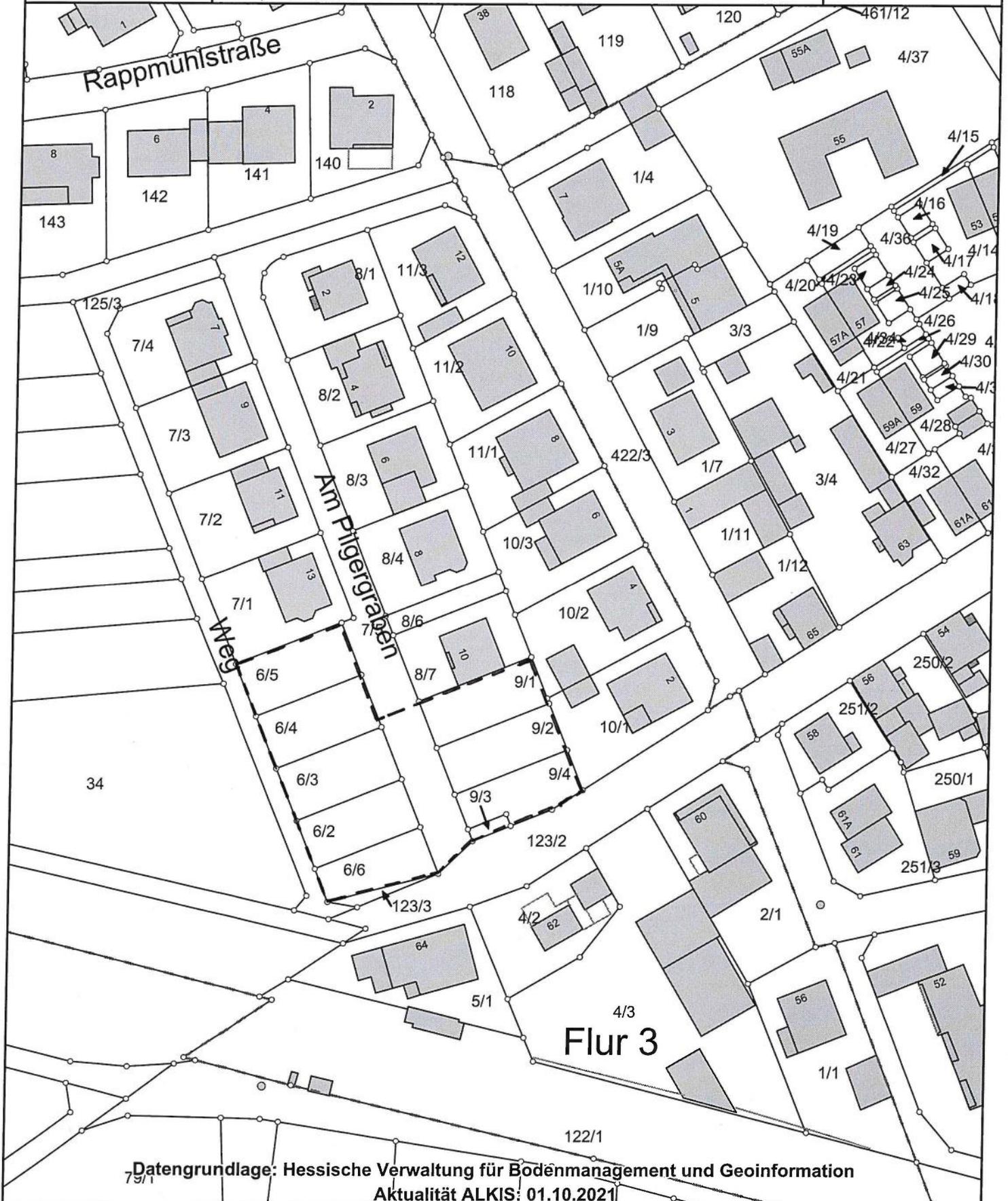




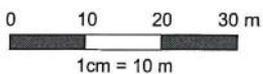
**Stadt Weiterstadt**

Gemeinde:  
Gemarkung:  
Flur, Flurstück: /



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
75/1  
Aktualität ALKIS: 01.10.2021

