Straße zu ändern:** Hinsichtlich der Änderung der Geschossflächenzahl (GFZ) weisen wir darauf hin, dass für Kennziffer 4 nunmehr die neue Baunutzungsverordnung anzuwenden ist, wonach bei Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, deren Geschossfläche bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt bleibt. Für die übrigen Kennziffern, deren Vorgaben hier unberührt bleiben, gilt jedoch nach wie vor die alte Baunutzungsverordnung, wonach Aufenthaltsräume etc. in Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mit zu berücksichtigen sind. Für die relativ großen Grundstücke im Bereich der Kennziffern 1 und 3 wurde diesbezüglich mit 240 m^2 bzw. 200 m^2 eine absolute Größe festgesetzt, für Grundstücke mit Kennziffer 2 im Bereich der Heinrich-Rühl-Straße wäre ggf. zu überdenken, inwiefern hier durch die dort vorhandenen Grundstücksteilungen nicht ebenfalls Planerfordernis besteht. Siehe hierzu auch Punkt 1.0 „Planungsanlass und Planungsziel“ der Begründung. Unter Berücksichtigung der in diesem Bereich vorhandenen Grundstücksgrößen erscheinen mit einer festgesetzten GFZ von 0,8 unter Anwendung der alten Baunutzungsverordnung und der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen die Vorgaben des Bebauungsplanes hier nur eingeschränkt anwendbar.	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen. **Begründung:** Um alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung Otto-Wels-Straße“ gleich zu behandeln, erfolgt nun eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786). Insbesondere folgende wesentliche Änderungen sind damit verbunden: – Im Interesse eines erleichterten Dachgeschossausbaues ist die früher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche (§ 20 Abs. 3) entfallen. Die Gemeinde kann jedoch durch besondere Festsetzungen im B-Plan selbst bestimmen, ob und inwieweit eine derartige Anrechnung zu erfolgen oder ausnahmsweise nicht zu erfolgen hat. – Die Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO werden nun bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet. Es besteht eine Überschreitungsmöglichkeit um 50 % bis zur Kappungsgrenze (GRZ 0,8), eine weitergehende Überschreitung in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 19 BauNVO).

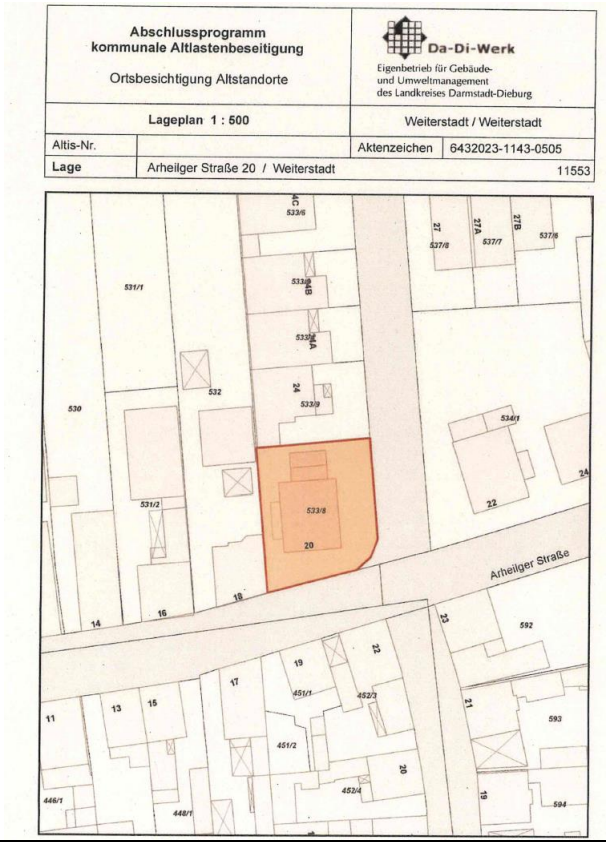
Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Bedenken und Anregungen anhand einer oberflächlichen Betrachtungsweise der Festsetzungen aufgelistet worden sind und keine abschließende Aufzählung darstellen.	**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: *Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des B*ebauungsplans „*1. Änderung Otto-Wels-Straße ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.“*
2.5	**Hinweis auf mögliche Altlasten im Plangebiet und Verweis auf weitergehende Informationen des Regierungspräsidiums Darmstadt:** Laut KGIS liegen Altlasteneinträge in dem Bereich vor (siehe Steckbrief im Anhang). Bezüglich weitergehenden Informationen verweisen wir hiermit auf das Regierungspräsidium Darmstadt.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Bei dem Betrieb für Bühnenbau handelt es sich nach dem Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG um einen Betrieb der Branchenklasse 2 mit geringem Gefährdungspotenzial. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Begründung wird um ein Kapitel „Altlasten“ ergänzt.

