11.2.2 Schallschutzkonzept

Auch wenn das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Orientierungswerte nennt, d. h. Werte, die im Rahmen der städtebaulichen Planung der Abwägung sämtlicher städtebaulicher Belange unterliegen, so können die hier zu erwartenden großräumigen und erheblichen Orientierungswertüberschreitungen nicht gegenüber anderen städtebaulichen Belangen zurückgestellt werden. Es besteht daher das Erfordernis, geeignete Schutzvorkehrungen für die geplante Bebauung vorzusehen.

Grundsätzlich ist anzustreben, schutzwürdige Nutzungen durch "aktive" Schallschutzmaßnahmen, d.h. durch Abschirmmaßnahmen, an der relevanten Schallquelle zu schützen. Hierfür ist die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist jedoch die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten nicht umsetzbar, da Teilflächen im Plangebiet größtenteils nahe an der Straße liegen. So könnten die oberen Geschosse nur durch sehr hohe Lärmschutzwände geschützt werden.

Im vorliegenden Fall ist es demnach naheliegend, einen ausreichenden Schallschutz durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude zu gewährleisten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt basierend auf den Anforderungen der DIN 4109. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegeben ist.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden nach DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, deren Einstufung nach dem jeweils zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" erfolgt.

Im vorliegenden Fall wird empfohlen, die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm nach der aktuellen DIN 4109 Teil 1 vorzunehmen, da mit deren Einführung in Hessen in absehbarer Zeit, d. h. ggf. noch vor der Rechtskraft des Bebauungsplans, zu rechnen ist. Hierin sind verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, denen die jeweils zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Gemäß den Definitionen unter Ziffer 4.4.5 der DIN 4109 Teil 2 bestimmt sich der "maßgebliche Außenlärmpegel" bei Straßenverkehrslärm bei einer Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht von

$$\Delta L_{r,\text{Tag-Nacht}} < 10 \text{ dB(A)}$$

aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht

$$\Delta L_{r,\text{Tag-Nacht}} > 10 \text{ dB(A)},$$

bestimmt sich der "maßgebliche Außenlärmpegel" aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für den Tag. Letzteres ist bei der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der Fall.

Gemäß der DIN 4109, Absatz 4.5 bestimmt sich der "maßgebliche Außenlärmpegel" bei Anlagenlärm aus dem Tag-Immissionsrichtwert der TA-Lärm, im vorliegenden Fall für (MI, MK, SOG) = 60 dB(A), welcher aufgrund der Überlagerung mehrerer Schallimmissionen (vgl. Ziffer 4.4.5.7 der DIN 4109) energetisch auf den Außenlärmpegel bei Verkehrslärm addiert wird.

Die in Kapitel 11.5 der Begründung aufgeführten Abbildungen zeigen die erforderlichen Lärmpegelbereiche, gültig für Aufenthaltsräume im Plangebiet, für die einzelnen Geschosse. Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ergeben sich Lärmpegelbereiche I bis IV.

Da sich auf Grund tatsächlicher, jedoch derzeit noch nicht bekannter Baustrukturen möglicherweise geringere Geräuscheinwirkungen an den Fassaden einstellen, können die Festsetzungen Abweichungen von den im Bebauungsplan vorgegebenen Lärmpegelbereichen erlauben.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume, an deren Außenfassaden ein Beurteilungspegel $L_{r,Nacht}$ > 45 dB(A) ermittelt wurde, wird die Anordnung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen, die einen ungestörten Schlaf auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

11.3 Ergebnisse Anlagenlärm

11.3.1 Emissionsermittlung

Basierend auf den in Kapitel 11.1 genannten Richtlinien und Literaturquellen werden die Emissionen der verschiedenen Teilquellen unter Berücksichtigung ermittelt. In der Regel wird hierbei zunächst aus dem energieäquivalenten Schallleistungspegel L_{WAeq} eines Einzelvorganges mit der Einwirkzeit t ein normierter, auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel $L_{WA,1h}$ bestimmt:

$$L_{WA,1h} = L_{WAeq} + 10 \bullet \log (t/1h)$$

Aus der Gesamtzahl n von Einzelereignissen während der Betriebszeit T kann dann, gegebenenfalls unter Berücksichtigung weiterer Zuschläge, eine beurteilte Schallleistung L_{WAr} ermittelt werden:

$$L_{WA,1h} = L_{WAeq} + 10 \bullet \log n + 10 \bullet \log (T/T_r)$$

Einzelne Geräuschspitzen im Einwirkungsbereich der Anlage werden betrachtet, indem den maßgebenden Schallemittenten Schallleistungspegel für kurzzeitige Pegelspitzen zugewiesen werden.

Im Plangebiet ergeben sich Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm aus folgenden Schallquellen:

Im Norden des Plangebiets soll der bestehende Einzelhandelsmarkt in ein Getränkemarkt umgewandelt werden. Hinzu kommt ein Vollsortimenter neben dem bestehenden Markt hinzu. Betriebsparameter, besonders die Angaben zu der Anzahl der Andienungen durch LKW und den jeweiligen Zeiten (insbesondere ob es eine Nachtandienung gibt) wurden den Angaben der Rewe Group entnommen. Hinzu werden die neu geplanten Kurzzeitparkplätze neben dem neuen Einzelhandelsmarkt in der Berechnung berücksichtigt.

Im Süden des Plangebiets ist der Stadthausplatz als Geräuschquelle berücksichtigt. Angaben zur geplanten (vorläufigen) Nutzung wurden den Angaben des Stadtmarketings Bruchköbel entnommen. Des Weiteren sind die Zufahrten zu den Tiefgaragen (in der Hauptstraße Zufahrt zur Tiefgarage des Stadthauses und Einzelhandels sowie in der Jahnstraße für das Wohn- und Dienstleistungsgebäude) als Geräuschquellen berücksichtigt.

Die Lage der Schallquellen sowie deren Kurzbezeichnungen sind den Abbildungen 12 und 13 zu entnehmen.

Einzelhandelsmarkt

Die Geräuschemissionen werden im Wesentlichen durch die Andienung der Einzelhandelsmärkte durch Lkws erzeugt. Den Angaben der Rewe Group zufolge erfolgt die Andienung des Einzelhandelsmarkts täglich beim Vollsortimenter mit 9 Lkw-Anlieferungen sowie beim Getränkemarkt mit 1 Lkw-Anlieferung tagsüber. Für die Andienungen werden jeweils Zu- und Abfahrten, Rangiervorgänge und Entladevorgänge in der Ladezone berücksichtigt. Diese wird beim neu geplanten Einzelhandelsmarkt eingehaust.

Des Weiteren wurden an den zwei Einzelhandelsmarktgebäuden jeweils zwei haustechnische Anlagen, jeweils im Sinne einer oberen Abschätzung zu den schutzwürdigen Nutzungen hin, jeweils eine im Westen und im Norden der Gebäude angesetzt. Diese wurden als Punktschallquellen in einer Höhe von 2 m über Gelände mit einem Schallleistungspe-

gel mit Erfahrungswerten in einer Höhe von L_{WA} = 74 dB(A) im Berechnungsmodell berücksichtigt.

Kurzzeitparkplatz

Als Geräuschemissionen werden im Wesentlichen die Fahrbewegungen der abgestellten Pkw angenommen. Die Anzahl der Parkplätze ist mit 15 Stellplätzen geplant. Nach der Parkplatzlärmstudie, Tabelle 33 ergeben sich ca. Tag = 240 Pkw-Fahrbewegungen im Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr. Für die lauteste Nachtstunde ergeben sich Nachts = 3 Pkw-Fahrbewegungen.

Tiefgaragenzufahrt – Stadthausplatz

Die Ermittlung der durch die Tiefgarage erzeugten Verkehrsmengen erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie 2007. In deren Tabelle 33 sind Anhaltswerte für die Verkehrserzeugung von Tiefgaragen am Rande der Innenstadt in Abhängigkeit des Beurteilungszeitraums und der Stellplatzzahl angegeben, die der Ermittlung des DTV auf der Tiefgaragenzufahrt zu Grunde gelegt werden. Die Planung für das Bauvorhaben sieht eine Tiefgarage mit einer Anzahl von insgesamt 270 Stellplätzen vor.

Mit einer Häufigkeit nach Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie 2007 von Tags = 0,5 Pkw-Fahrbewegungen/(B x Std.) von 06.00 – 22.00 Uhr und nachts = 0,04 Pkw-Fahrbewegungen/(B x Std.) in der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ergibt sich die Anzahl am Tag = 2.160 Pkw-Fahrbewegungen (06.00 – 22.00 Uhr) und Nachts = 10,8 Pkw-Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr.

Die Ermittlung der durch die Tiefgaragenzufahrt erzeugten Emissionen erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie 2007 Kapitel 8.3.1 (Zu- und Abfahrtverkehr, Fahrverkehr auf nicht eingehausten Rampen) für die Zufahrt von der Hauptstraße bis zum Tor und Kapitel 8.3.2 (Schallabstrahlung über geöffnetes Garagentor bei Ein- und Ausfahrten, eingehauste Tiefgaragenrampe) für die Ein- und Ausfahrt.

Hieraus ergeben sich folgende Schallleistungspegel:

Ein- und Ausfahrt (Tor): $L''_{w,Tag/Nacht}$ = 71,3 / 60,3 dB(A) / m² für eine Pkw-Fahrbewegungen pro Stunde.

Für die Zufahrt von der Hauptstraße ergeben sich folgende Schallleistungspegel: $L'_{w,Tag}$ = 68,9 dB(A) / m und $L'_{w,Nacht}$ = 57,9 dB(A) / m

Kurzzeitige Geräuschspitzen treten nach dem Stand der Technik auf der Zufahrt zur Tiefgarage nicht auf.

Tiefgaragenzufahrt - Wohn- und Dienstleistungsgebäude

Die Planung für das Bauvorhaben sieht eine Tiefgarage mit einer Anzahl von insgesamt 65 Stellplätzen vor.

Mit einer Häufigkeit nach Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie 2007 von Tags = 0,15 Pkw-Fahrbewegungen/(B0 x Std.) von 06.00 – 22.00 Uhr und Nachts = 0,09 Pkw-Fahrbewegungen/(B0 x Std.) in der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ergibt sich die Anzahl von Tag = 9,75 Pkw-Fahrbewegungen (06.00 – 22.00 Uhr) und Nacht = 5,85 Pkw-Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr.

Hieraus ergeben sich folgende Schallleistungspegel:

Ein- und Ausfahrt (Tor): $L''_{w,Tag/Nacht}$ = 57,4 / 55,2 dB(A) / m² für eine Pkw-Fahrbewegungen pro Stunde.

Für die Zufahrt von der Hauptstraße ergeben sich folgende Schallleistungspegel: $L'_{w,Tag}$ = 57,4 dB(A) / m und $L'_{w,Nacht}$ = 55,2 dB(A) / m.

Kurzzeitige Geräuschspitzen treten nach dem Stand der Technik auf der Zufahrt zur Tiefgarage nicht auf.

Stadthausplatz

Unterschiedliche Märkte

Auf dem Stadthausplatz sollen zwei Sonntagsmärkte im Frühling und Herbst von jeweils 11 – 18 Uhr stattfinden, 4 kulinarische Jahreszeitenmärkte am Donnerstagabend bis 23 Uhr sowie der Weihnachtsmarkt in den vier Adventswochen (angenommene Öffnungszeit von 10 – 23 Uhr).

Es wurde für solche stattfindenden Märkte unterstellt, dass sich auf dem ca. 900 m² großen Stadthausplatz ca. 80 Verkaufsstände mit jeweils 2 Verkäufern befinden. Hinzu wurde angenommen, dass in den 2 m breiten Gängen pro m² und Stunde sich 1 Person befindet, was insgesamt pro Stunde 230 Kunden ergibt. Dies macht in der Summe und pro Stunde 390 Personen, die sich auf dem Markt befinden, von denen die Hälfte spricht.