M 1: 1.000





Dr. h.c. Lankau, Dr. Weitz & Kollegen

Verwaltungsrecht  
Baurecht  
Immobilienrecht  
Arbeitsrecht  
Notar

Der Magistrat  
Stadt Weiterstadt  
z. H. Herrn Ralf Möller  
Riedbahnstraße 6  
64331 Weiterstadt

29.11.2021  
260/21LM /LM  
(bitte stets angeben)

### **Mann, Beratung**

**Antrag zur Einleitung einer vereinfachten Bauleitplanung bei gleichzeitiger Teilaufhebung des geltenden Bebauungsplans „Nördlich der Pumpstation“ (südlicher Teilbereich mit festgesetzter Kleingartennutzung Grundstücke Gemarkung Braunshardt, Flur 3, Flurstücke 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 9/1, 9/2, 9/3 und 9/4**

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

hiermit zeigen wir an, dass wir die Familie Mann

- Frau Susanne Mann, Rappmühlstraße 16, 64331 Weiterstadt
- Frau Julia Mann, Steinbach 40a, 82272 Moorenweis
- Herrn Felix Mann, Feldbergstraße 2, 64331 Weiterstadt

in der o.g. Angelegenheit vertreten.

Das Vorliegen aller Vollmachten und eines entsprechenden Grundbuchauszuges wird anwaltlich versichert. Eine Vorlage erfolgt umgehend bei entsprechender Anfrage,

Die Mutter der Antragsteller, Frau Martha, Elisabeth Mann ist Eigentümerin der Grundstücke Braunshardt, Flur 3, Flurstücke 9/2 u. 9/4, in deren Vollmacht sie handeln.

**Dr. h.c. Ingo Endrick Lankau**  
- Partner -  
Rechtsanwalt und Notar a.D.  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Diplom Mediator (FH)

**Dr. Tobias Timo Weitz**  
- Partner -  
Rechtsanwalt und Notar in Darmstadt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mediator

**Anne-Kathrin Pantaleon  
genannt Stemberg**  
- Partnerin -  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**Jan Lukas Möller**  
Rechtsanwalt

**Angelika Maria Kraus, LL.M.**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**Annika Tscherne**  
Rechtsanwältin  
Mediatorin  
Schlichterin RAK

**Simone Mai**  
Rechtsanwältin

**Kalina Anna Kazarow,  
Maîtrise en Droit**  
Rechtsanwältin

**Gregor T. Polyzogopoulos**  
Rechtsanwalt

**Rechtsanwälte  
Dr. h.c. Lankau, Dr. Weitz & Kollegen**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Rechtsanwälte - Fachanwälte - Notar

Hilpertstraße 3  
64295 Darmstadt  
Telefon 06151 95810

info@anwaltskanzlei-lankau.de  
www.anwaltskanzlei-lankau.de

**Registergericht:** AG Frankfurt a.M.  
**Registernummer:** PR 2056

Für diese Flächen gilt der Teilbereich 2 des Bebauungsplans „Nördlich der Pumpstation“, in Kraft getreten am 06.09.1991, welcher private Grünflächen in Form von Kleingärten festsetzt.

Wir beantragen

**die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Nördlich der Pumpstation“, in Kraft getreten am 06.09.1991, Teilbereich 2, Gemarkung Braunshardt, Flur 3, Flurstücke 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 9/1, 9/2, 9/3 und 9/4 bei gleichzeitiger Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für die vorstehend genannten Flurstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt zu beschließen (§ 2 Abs. 1 BauGB).**

### **Begründung**

Im geltenden Bebauungsplan „Nördlich der Pumpstation“, Teilbereich 2, ist die Kleingartennutzung im südlichen Teilgebiet festgesetzt worden, um der Abwägungsdirektive i.S.d. § 50 Abs. 1 BImSchG Genüge zu tun, da südlich zum Plangebiet eine Bahntrasse verläuft. Ausgehend vom gegenwärtig bestehenden Erfordernis der Schaffung dringend benötigten Wohnraums kann diesem im Verhältnis zur Immissionsbelastung der Vorzug in der Weise eingeräumt werden, dass sich auch Werte bis deutlich oberhalb der, in der DIN 18005-1 enthaltenen Grenz- und Schwellwerte, noch als Ergebnis einer gerechten Abwägung darstellen.