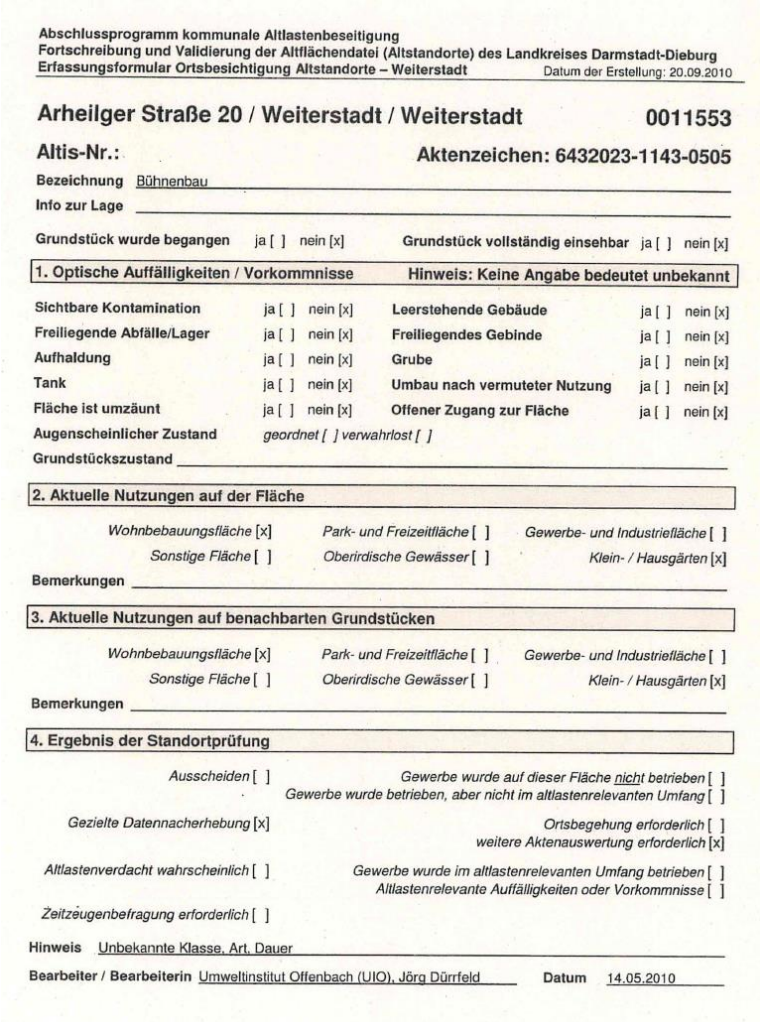
Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			

Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung
Fortschreibung und Validierung der Altflächendatei (Altstandorte) des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Erfassungsformular Ortsbesichtigung Altstandorte – Weiterstadt Datum der Erstellung: 20.09.2010

Arheilger Straße 20 / Weiterstadt / Weiterstadt **0011553**

Altis-Nr.: **Aktenzeichen: 6432023-1143-0505**

Bezeichnung Bühnenbau

Info zur Lage

Grundstück wurde begangen ja [ ] nein [x] **Grundstück vollständig einsehbar** ja [ ] nein [x]

1. Optische Auffälligkeiten / Vorkommnisse **Hinweis: Keine Angabe bedeutet unbekannt**

Sichtbare Kontamination	ja [ ] nein [x]	**Leerstehende Gebäude**	ja [ ] nein [x]
Freiliegende Abfälle/Lager	ja [ ] nein [x]	**Freiliegendes Gebinde**	ja [ ] nein [x]
Aufhaldung	ja [ ] nein [x]	**Grube**	ja [ ] nein [x]
Tank	ja [ ] nein [x]	**Umbau nach vermuteter Nutzung**	ja [ ] nein [x]
Fläche ist umzäunt	ja [ ] nein [x]	**Offener Zugang zur Fläche**	ja [ ] nein [x]
Augenscheinlicher Zustand	*geordnet [ ] verwahrlost [ ]*		

Grundstückszustand

2. Aktuelle Nutzungen auf der Fläche

Wohnbebauungsfläche [x]	*Park- und Freizeitfläche* [ ]	*Gewerbe- und Industriefläche* [ ]
Sonstige Fläche [ ]	*Oberirdische Gewässer* [ ]	*Klein- / Hausgärten* [x]