Somit sind insgesamt 195 sprechende Personen / Stunde mit einer Schallleistung von $L_{WA,\ Märkte}$ = 65 dB(A) pro Person in Ansatz gebracht.

Daraus ergibt sich ein Schallleistungsbeurteilungspegel von L_{War} = 65 + 10x Log n = 87,9 dB(A).

Außengastronomie

Auf dem Stadthausplatz ist eine Außengastronomie mit 100 Sitzplätzen geplant. Somit sind in den Öffnungszeiten von 10 – 23 Uhr insgesamt 50 sprechende Personen / Stunde mit einer Schallleistung von LWA, Außengastronomie = 70 dB(A) pro Person in Ansatz gebracht.

Daraus ergibt sich ein Schallleistungsbeurteilungspegel von L_{War} = 70 + 10x Log n = 86,9 dB(A).

11.3.2 Beurteilung der Immissionen

Werktags

Die abschließende Bewertung, ob sich durch die vorhandenen Anlagen ein schalltechnisches Konfliktpotential mit den geplanten Gebäuden ergeben kann, wird durch den Vergleich der Beurteilungspegel mit den jeweils anzuwendenden Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm vorgenommen.

Im vorliegenden Fall ist dies sowohl der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete

$IRW_{WA;\ Tag/Nacht}$ = 55 / 40 dB(A)

für Misch- bzw. Kerngebiete

$IRW_{MI,\ MK:\ Tag/Nacht}$ = 60 / 45 dB(A).

als auch für Urbane Gebiete

$IRW_{MU:\ Tag/Nacht}$ = 63 / 45 dB(A).

Eine Regelbeurteilung für Werktage wurde unter Berücksichtigung der folgenden Emissionsquellen durchgeführt:

- Andienung Einzelhandel
- Haustechnische Anlagen am Einzelhandel
- Kurzzeitparkplatz
- Tiefgaragenzufahrten
- Außengastronomie auf dem Stadthausplatz (10 bis 23 Uhr)
- Unterschiedliche Märkte (kulinarischer Jahreszeitenmarkt und Weihnachtsmarkt) zwischen 10 – 23 Uhr.

Die Beurteilungspegel am repräsentativen Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet (IP 6) betragen bis zu $L_{r,Tag}$, = 52 dB(A) bzw. $L_{r,Nacht}$ = 49 dB(A).

Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von $IRW_{WA,Tag}$ = 55 dB(A) wird eingehalten, bzw. unterschritten, der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete in der Nacht von $IRW_{WA,Nacht}$ = 40 dB(A) jedoch um bis zu $\Delta L_{r,Nacht}$ = + 9 dB(A) überschritten.

Am repräsentativen Immissionsort für Mischgebiete/Kerngebiete (MI / MK) (IP 14) ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu $L_{r,Tag}$, = 49 dB(A) bzw. $L_{r,Nacht}$ = 49 dB(A).

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete / Kerngebiete (MI / MK) von $IRW_{MI,Tag}$ = 60 dB(A) wird eingehalten, bzw. unterschritten. Somit wird auch der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete (MU) von $IRW_{MU,Tag}$ = 63 dB(A) unterschritten. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete / Kerngebiete / Urbane Gebiete (MI / MK / MU) in der Nacht von $IRW_{MI/MK/MU,Nacht}$ = 45 dB(A) wird jedoch um bis zu $\Delta L_{r,Nacht}$ = + 4 dB(A) überschritten.

Die Berechnungen wurden im Sinne einer oberen Abschätzung unter Zugrundelegung der Annahme durchgeführt, dass sowohl der kulinarische Jahreszeitenmarkt als auch der Weihnachtsmarkt bis 23 Uhr, also auch im Nachtzeitraum, durchgeführt werden. Auch der Außengastronomie wurde eine volle Auslastung der Außenbestuhlung bis 23 Uhr unterstellt.

Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass eine Nutzung des Stadthausplatzes sowohl durch einen Markt als auch durch die Außengastronomie nach 22 Uhr aus schalltechnischer Sicht nicht möglich ist.

Die Beurteilungspegel in der Nacht unter Berücksichtigung der Nutzung des Stadthausplatzes bis 22 Uhr beträgt am IP 6 (Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet) $L_{r,Nacht}$ = 36 dB(A). Der Immissionsgrenzwert wird somit unterschritten und eingehalten.

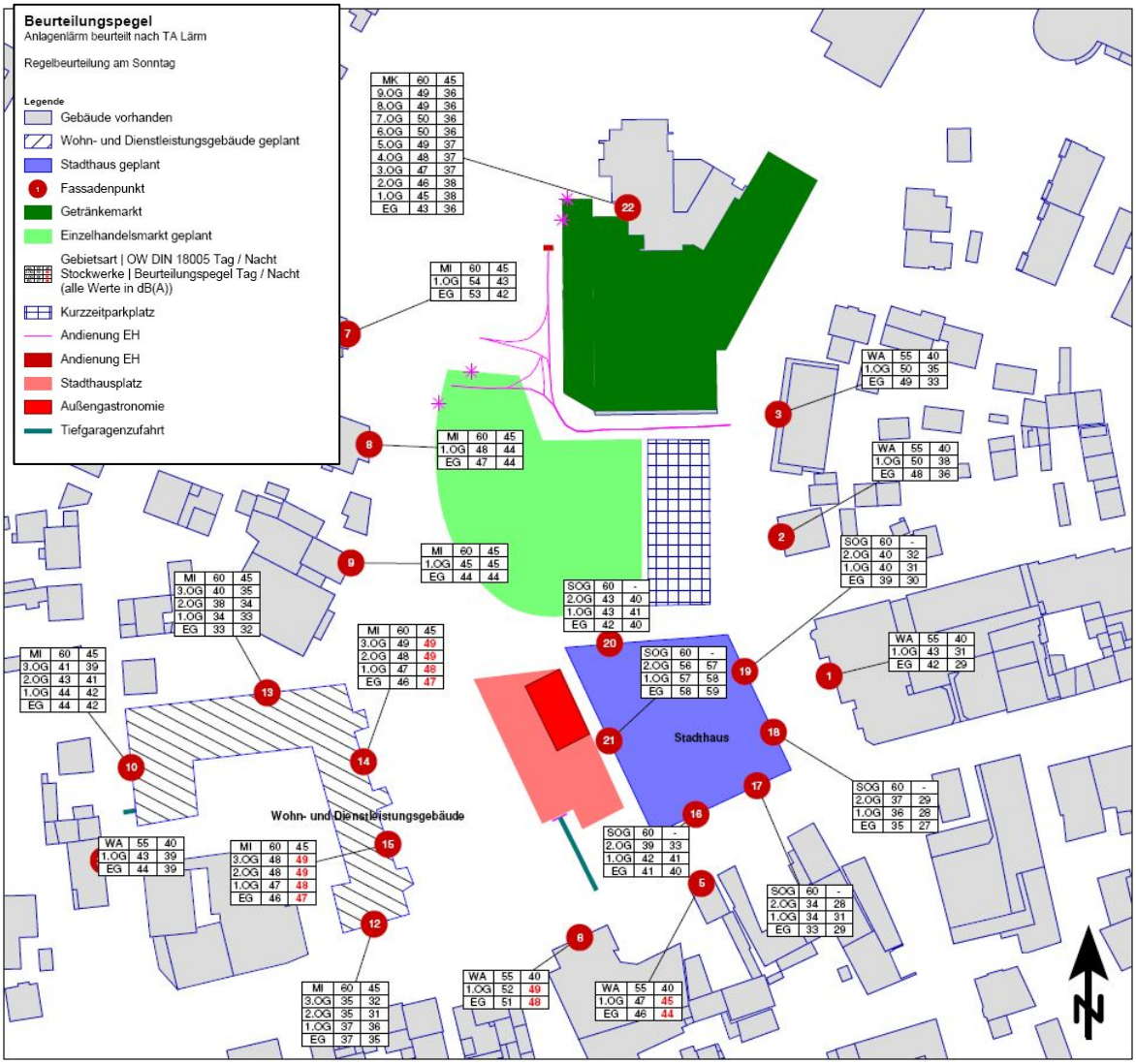


Abbildung 12: Anlagenlärm Werktag – Nutzung Stadthausplatz bis 23 Uhr

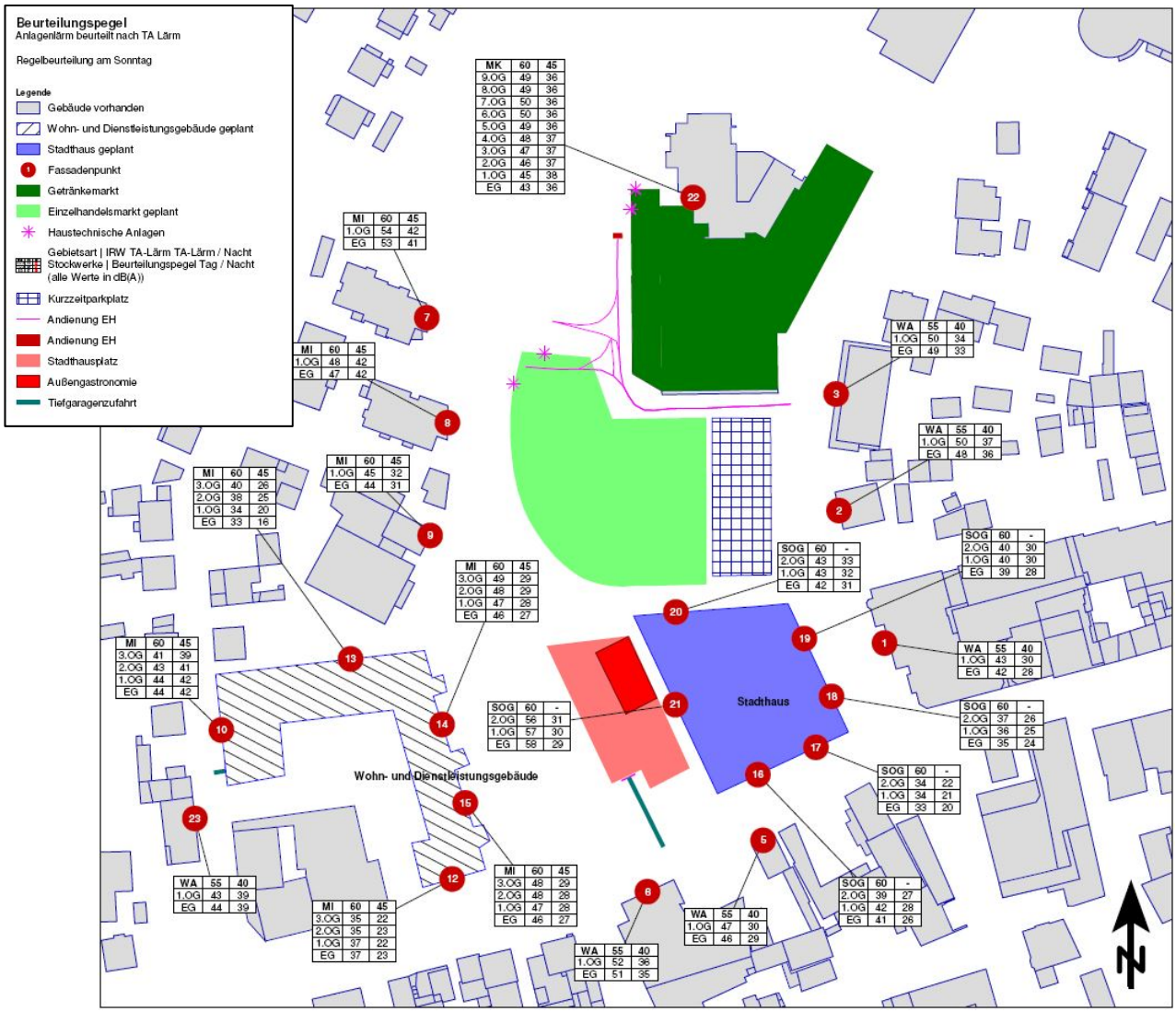


Abbildung 13: Anlagenlärm Werktag – Nutzung Stadthausplatz bis 22 Uhr

Seltene Ereignisse

Bei sogenannten Seltenen Ereignissen, also Veranstaltungen an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, kann eine Nutzung des Stadthausplatzes auch nach 22 Uhr erfolgen. Hierbei gelten die Immissionsrichtwerte von $IRW_{Tag\ /\ Nacht,\ Selt.\ Er.}$ = 70 / 55 dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte für Seltene Ereignisse würden am IP 6 um $\Delta L_{r,\ Tag\ /\ Nacht,\ Selt.\ Er.}$ = - 18 / -19 dB(A) unterschritten.