Entlang der Bahntrasse ist im Nachgang zur Bauleitplanung „Nördlich der Pumpstation“ eine Lärmschutzwand errichtet worden, welche insoweit einen neuen Anknüpfungspunkt für eine Wohnbebauung im Teilbereich 2 bietet. Ausweislich der Umgebungskartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 ist hierdurch die Lärmbelastung im Tag-Abend-Nacht Lärmindex (L<sub>Den</sub>) reduziert worden. Werden im Rahmen der nun angestrebten Überplanung zusätzlich Schutzstreifen (entlang einer Isophone-Linie Nacht) eingehalten und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt,

[wie die Lage schutzbedürftiger Räume (VDI 2719), die Qualität von Fenstern und sonstigen Belüftungen (DIN 4109), sowie die Lage von Außenanlagen]

kann auf den Flurstücke 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 9/1, 9/2, 9/3 und 9/4 Wohnraum ausgewiesen werden, ohne dass die Immissionsvorbelastung dem entgegensteht.

Dies zeigt sich auch anhand des Bebauungsplans „*Östlich der Kreisstraße - Teil II*“, der Stadt Weiterstadt, in Kraft getreten am 18.06.2009. Hier wurde, bei sogar höherer Immissionsbelastung ohne Lärmschutzwand, durch entsprechende Festsetzungen eine Wohnbebauung ermöglicht.

Der Erhalt öffentlicher Grünflächen steht dem vorbenannten Planungsinteresse an dringend, benötigtem Wohnraum nicht entgegen. Zunächst handelt es sich bei den zu überplanenden Flächen nicht um öffentliche Grünflächen, sondern um private Grundstücke. Zudem sind Erholungsflächen in der Nähe des anvisierten Plangebiets vorhanden. Zum einen besteht direkter Feldzugang mit Wegen zur körperlichen Betätigung und zum Verweilen (bspw. Hundewiese, diverse Ruhebänke). Zum anderen bietet Braunshardt mit dem nahegelegenen Schlosspark einen öffentlichen Naherholungspark und mit dem Braunshardter Tännchen ein großes Freizeitgebiet.

Daher möchten die Antragsteller einvernehmlich mit der Stadt Weiterstadt eine Teilaufhebung des Bebauungsplans „*Nördlich der Pumpstation*“ erreichen und über eine Bauleitplanung Wohnbebauung auf den vorbezeichneten Flächen ermöglichen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht angedacht, da die Mandanten nicht im Eigentum aller, im Plangebiet liegenden, Flächen ist und die anderen Eigentümer auch nicht zu einer bestimmten Bebauung verpflichten kann. Es ist aber gleichwohl vorgesehen, dass der Stadt, außerhalb der zwingend zu übernehmenden Kosten für eigenen Verwaltungsaufwand, keine Kosten durch die Planung entstehen, ohne sich vorab unzulässig zu einem (bestimmten) Satzungsbeschluss zu verpflichten. Entsprechende Sicherheiten werden der Stadt gewährt.

Mit freundlichen Grüßen



(Möller)