Bemerkungen

3. Aktuelle Nutzungen auf benachbarten Grundstücken

Wohnbebauungsfläche [x]	*Park- und Freizeitfläche* [ ]	*Gewerbe- und Industriefläche* [ ]
Sonstige Fläche [ ]	*Oberirdische Gewässer* [ ]	*Klein- / Hausgärten* [x]

Bemerkungen

4. Ergebnis der Standortprüfung

Ausscheiden [ ]
Gewerbe wurde auf dieser Fläche nicht betrieben [ ]
Gewerbe wurde betrieben, aber nicht im altlastenrelevanten Umfang [ ]
Gezielte Datennacherhebung [x]
Ortsbegehung erforderlich [ ]
weitere Aktenauswertung erforderlich [x]
Altlastenverdacht wahrscheinlich [ ]
Gewerbe wurde im altlastenrelevanten Umfang betrieben [ ]
Altlastenrelevante Auffälligkeiten oder Vorkommnisse [ ]
Zeitzeugenbefragung erforderlich [ ]

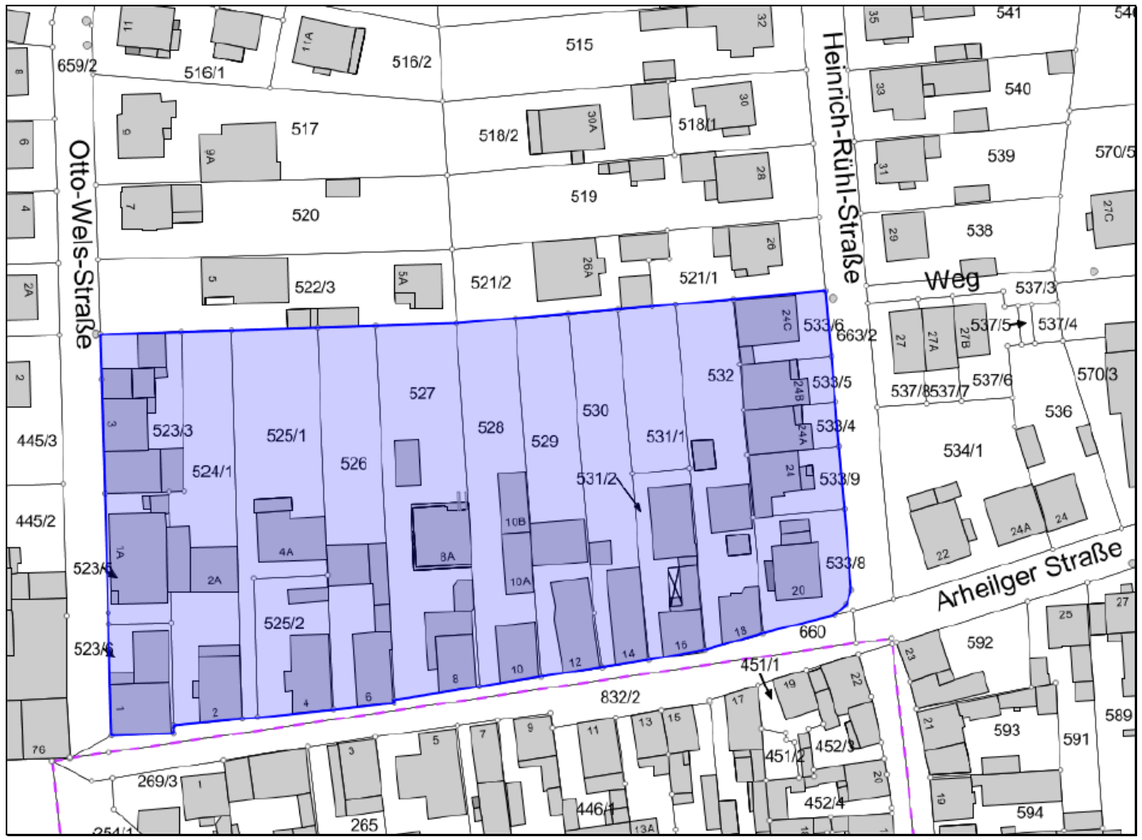
Hinweis Unbekannte Klasse, Art, Dauer

Bearbeiter / Bearbeiterin Umweltinstitut Offenbach (UIO), Jörg Dürrfeld **Datum** 14.05.2010

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2.6	**Keine Bedenken:** **Untere Naturschutzbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, Ländlicher Raum, Schulservice, Polizeipräsidium Südhessen, Sportkreis Darmstadt-Dieburg** Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine



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: 8. März 2018
Offenlage (§3 BauGB)	vom: 2. Mai 2018 bis: 4. Juni 2018
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

10. Januar 2018

S T A D T W E I T E R S T A D T

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 BauGB als 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.