Sonntags

Durch die Geräuscheinwirkungen am Sonntag, mit besonderer Empfindlichkeit für Sonn- und Feiertage, jedoch ohne den Emissionsansätzen aus dem Gewerbe (Andienung Einzelhandel) kommt es zum ähnlichen Ergebnis wie bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen am Werktag.

Unter Berücksichtigung einer Nutzung des Stadthausplatzes (durch Veranstaltungen und Außengastronomie) nach 22 Uhr ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum. Durch Beschränkung der Nutzungszeiten des Stadthausplatzes bis 22 Uhr können die Immissionsrichtwerte jedoch eingehalten werden.

Seltene Ereignisse

Bei sogenannten Seltenen Ereignissen, also Veranstaltungen an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, kann eine Nutzung des Stadthausplatzes auch nach 22 Uhr erfolgen. Hierbei gelten die Immissionsrichtwerte von $IRW_{Tag\ /\ Nacht,\ Selt.\ Er.}$ = 70 / 55 dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte für Seltene Ereignisse würden am IP 6 um $\Delta L_{r,\ Tag\ /\ Nacht,\ Selt.\ Er.}$ = - 16 / -18 dB(A) unterschritten.

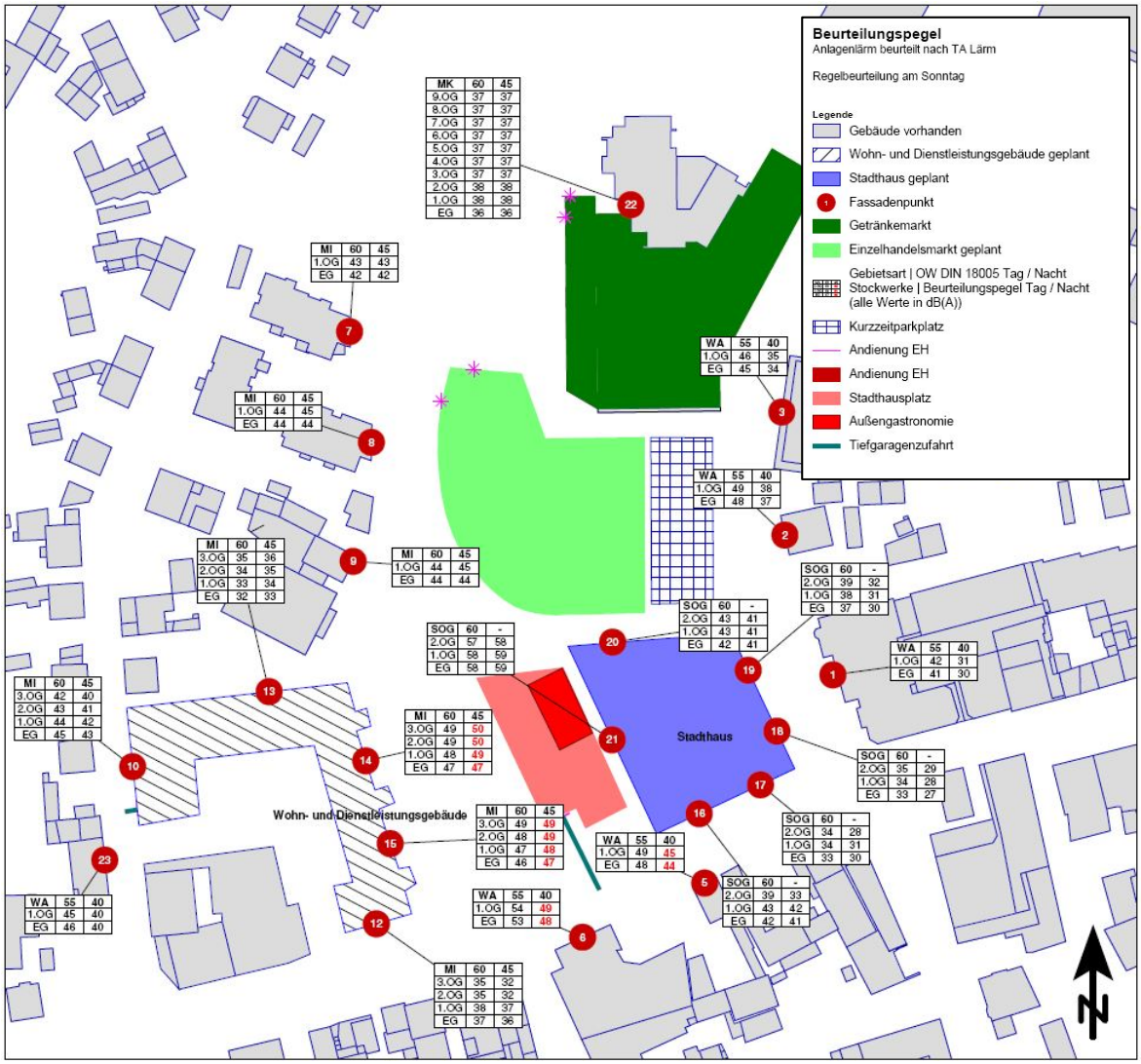


Abbildung 14: Anlagenlärm Sonntag – Nutzung Stadthausplatz bis 23 Uhr

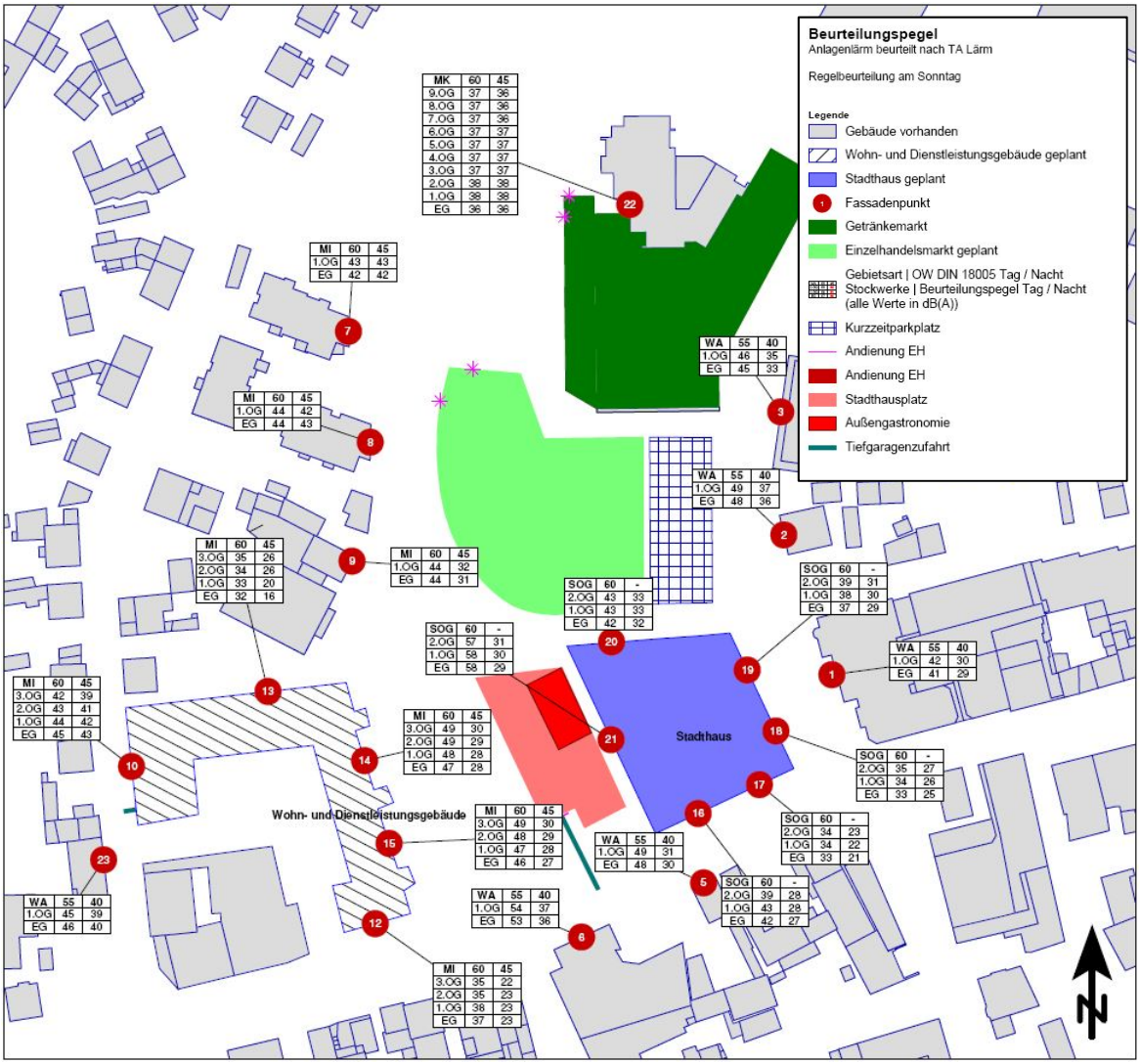


Abbildung 15: Anlagenlärm Sonntag – Nutzung Stadthausplatz bis 22 Uhr

11.4 Freizeitlärm

Emissionsermittlung

Die Bestimmung der Emissionen durch die Kulturveranstaltungen auf dem Stadthausplatz in Form von Musikdarbietungen im Freien mit einer Beschallung durch Lautsprecheranlagen erfolgt nach der „Sächsischen Freizeitlärmstudie“. In dieser wurden die Emissionen verschiedener Arten und Größen von Freilichtbühnen durch umfangreiche Geräuschmessungen ermittelt.

Zwei Lautsprecher wurden an den nördlichen Ecken des Stadtplatzes angenommen. Die Wirkung der Geräuscheinwirkungen durch die Lautsprecher wird in Richtung des Platzes berücksichtigt. Es wird von einem mittlerer A-bewerteten Schallleistungspegel eines Lautsprechers von L_{WA} = 121 dB(A) ausgegangen.

Immissionsermittlung

Aufgrund der Angaben, dass der Stadthausplatz für kulturelle Veranstaltungen an 13 Tagen im Jahr genutzt wird, trifft im vorliegenden Fall der Sachverhalt eines „Seltenen Ereignisses“ zu.

Die Immissionsrichtwerte für seltenen Ereignisse von $IRW_{Seltene\ Ereignisse,\ Tag\ /\ Nacht}$ = 70 / 55 dB(A) werden unter Berücksichtigung der nach der Sächsischen Freizeitlärmstudie ermittelten Schallleistungpegel um bis zu ΔL_r = + 11 / + 26 dB(A) am IP 21 überschritten.