Rechtsanwalt

**Anlage:**



Abb. 1 mögliches Plangebiet

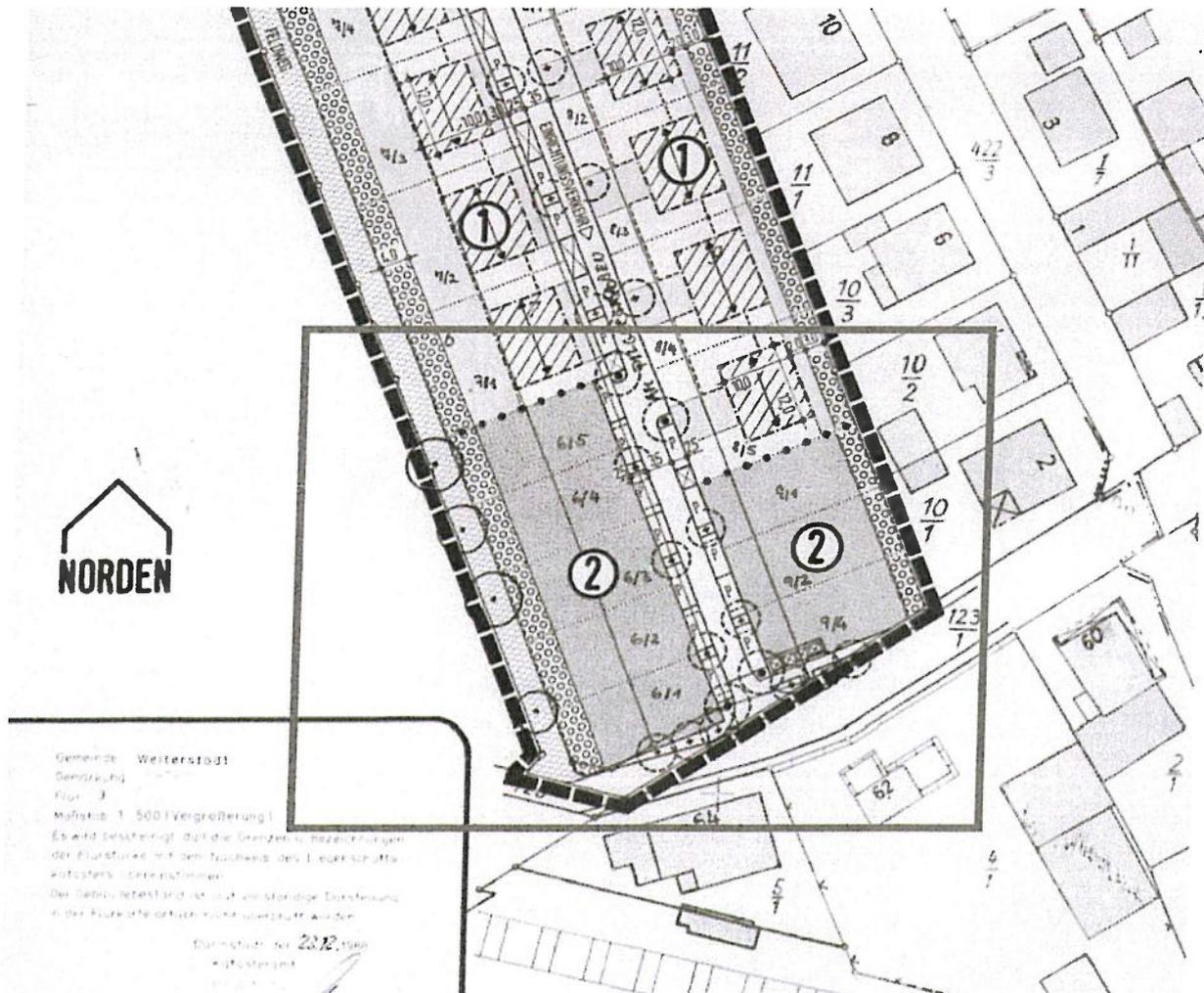


Abb. 2 Planzeichnung des Bebauungsplans „Nördlich der Pumpstation“

**PLANFESTSETZUNGEN :**

DEMA § 9 BAUGB UND VERORDNUNG ZU § 215 BAUGB ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BAUNVO - IN DER FASSUNG VOM 27.01.1990. (BGBl. I S. 177)

KENNZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE O= OFFEN G= GESCHLOSSEN A= ABWEICHENDE BAUWEISE  EH EINZELHAUSER DH DOPELHAUSER HT HAUSERUPPEN	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG				MINDEST-GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE  m <sup>2</sup>
			[Z] ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		MAX GRUND-FLÄCHE  m <sup>2</sup>	MAX GESCHOß-FLÄCHE  m <sup>2</sup>	
			MAXIMAL	ZWINGEND			
①	WA <sup>1)</sup>	O <sub>EH</sub>	I		120 <sup>2)</sup>	200	
②	GRÜNFLÄCHE FÜR PRIVATE NUTZUNG, HIER: KLEINGÄRTEN <sup>3)</sup>						

Abb. 3 textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Pumpstation“