Maßnahmen

Um jedoch die genannten Kulturveranstaltungen ohne Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durchführen zu können, sind Maßnahmen zu treffen. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte herbeizuführen, sind die Schallleistungspegel der Lautsprecher auf L_{WA} = 110 dB(A) zu regulieren.

Dies führt dazu, dass die Immissionsrichtwerte für Seltene Ereignisse am Tage eingehalten werden. Im Nachtzeitraum treten dennoch weiterhin Überschreitungen von bis zu $\Delta L_{r,\,Nacht}$ = + 15 dB(A) auf.

Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass eine Nutzung des Stadthausplatzes durch die Kulturveranstaltungen unter Berücksichtigung von Seltenen Ereignissen nach 22 Uhr aus schalltechnischer Sicht nicht möglich ist. Somit ist die Nutzungszeit durch die Kulturveranstaltungen auf den Tagzeitraum zu beschränken.

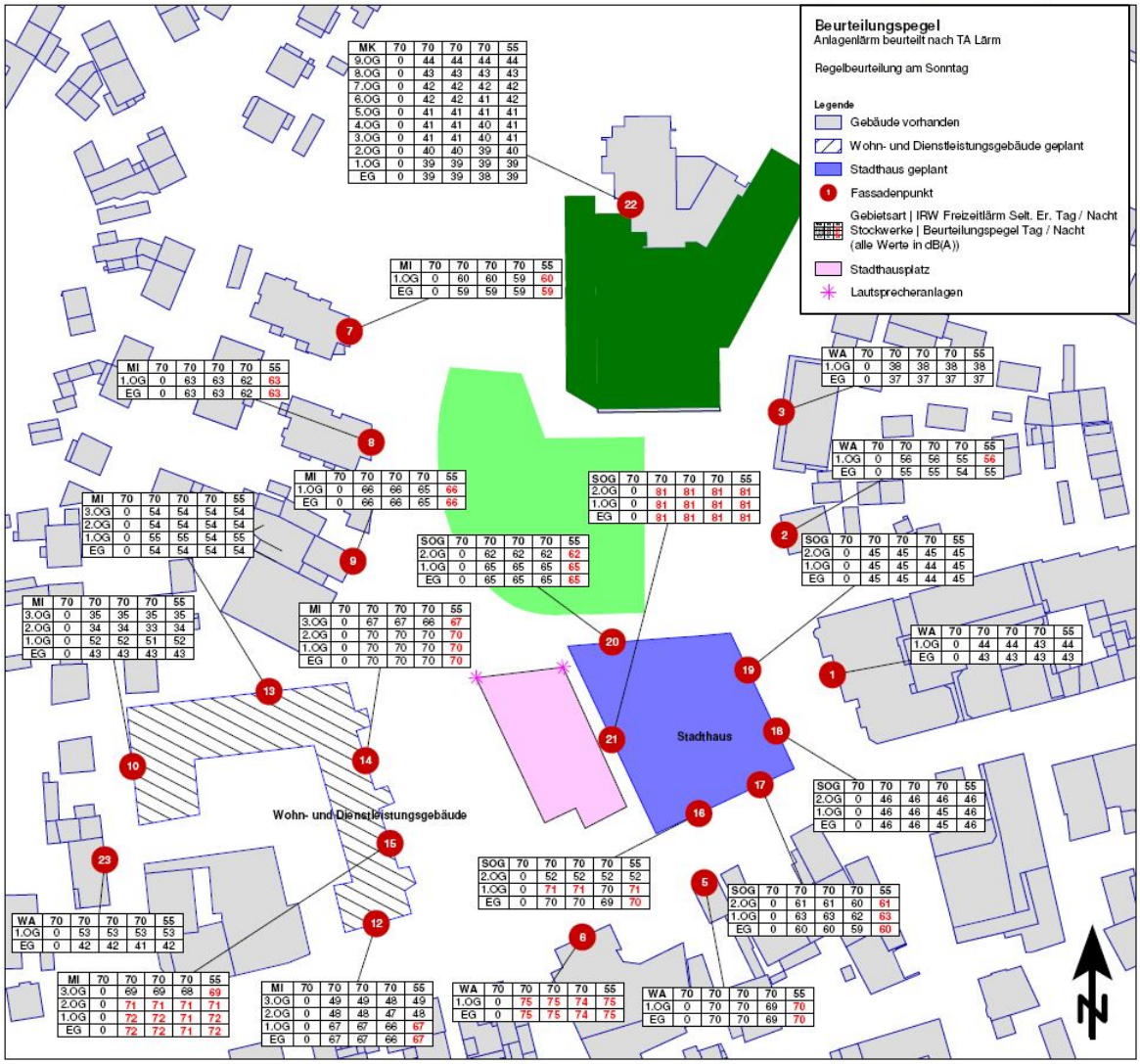


Abbildung 16: Freizeitlärm Sonntag Seltenes Ereignis mit Versorgungspegel für Kleinbühnen

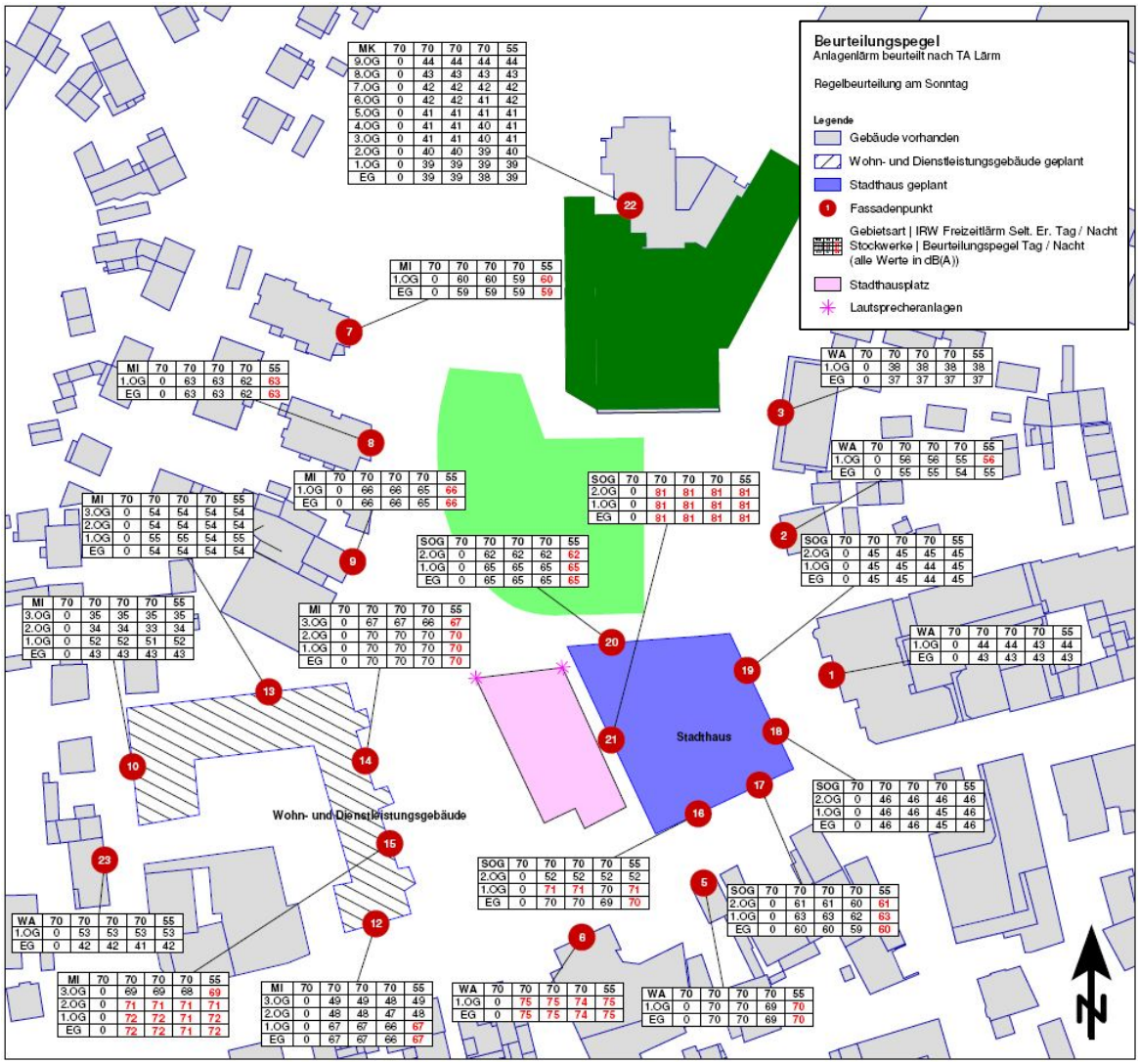


Abbildung 17: Freizeitlärm Sonntag Seltenes Ereignis – regulierter Schallleistungspegel

11.5 Zusammenfassung und Festsetzungen im Bebauungsplan

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrs- / Gewerbe- und Freizeitlärms bestehen.

Im Plangebiet sind auf Grund des Verkehrslärms Beurteilungspegeln an den geplanten Gebäuden von bis zu Lr,Tag/Nacht= 69 / 60 dB(A) zu erwarten. Im Mischgebiet bzw. Urbanen Gebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 $OW_{MI,Tag\ /Nacht}$ = 60 / 50 dB(A) um $\Delta L_{r,Tag/Nacht}$ = + 9 / + 10 dB(A) überschritten.

Auf Grund der Überschreitung der Orientierungswerte sind für die vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrs erforderlich. Zur Lösung der schalltechnischen Konflikte im Plangebiet eignen sich passive Schallschutzmaßnahmen in Form verbesserter Außenbauteile an schutzbedürftigen Räumen.

Es wird vorgeschlagen, die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm nach der aktuellen DIN 4109 Teil 1 vorzunehmen, da mit deren Einführung in Hessen in absehbarer Zeit, d. h. ggf. noch vor der Rechtskraft des Bebauungsplans, zu rechnen ist. Hierin sind verschiedene Lärmpegelbereiche zu Grunde gelegt, denen die jeweils zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

Es ergeben sich die erforderlichen Lärmpegelbereiche, gültig für Aufenthaltsräume in den geplanten Gebäuden im Plangebiet, gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, von Lärmpegelbereiche I bis IV.

Durch die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird ein angemessener Schallschutz vor Verkehrslärm gewährleistet.

In den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich gilt in allen Geschossen folgendes:

Bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten sind auf Grund der durch den Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7 und Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1 „Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016) erfüllt werden. Gemäß DIN 4109 Teil 2 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspegel für den Tag herangezogen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab Lärmpegelbereich IV der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Die DIN 4109 und die Schalltechnische Untersuchung (Fritz Ingenieure GmbH, Darmstadt Juli 2017) können bei der Stadt Bruchköbel eingesehen werden.

Hinsichtlich des Gewerbe- und Freizeitlärms ergibt sich, dass bei Einschränkung der Nutzungszeit des Stadthausplatzes bis 22 Uhr die Beurteilungspegel gemäß TA Lärm durch Anlagenlärm eingehalten werden.

Bei sogenannten Seltenen Ereignissen, also an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, kann eine Nutzung des Stadthausplatzes auch nach 22 Uhr erfolgen.

Die Immissionen durch Freizeitlärm, hervorgerufen durch Kulturveranstaltungen auf dem Stadthausplatz, können Immissionsrichtwerte für Seltene Ereignisse dann eingehalten werden, wenn der Schallleistungs-pegel der Lautsprecher auf LWA = 110 dB(A) reguliert wird, sowie die Nutzungszeit des Stadthausplatzes bis 22 Uhr beschränkt wird

Wird die Nutzung des Stadthausplatzes bis 22 Uhr beschränkt und der Schallleistungspegel der Lautsprecher bei Kulturveranstaltungen reguliert, können Konflikte somit durch Gewerbe- und Freizeitlärm vermieden werden.

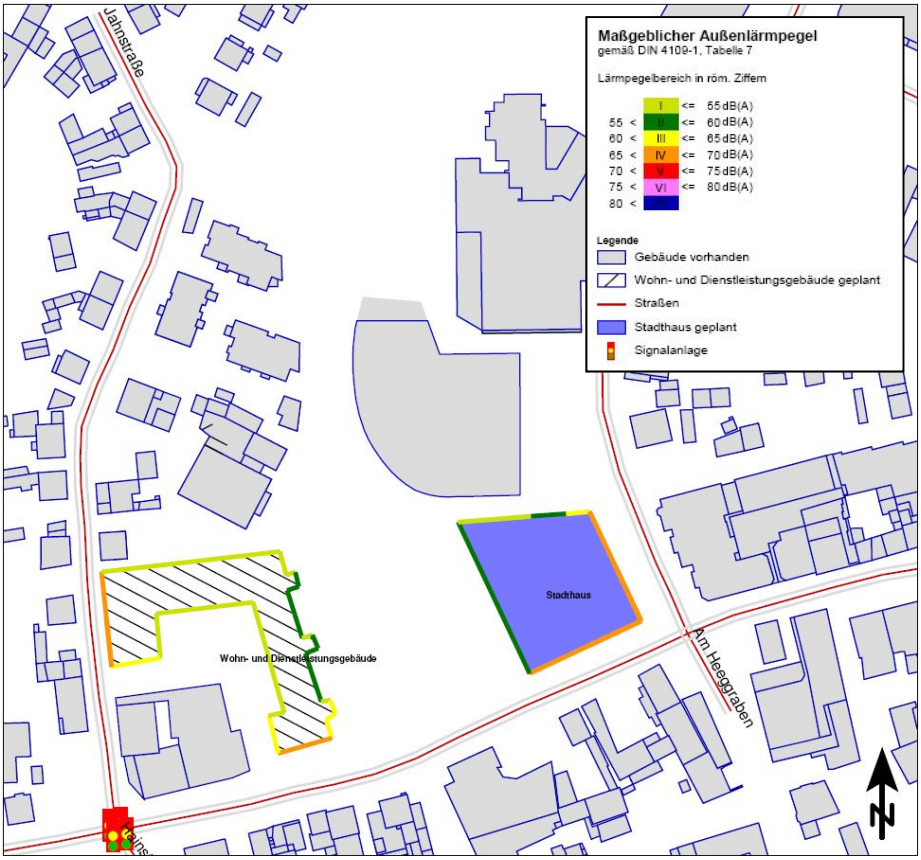


Abbildung 18: Lärmpegelbereiche EG

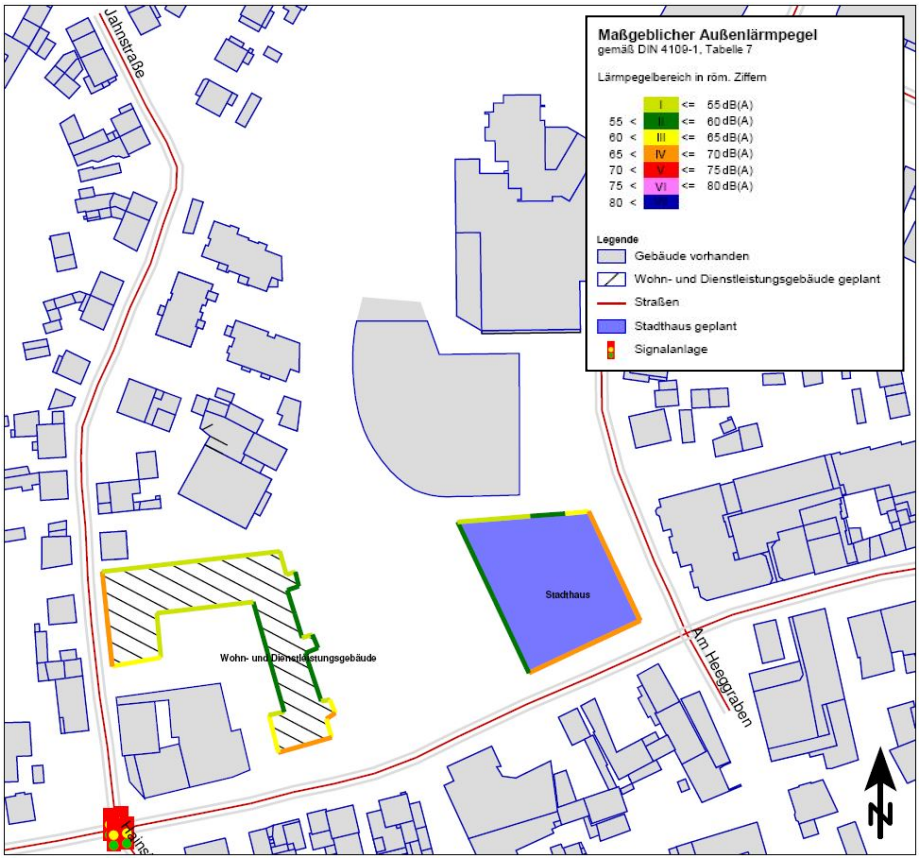


Abbildung 19: Lärmpegelbereiche 1. OG

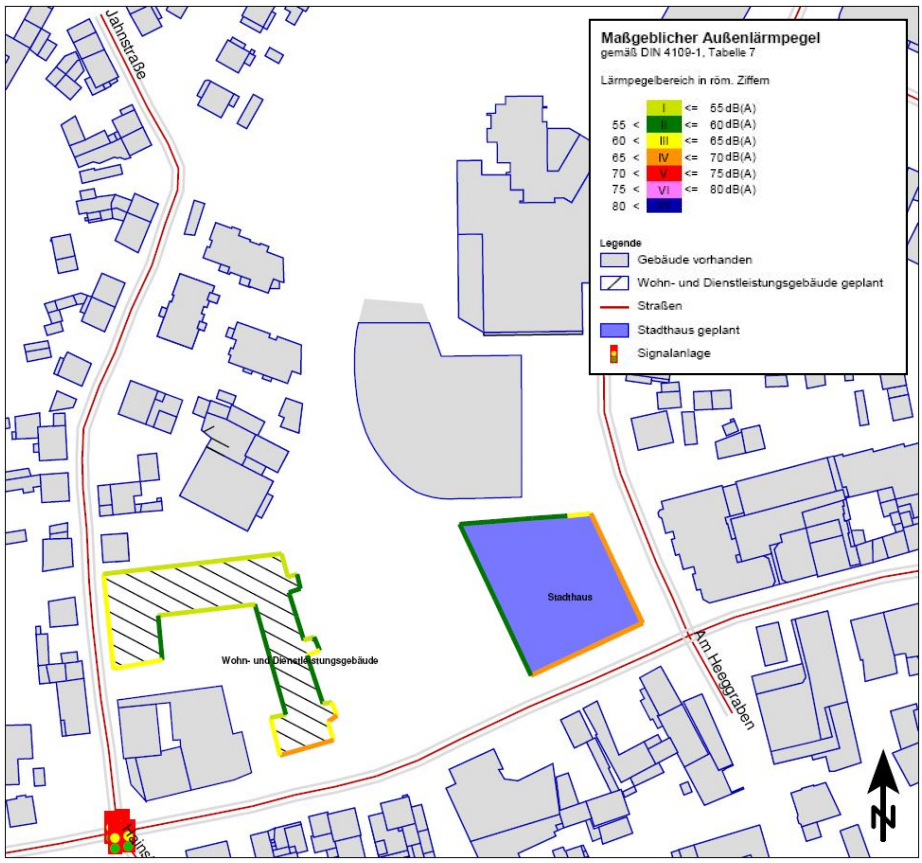


Abbildung 20: Lärmpegelbereiche 2. OG

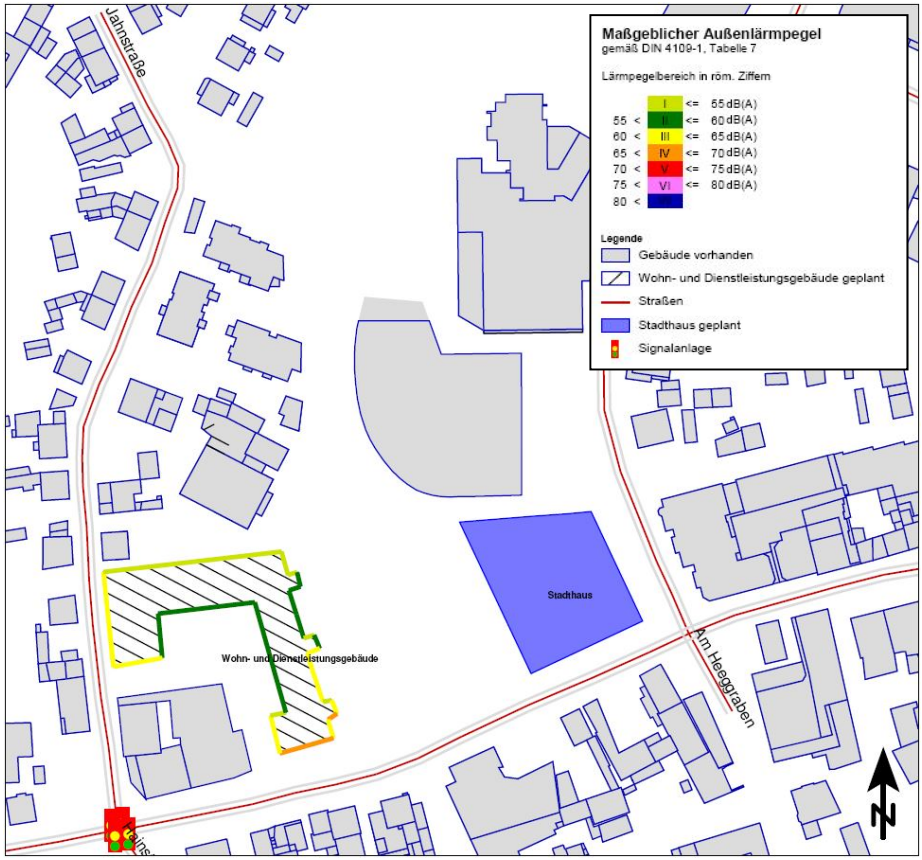


Abbildung 21: Lärmpegelbereiche 3. OG

12. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebietes wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die bestehende Planung zur Neuentwicklung der Stadtmitte kommt es neben der Neuinanspruchnahme von Flächen vor allem aber auch zur Entsiegelung von Flächen. Insbesondere der Krebsbach erhält dadurch breitere Uferbereiche und wird somit in seiner Funktion als lokale Frischluftschneise gestärkt. Grün- und Fußverbindungen werden neu geschaffen und optimiert.

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und der Festsetzung der GRZ wird das Maß der baulichen Anlagen aufs nötigste begrenzt und das Anlegen von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen sichergestellt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 29.06.2015 (letzte Änderung), bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Stadt Bruchköbel und der zuständige Betreiber des öffentlichen Busverkehres, die KVG Main-Kinzig, möchten innerhalb des Plangebietes zur Bündelung der örtlichen Buslinien eine zentrale ÖPNV-Station in der Stadtmitte einrichten. Derzeit führen die Buslinien MKK 30 (Erlensee <> Wachenbuchen), MKK 33 (Hanau <> Bruchköbel-Oberissigheim), MKK 34 (Bruchköbel Haingarten <> Bruchköbel Oberissigheim) und die Regionalbuslinien 561, 562 und 563 durch das Stadtzentrum und könnten die neue Haltestelle bedienen. Über einige dieser Buslinien besteht weiterer Anschluss zum Bahnhof Bruchköbel beziehungsweise zum Fernbahnhof Hanau.

Eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt zudem durch den vorhandenen Anschluss des Plangebietes an örtliche Rad- und Fußwegeverbindungen.

13. Bodenschutz

Durch die vorliegende Planung soll ein stadtbedeutsamer Teil der Innenstadt Bruchköbels neu gestaltet und aufgewertet werden. Hierfür werden unter anderem die bisher öffentlichen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs räumlich konzentriert (Stadthaus) und neu geordnet. Dadurch frei werdende Flächen (altes Bürgerhaus) können somit einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hiermit wird ein Beitrag geleistet, benötigten Wohnraum an einer mit innenstädtischer Infrastruktur gut ausgestatten Lage neu zu schaffen.

Durch diese Maßnahmen wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen findet durch die vorliegende Planung nicht statt.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Rückhaltung und Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Auf die Erläuterungen in den Kapiteln 9.2 und 9.3 wird hingewiesen.

14. Belange der Wasserwirtschaft

14.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Main-Kinzig.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Menge (Löschwasserbedarf von 96 m^3/h über die Dauer von 2 Stunden) ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme nachweislich bereitstellbar.

14.2 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Im Rahmen der orientierenden Umwelt- und Abfalltechnischen Untersuchung (Hydrodata, Oberursel 2012) sind die Bodeneigenschaften untersucht worden. Die erkundeten Böden sind den bindigen Bodenarten (Bodenklasse 4, mittelschwer lösbare Bodenarten) zuzuordnen. Durch die in den Kapiteln 9.2 und 9.3 genauer beschriebenen Bodenarten ergeben sich somit vornehmlich Böden mit schlechter Versickerungsfähigkeit. Hinzu kommt, dass der Abstand einer Versickerungsanlage zum Grundwasserspiegel mehr als 1,0 m betragen soll, so dass die Ausführung einer unterirdischen Versickerungsanlage bautechnische Schwierigkeiten birgt.

Auf Grundlage des Gutachtens zur Baugrunderkundung des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim vom August 2016 kann festgestellt werden, dass aufgrund des sehr geringen Flurabstands des Grundwassers eine planmäßige bzw. gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ausscheidet. Es steht einerseits nur ein sehr geringer Porenraum zur Versickerung zur Verfügung, andererseits besteht die Gefahr, dass durch die planmäßige bzw. gezielte Versickerung von größeren Niederschlagsmengen die hier z.T. bereits in das Grundwasser einbindende Auffüllung dann noch zusätzlich eluiert wird.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden durch die Festsetzung der GRZ in den einzelnen Baufeldern und in den textlichen Festsetzungen durch die Begrenzung der Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen.

14.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden. Hierzu wird auf die gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Schöneck vom Juli 2017 verwiesen:

Für das hier betroffene Plangebiet stehen dem Grunde nach mehrere Entwässerungsvarianten zur Verfügung.

Eingebunden ist das hier betroffene Teilgebiet des Bebauungsplanes in das vorhandene Mischsystem der Stadt Bruchköbel. Dem Grunde nach sind die vom Bebauungsplan be-

troffenen Flächen im Zusammenhang mit der hydraulischen Berechnung des Kanalnetzes und der Berechnung der Entlastungsanlagen nach SMUSI berücksichtigt.

Aufgrund der nun geänderten Planungsstruktur ergeben sich allerdings zwangsläufig veränderte Abflussverhältnisse. Aus diesem Grund ist zu überlegen, welche Entwässerungsvarianten bei der Umsetzung gewählt werden können.

Folgende Entwässerungsvarianten stehen zur Verfügung:

- Trennsystem

- Klassifiziertes Trennsystem

- Mischsystem

Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist nicht möglich, da auf Basis des Baugrundgutachtens vom 02.08.2016 – Franke-Meißner und Partner GmbH eine nachhaltige Versickerung der anfallenden Regenwassermengen technisch nicht umsetzbar ist.

Gewähltes Entwässerungsverfahren

Daher wird vom Gutachter vorgeschlagen, dass ein sogenanntes qualifiziertes Trennsystem errichtet wird. Dies bedeutet, dass die anfallenden Regenwassermengen von den unbelasteten Flächen direkt in den Vorfluter, in diesem Fall der Krebsbach, eingeleitet werden. Alle anderen Abwassermengen der belasteten Straßen-, Park- und Verkehrsflächen sowie das anfallende Schmutzwasser ist in das bestehende Mischsystem der Stadt Bruchköbel einzuleiten.

Aus Sicht des Gutachters besteht die Möglichkeit, die in nachfolgender Darstellung bezeichneten Flächen, zu separieren und über eine separate Kanalisation dem Krebsbach zuzuleiten.

Abbildung 22: Darstellung der Flächen für Einleitung in Krebsbach (Quelle: IGmbH)

A
bwasserreinigung

Das gesamte Kanalsystem der Stadt Bruchköbel wird über eine Kanalisation dem Stadtgebiet Hanau zugeleitet. Die entsprechenden Abwässer werden auf der Kläranlage Hanau sachtechnisch gereinigt.

Durch das hier betroffenen Plangebiet ergeben sich keine nachhaltigen Veränderungen der Abwasserzusammensetzung und Menge, sodass diese Fläche schadlos an das Entwässerungsgebiet / Kläranlagensystem der Stadt Hanau angebunden werden kann.

Hydraulische Berechnungen

Für das Kanalnetz der Stadt Bruchköbel existiert ein Generalentwässerungsplan aus dem Jahr 2000, der für die grundsätzliche Umstrukturierung des Entwässerungssystems als Basis diente. Zwischenzeitlich wurde das Grundkonzept des Generalentwässerungsplans aus dem Jahr 2000 baulich umgesetzt.

Die im Bebauungsplan betroffenen Flächen sind in dem Generalentwässerungsplan bezüglich der Größe und dem Versiegelungsgrad berücksichtigt. Geringfügige Änderungen aufgrund der hier vorgeschlagenen Ausführung werden sich nicht nachhaltig auf das Gesamtkanalnetz auswirken.

Bei der geplanten Überarbeitung des Generalentwässerungsplanes 2000 wird die hier betroffene Fläche noch einmal verändert berücksichtigt werden.

Berechnung der Entlastungsanlagen nach SMUSI

Die letztmalige SMUSI-Endausbauberechnung fand im Jahr 2006 für den Endausbau und 2010 für den Bestand statt.

Das hier betroffene Teilgebiet war dabei berücksichtigt.

Bei der geplanten Überarbeitung des Generalentwässerungsplanes 2000 werden die bestehenden SMUSI-Berechnungen aus 2006 bzw. 2010 mit den betroffenen Flächen überarbeitet werden.

Zusammenfassung

Das betroffene Plangebiet kann ohne Probleme und zusätzliche Aufwendungen direkt an das vorhandene Kanalsystem der Stadt Bruchköbel angebunden werden.

Empfohlen wird zusätzlich, um eine Reduzierung der Niederschlagsmenge im Kanalnetz zu erhalten, Teilbereiche der unbelasteten Dach- und Hofflächen / Platzflächen direkt in den Krebsbach einzuleiten

15. Altlasten

Im Rahmen der orientierenden Umwelt- und Abfalltechnischen Untersuchung (Hydrodata, Oberursel 2012) sind keine als erhöht zu bezeichnenden Befunde an umweltrelevanten Schadstoffen ermittelt worden. Es wurden darüber hinaus Auffüllungen des Bodens in variierender Mächtigkeit zwischen 0,3 m und 2,00 m festgestellt.

Die Bodenmischproben wurden im Hinblick auf eine Entsorgung des Materials auf die Bodenparameter der LAGA (LAGA-Mitteilung Nr. 20, Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln", 1997) untersucht. Die abfalltechnische Einstufung erfolgt nach dem in Hessen maßgebenden „Baumerkblatt“ der Regierungspräsidien sowie dem in Bayern gültigen „Eckpunktepapier“. Aus bodenmechanischer Sicht wird davon abgeraten, das inhomogene Auffüllmaterial sowie den gewachsenen Lehmboden in Bereichen mit definierten Anforderungen an die Tragfähigkeit und die Verdichtbarkeit einzubauen (Arbeitsraumverfüllung, Oberbau, etc.). Da sich diese Böden erfahrungsgemäß schlecht verdichten lassen, wird empfohlen, geeignetes Mineralgemisch zu verwenden.

Durch das Regierungspräsidium Darmstadt / Umweltabteilung Frankfurt wurde angeregt, die in Teilbereichen in einer Auffüllung festgestellten Arsengehalte im Eluat nicht nur ab-

falltechnisch, sondern auch bodenschutzrechtlich hinsichtlich der geplanten Nutzung zu bewerten. Dabei sollten mögliche Auswirkungen der „vorhandenen Bodenkontaminationen“ auf das Grundwasser und den Vorfluter gutachterlich bewertet werden.

Im Juni 2017 wurden im Rahmen einer Untersuchungskampagne durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim, zur Fragestellung der Verdachtsfläche (Arsen) eine Sickerwasserprognose durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die in Erstellung befindliche Gutachtliche Stellungnahme zu der Bohrkampagne Juni 2017 integriert. Es wurden zwei tiefere Bohrungen abgeteuft und die angeforderte Bewertung in das vorliegende Gutachten mit einbezogen.

Zur Bewertung der Analyseergebnisse wurde zum einen das BBodSchG, die BBodSchV und das „Handbuch Sickerwasserprognose“ herangezogen und eine Sickerwasserprognose zur Abschätzung der Schadstoffkonzentrationen und -fracht durchgeführt.

Gemäß der Auswertung nach dem „Handbuch Sickerwasserprognose“ hat sich der Anfangsverdacht nicht bestätigt.

Ferner wurde vom Regierungspräsidenten / Umweltabteilung gefordert, im Sinne einer Einzelfallrecherche den genauen Umfang der Auffüllung mittels multitemporaler Luftbildauswertung zu ermitteln. Die Durchführung der Einzelfallrecherche ist aufgrund der o.g. Ergebnisse nach Meinung des Gutachters nicht erforderlich.

Auch im gewachsenen Boden wurden lt. Gutachten der Hydrodata Arsen-Konzentrationen im Feststoff und im Eluat wie in der Auffüllung angetroffen. Die Quelle der Arsenbelastung ist somit nicht eindeutig auf die Auffüllung zurückführbar. Eine geogene Arsenanhäufung kann ebenso nicht ausgeschlossen werden.

Beide Gutachten können bei der Stadt Bruchköbel eingesehen werden.

16. Städtebauliches Konzept

Die Stadt Bruchköbel möchte mit dem Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplanes `Bruchköbel Stadtmitte´ Planungsrecht für den Umbau eines zentralen Stadtbereichs schaffen. Grundlage der Planungen bildet das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene städtebauliche Konzept des Architekturbüros Kramm & Strigl „Neue Mitte“. Im Zentrum der geplanten Maßnahmen stehen die Neuerrichtung von gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen (neues Stadthaus), neuen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie die Schaffung von Wohnraum. Die Freiraum- und Grünflächen sollen durch platzartige Aufweitungen und der Neugestaltung der Krebsbachaue hohe Aufenthaltsqualitäten bieten und zur Belebung des Areals beitragen.

Die öffentlich genutzten Bestandsgebäude (Bürgerhaus, Seniorentreff, Rathaus), das Parkhausgebäude mit integriertem Jugendzentrum und zwei zu Wohnzwecken genutzte Gebäude an der Hauptstraße sollen zugunsten einer Neuordnung des Areals abgebrochen werden. Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung eines viergeschossigen, gemischt genutzten Gebäudes mit Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsflächen in den unteren Geschossen und Wohnungen in den oberen Geschossen vorgesehen.

Im Süden des Areals sind die Gewässer- und Uferaufweitung des Krebsbaches und ein sich zum Bach öffnender Stadtplatz vorgesehen. Dieser soll im Osten vom neuen Stadthaus mit gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss flankiert werden. Neben den Flächen für die städtische Verwaltung soll das Stadthaus auch Veranstaltungsräumlichkeiten als Ersatz für das alte Bürgerhaus bereitstellen. Nördlich des Stadthauses soll weiterer Einzelhandel angesiedelt werden. Bis auf einige Kurzzeitstellplätze östlich dieser Ladenflächen sollen sich Kfz-Parkplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage unter dem Stadthaus und dem Einzelhandelsbereich konzentrieren. Im Rahmen der Neuordnung des ÖPNV ist für den öffentlichen Busverkehr die Einrichtung einer neuen Haltestelle vor dem Stadthaus vorgesehen.

Die geplante Neuordnung der Stadtmitte Bruchköbel konzentriert sich zusammengefasst auf folgende Maßnahmen:

- Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgaragenein- und -ausfahrt über die Jahnstraße im westlichen Teilgebiet,
- Schaffung eines Stadtplatzes mit gastronomischen Außenflächen im südlichen Bereich,
- Neubau des Stadthauses mit Büros für die Verwaltung, Veranstaltungsräumlichkeiten und Gastronomie,
- Neubau eines Einzelhandelsgebäudes mit östlich vorgelagerten Kurzeitparkplätzen,
- Neubau einer Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt über die Hauptstraße,
- Einrichtung einer neuen Bushaltestelle vor dem Stadthaus.

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich des Weiteren bestehende Wohngebäude und eine alte Mühle. Dieser Bereich ist im Ursprungsbebauungsplan „Bruchköbel Ortskern“ als Mischgebiet festgesetzt.

Westlich außerhalb des Plangebietes befinden sich vorwiegend Wohngebäude. Östlich der Straße „Innerer Ring“ und südlich der Hauptstraße befinden sich vorwiegend gemischt genutzte Gebäude von typisch innerstädtischer Prägung. Diese Bereiche sind im Ursprungsbebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit der Auflage festgesetzt, in den Erdgeschossen nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 1977 zu beherbergen. Direkt nördlich schließt ein Supermarkt mit Anlieferungsfläche und weiteren Ladengeschäften in der Sockelzone um ein Wohnhochhaus an. Dieser Bereich ist im Ursprungsbebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt.

Abbildung 23: Lageplan des Projekts „Stadtmitte“ Juli 2017 (Quelle: Kramm & Strigl Architekten)

17. Verkehrskonzept

Für den Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplanes `Bruchköbel Ortskern´ sind aus verkehrlicher Sicht die beiden Straßen Hauptstraße und Innerer Ring sowie die im Bebauungsplangebiet an die Hauptstraße anbindenden Straßen relevant.

17.1 Beschreibung der Bestandssituation

Hauptstraße

Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine 1-bahnige Fahrbahn mit je einer Spur je Fahrtrichtung. An den Knotenpunkten KP-1 „Hauptstraße / Innerer Ring“ und KP-II „Hauptstraße / Jahnstraße“ wird der Straßenquerschnitt durch Linksabbiegespuren ergänzt. Zwischen den beiden Knotenpunkten wird die Fahrbahnbreite wieder zusammengezogen. Auf der Fahrbahn ist in beiden Fahrtrichtungen ein Angebotsstreifen für Radfahrer markiert. Beidseits der Fahrbahn schließen sich gepflasterte Nebenanlagen an. In diesem Bereich wurden auch Flächen für den ruhenden Verkehr untergebracht (im Planungsraum: 6 Parkplätze südlich und 9 Parkplätze nördlich der Hauptstraße). Die Breite der Nebenfläche variiert. Vor dem Rathaus ist ein Fahrbahnteiler als Querungshilfe eingebaut. Übergänge und Querungsstellen sind bereits barrierefrei ausgebaut.

Innerer Ring

Die Straße „Innerer Ring“ weist grundsätzlich einen vergleichbaren Querschnitt wie die Hauptstraße auf. Die Breite der Nebenfläche lässt aber keinen Platz für ruhenden Verkehr zu, so dass dieser auf der Fahrbahn oder aber auf Privatflächen abgewickelt werden muss. Der Ruhende Verkehr des Rathauses bzw. des Vollsortimenters wird über je eine Zu- und Ausfahrt im Bereich des Inneren Rings abgewickelt. Hierüber sind der Parkplatz sowie das Parkhaus an das Straßennetz angeschlossen. Im Anbindungsbereich zur Hauptstraße wurde als Fahrbahnteiler ein großer Tropfen eingebaut. Die Radien wurden mittels Schleppkurven dimensioniert. Auch in diesem Streckenabschnitt stehen keine ÖPNV-Anlagen zur Verfügung.

Haltestellen für den ÖPNV sind im Planungsraum nicht vorhanden.

17.2 Beschreibung der künftigen Planung

Hauptstraße

Als wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand ist im neuen Konzept eine Tiefagarage anstelle des bestehenden Parkplatzes/ Parkdecks mit ähnlicher Größe vorgesehen. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt erfolgt künftig über die Hauptstraße. Um die Anbindung leistungsfähig auszuführen wird der Fahrbahnquerschnitt künftig um eine Linksabbiegespur aufgeweitet. Die Regelfahrbahnbreite beträgt hier künftig 10,5 m und setzt sich aus je zwei 3,75 m breiten Fahrspuren und einer 3,0 m breiten Linksabbiegespur zusammen. Die Länge der Abbiegespur beträgt rd. 35 m. Zusätzlich steht im Gebäude bis zur Schrankenanlage noch ein Stauraum von rd. 40 m zur Verfügung. Die Fahrbahn wird in Richtung Norden ausgeweitet und die Brücke über dem Krebsbach entsprechend verbreitert. Vor dem Stadthaus ist eine ca. 3 m breite Nebenfläche vorgesehen. Der Knotenpunkt „Jahnstraße“ wird künftig signalisiert, um die notwendige Leistungsfähigkeit sicherstellen zu können.

Innerer Ring

Im Bereich des Inneren Rings bleibt der Querschnitt konzeptionell vergleichbar mit dem Bestand. Die Verkehrsflächen werden aber an einigen wichtigen Punkten optimiert. So wird z.B. der Gehweg vor Haus Nr. 1 auf 3,0 m verbreitert, um die vorh. Engstelle insbesondere im Querungsbereich zu entschärfen. Der Knotenpunktbereich Innerer Ring/ Köhlergasse wird angepasst, so dass künftig die fußläufige Beziehung Köhlergasse/ Rathausplatz deutlich gestärkt wird. Vor dem bestehenden Vollsortimenter bleibt eine Anbindung zur Andienung der Märkte. Oberirdisch bleiben zudem vor dem neuen Vollsortimenter ca. 15 Stellplätze sowie Abstellanlagen für Fahrräder erhalten, die über den Inneren

Ring angefahren werden können. Die Regelfahrbahnbreite beträgt 6,5 m. Die Querung im Bereich der Anbindung an die Hauptstraße erfolgt nach wie vor über einen künftig 2,5 m breiten Fahrbahnteiler. Die Radien im Einmündungsbereich wurden mittels Schleppkurvensimulation trassiert.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird aus dem Stadtbild in eine Tiefgarage mit rund 250 - 260 Stellplätzen verlagert. Die Tiefgarage umfasst nahezu den gesamten Planungsbereich östlich des Krebsbaches und wird von der Hauptstraße (L 3268) aus erschlossen.

Für die Kurzzeitparker werden im Eingangsbereich des Marktes zudem 16 oberirdische Stellplätze erhalten bleiben bzw. neu angeordnet. Die verkehrliche Anbindung erfolgt hierfür weiterhin über den Inneren Ring.

Die städtebauliche Neuanlage wird westlich des Krebsbaches bis hin zur Jahnstraße durch eine kombinierte Dienstleistungs- und Wohnanlage mit ergänzenden kleinflächigen Gewerbeflächen (Läden) abgerundet. Auch in diesem Bereich wird der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage mit etwa 60 - 70 Stellplätzen untergebracht. Die Anbindung erfolgt an die Jahnstraße.

ÖPNV

Um das neue Stadthaus besser an den ÖPNV anzubinden, werden im direkten Umfeld des Stadthauses drei neue Haltestellen errichtet. Eine Haltestelle wird östlich des Stadthauses im Bereich des Inneren Rings umgesetzt (Fahrtrichtung Nord/ Süd). Die Überdachung soll in das Gebäude integriert werden.

Die anderen beiden Haltestellen werden im Bereich der Hauptstraße nachgerüstet und sollen ebenfalls barrierefrei ausgeführt werden. Als Standorte sind die Bereiche vor Haus Nr. 38 (Fahrtrichtung Hanau/ Bruchköbel) und 39 (Fahrtrichtung Erlensee/ Bruchköbel) vorgesehen. Die Haltestellen „Innerer Ring“ vor der Post bleiben erhalten.

17.3 Verkehrsuntersuchungen

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro IMB-Plan, Frankfurt am Main wurde im Juli 2017 die verkehrliche Erschließung des Plangebietes überprüft. Hierbei wurden die bereits vorgesehenen Maßnahmen aus der vorangegangenen städtebaulichen Diskussion berücksichtigt (siehe Kap. 17.2).

Maßgeblich mit Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe sind u.a. die Verlegung der Parkplätze in die Tiefgarage „Stadthaus“ mit Anbindung an die Hauptstraße und die Umgestaltung des Straßenraumes im Inneren Ring zugunsten der Fußgängerachsen und der Bündelung der innerstädtischen Buslinien.

Anhand von aktuellen Verkehrszahlen wurden zunächst die vorhandenen Verkehrsverhältnisse analysiert und die künftige Verkehrsentwicklung abgeschätzt. Anschließend wurden die zu erwartenden Neuverkehrsfahrten für die geplanten Nutzungen ermittelt und damit die bemessungsrelevanten Prognose-Belastungen 2030 abgeleitet. Diese stellten die Grundlage für den Nachweis der Leistungsfähigkeit der Strecken und Schnittstellen zum klassifizierten Verkehrsnetz. Im Einzelnen sind dies die Kreuzungen „Hauptstraße (L 3268) / Innerer Ring“ (KP-1) und „Hauptstraße (L 3268) / Jahnstraße / Hainstraße“ (KP-II).

Darüber hinaus wurde auch der neue Anbindungspunkt der Tiefgarage „Stadthaus“ an die Hauptstraße überprüft und nachgewiesen. Hierbei wurde die Dimensionierung nach RASt 06 mit Linksabbiegerstreifen zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse zeigen, dass alle zu untersuchenden Knotenpunkte in ihrer vorhandenen bzw. vorgesehenen Ausbauform die künftigen Verkehre in mindestens „befriedigender“ bis „ausreichender“ Weise (QSV = C / D) aufnehmen und abwickeln können. Ergänzende Maßnahmen sind nur am KP-II erforderlich. Hier ist hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit die vorhandene Teilsignalisierung auf den gesamten Knotenpunkt auszuweiten.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Stadtmitte“ über die geplanten und empfohlenen Maßnahmen auch mit den zu erwartenden Neuverkehren und Verlagerungseffekten in Zukunft gewährleistet werden kann.

18. Inhalt und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

18.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende und geplante Nutzungsstruktur, der konzeptionellen Ausrichtung und entsprechend der Lage im Plan- und Stadtgebiet sind verschiedene Bereiche nach Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Unterteilung erfolgt anhand der innerstädtischen Prägung und der beabsichtigten Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) und als Kerngebiet (MK).

18.1.1 Urbanes Gebiet

Durch den Bebauungsplan wird in den westlichen Teilbereichen die Nutzung als Urbanes Gebiet festgesetzt, um Bebauungsstrukturen für eine Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen. Durch diese Festsetzung soll ein Übergang zwischen den westlich gelegenen, vornehmlich durch das Wohnen geprägten, und den östlich gelegenen, zentrumstypischen Stadtbereichen geschaffen werden. Darüber hinaus dient die Festsetzung als Urbanes Gebiet der Stärkung der bereits im vorherigen Bebauungsplan „Bruchköbel Ortskern“ festgesetzten Nutzungskategorien in diesem Bereich und den eingetretenen Nutzungen als Verknüpfung von Wohnen und Gewerbe.

Wesentliches Merkmal eines Urbanen Gebietes ist die Nutzungsmischung, die allerdings nicht gleichgewichtig sein muss. Es gibt somit im Gegensatz zum Mischgebiet keine Vorgaben zur Nutzungsmischung.

Die neue Baugebietskategorie "Urbane Gebiete" wurde eingeführt, um es den Kommunen zu ermöglichen, künftig auch in stark verdichteten städtischen Gebieten Wohnungen zu bauen und Gebäude als Wohnraum zu nutzen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtun-gen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit der Einführung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ ist die Intention verbunden, eine dichte, urbane Bebauung und gemischte Nutzungen zu ermöglichen. Hierbei soll die flexible Mischung der Nutzungen gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet erleichtert werden. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes soll damit vor allem der Nachverdichtung dienen.

Für die Grundstücke, die als Urbanes Gebiet festgesetzt wurden, wurde der Katalog der Nutzungen nach § 6a BauNVO übernommen mit folgenden Abweichungen:

Ausgeschlossen sind die nach § 6a BauNVO sonst als Ausnahmen zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen. Diese Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch in Zukunft städtebaulich nicht erwünscht.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese sich in Ihrer Kubatur deutlich vom Gebietscharakter unterscheiden und der angestrebten Entwicklung entgegenstehen. Ebenfalls herrscht bei dieser Betriebsform tags und nachts teilweise erheblicher Verkehr. Die dabei entstehenden Immissionen sollen aufgrund der Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohngebietes ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, werden ausgeschlossen, da diese Betriebe, negative Auswirkungen auf die jeweilige Nachbarschaft haben. In der Regel gehen von ihnen Störungen aus, da sie aufgrund langer und auch nächtlicher Öffnungszeiten durch Lärmimmissionen in den Ruhezeiten stark beeinträchti-

gen. In anderen Stadtgebieten ist die Ansiedlung von solchen Betrieben zulässig und somit an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes möglich.

Mit den Festsetzungen zu den mit MU/N1 gekennzeichneten Gebieten wird für den Bereich unmittelbar an der Hauptstraße festgesetzt, dass Im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Hauptstraße gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen nicht zulässig sind. Damit soll für die Erdgeschosszone gesichert werden, dass dieser Bereich Teil der Geschäftszone der Stadt bleibt.

18.1.2 Kerngebiet

In den östlich gelegenen Teilbereichen wird eine Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. Somit wird der innerstädtische Anspruch als zentraler Ort der städtischen Verwaltung, der Versorgung und des kulturellen Austauschs bekräftigt.

Von den gem. § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur Vergnügungsstätten, Tankstellen und Wohnungen, die nicht für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal beziehungsweise Betriebsinhaber dienen, nach den Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie in diesem Bereich der Stadt zu Nutzungskonflikten führen würden. In den Gewerbegebieten westlich der Eisenbahnlinie Hanau – Friedberg ist hingegen die Ansiedlung von solchen Betrieben zulässig und somit an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes möglich.

Der gewerbliche Betrieb von sexueller Betätigung oder Schaustellung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

18.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie über die Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe (GH) in den unterschiedlichen Baufeldern in der Nutzungstabelle (Planteil) hinreichend bestimmt.

18.2.1 Definition Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und / oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen abgegrenzt wird. Die Definition des Baufeldes ist an dieser Stelle erforderlich, da in der Nutzungstabelle (Planteil) die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung jeweils bezogen auf die einzelnen Baufelder getroffen werden.

18.2.2 Grundflächenzahl I (GRZ)

Die Festsetzungen zur GRZ im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO und überschreiten diese nicht. Zu den Hauptanlagen zählen laut Rechtsprechung auch Balkone, Loggien und Terrassen sowie vergleichbare, untrennbar mit der Hauptanlage verbundene Bauteile (z.B. Kellertreppen, Wintergärten, etc.). Die GRZ im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird auch als „GRZ I“ bezeichnet.

Mit der Einführung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ ist die Intention verbunden, eine dichte, urbane Bebauung und gemischte Nutzungen zu ermöglichen. Als Ausdruck des Ziels, Innenstadtlagen zu verdichten, wurde in den Urbanen Gebieten eine höhere Bebauungsdichte ermöglicht. Für das Maß der baulichen Nutzung sieht der neue § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Damit soll mehr Flexibilität bei der Schaffung verdichteter Gebiete ermöglicht werden, um so die potenziellen Flächen zu erhöhen, auf denen künftig Wohnbau möglich ist.

In den als Urbane Gebiete festgesetzten Baufeldern 1 und 2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Somit können maximal 60 % des Grundstücks durch Hauptanlagen (Gebäude) überbaut werden. Da hier auch Wohnen möglich ist, soll mit dieser Regelung eine ausreichende Freiflächenausstattung gesichert werden.

In Baufeld 3 wird entsprechend der angestrebten höheren Baudichte entlang der Hauptstraße und der Ecksituation mit der Jahnstraße eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Obergrenze nach § 17 wird damit nicht überschritten.

In den als Kerngebiet MK ausgewiesenen Baufeldern werden als zulässige GRZ 0,7 bzw. 1,0 festgesetzt. Diese Bebauungsdichte ist auf Grundlage von § 17 Abs. 1 BauNVO in Kerngebieten zulässig.

18.2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl II

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 („Kappungsgrenze“). Die GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird auch als „GRZ II“ bezeichnet.

Während die reguläre GRZ I für die Kerngebietsfläche Baufeld 5 bereits eine Vollausnutzung des Grundstücks von 1,0 zulässt, wird für das nördliche Baufeld 4 eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Dies würde für das genannte Baufeld auf Grundlage der Regelung zur Kappungsgrenze eine GRZ II von 0,8 bedeuten. Aufgrund der konzeptionell benötigten Sammelgaragen in Form von Tiefgaragen und der damit verbundenen vollständigen Unterbauung des Baugrundstücks, wird innerhalb dieses Baufeldes die GRZ II auf ein Maß von 1,0 angehoben.

Gleiches gilt für die als Urbanes Gebiet festgesetzten Baufelder 1 bis 3. Aufgrund der auch hier konzeptionell benötigten Sammelgaragen in Form von Tiefgaragen wird innerhalb dieser Baufelder die GRZ II auf ein Maß von 1,0 angehoben, allerdings nur für die Tiefgaragen.

Für die übrigen in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen wie (oberirdische) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt die Kappungsgrenze von 0,8. Diese Kappungsgrenze ist in den Baufeldern 1 bis 3 einzuhalten. Somit bleiben in den Baufeldern 1 bis 3 mindestsens 20 % der betreffenden Grundstücke unversiegelt. Auch dies dient in Anbetracht der hier konzipierten Wohnnutzungen der Sicherung einer ausreichenden Freiflächenausstattung. Um über den Tiefgaragen trotzdem eine Durchgrünung zu gewährleisten, wird zudem festgesetzt (Nr. 14), dass Tiefgaragen zu begrünen sind, sofern sie nicht von baulichen Anlagen oder den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegen.

18.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der Einführung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ ist die Intention verbunden, eine dichte, urbane Bebauung und gemischte Nutzungen zu ermöglichen. Als Ausdruck des Ziels, Innenstadtlagen zu verdichten, wurde durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung in den Urbanen Gebieten eine höhere Bebauungsdichte bis zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 ermöglicht.

Diese Möglichkeit wurde im Plangebiet nicht in vollem Umfang ausgenutzt. Die bauliche Dichte muss sich auch am Umfeld orientieren und auf die umgebenden Bebauungsdichten Rücksicht nehmen. In den als Urbanes Gebiet ausgewiesenen Baufeldern ist eine GFZ bis 1,8 zulässig. Diese festgesetzten GFZ-Werte ermöglichen eine Bebauung entsprechend der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Sie sichern die Dichtevorgaben der geplanten Bebauung und gewähren dennoch einen gewissen planerischen Spielraum.

Für das als Kerngebiet ausgewiesene Baufeld 5 für das Stadthaus wurde eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Auch dadurch wird eine Bebauung entsprechend der Zahl der zulässigen

Vollgeschosse ermöglicht. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung getragen, entsprechend seiner zentralstädtischen Lage für das Stadthaus eine höhere Baudichte zu gewähren.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Obergrenzen für das GFZ-Maß, welche in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen sind, in allen Baufeldern eingehalten.

18.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Zur Sicherung einer angepassten Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes und zur Gewährleistung der notwendigen Dichte werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Maximalmaß getroffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 HBO sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Auch bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse stellt der Bebauungsplan die baulich beabsichtigte Dichte im Plangebiet sicher. Demnach sind im Plangebiet bis zu 3 Vollgeschosse festgesetzt. Für das südöstliche Baufeld 5 für das geplante Stadthaus werden drei Vollgeschosse als zwingend vorgegeben. An dieser Stelle soll, im Zusammenspiel mit den Höhenbegrenzungen (THmin und GHmax) und der festgesetzten Dachform, eine bestimmte städtebauliche Form als Ausdruck der Bedeutung des Ortes und der beabsichtigten öffentlichen Nutzung als Stadthaus gesichert werden.

Ausnahme mit nur einem Vollgeschoss bildet der als „Stadtloggia“ bezeichnete Kolonnadengang als architektonischer Abschluss des Stadtplatzes.

18.2.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die gewünschte Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) gewährleistet. Für eine mögliche Verdichtung werden die Gebäudehöhen in den als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen auf maximal 15 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche), begrenzt. Damit soll ein harmonischer Übergang der Gebäudehöhen zur angrenzenden Bebauung gesichert werden.

Das Baufeld 5 für das Stadthaus wird über zwei Höhenbegrenzungen über das Mindestmaß der Traufhöhe und der maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Durch diese Ausweisungen in Verbindung mit der Dachform und Neigung, kann die gewünschte städtebauliche Erscheinungsform an dieser Stelle gewährleistet werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für technische Aufbauten ist innerhalb des Mischgebietes um bis zu 2,00 m zulässig. Die Festsetzung dieser Überschreitungsmöglichkeit ist nötig, um bestehende technische Anlagen, die über den Gebäudeabschluss reichen, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu integrieren.

18.2.7 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Kanaldeckels in der Straße Innerer Ring (111,13 üNN). Ferner wird festgesetzt, dass der so festgesetzte Höhenbezugspunkt auch gleichzeitig Geländeoberfläche im Sinne der HBO ist. Somit ist dieser auch die Bezugshöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen nach der HBO.

18.3 Bauweise

Auf Grundlage von § 22 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise bzw. abweichende Bauweise festgesetzt werden. Mit der Bauweise wird lediglich bestimmt, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargren-

zen auf den Baugrundstücken angeordnet werden, ob also mit oder ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden soll.

Die Kann-Vorschrift lässt zu, dass von der Festsetzung der Bauweise keinen Gebrauch zu machen. Insbesondere kann eine Festsetzung zur Bauweise entfallen, wenn sie nicht erforderlich ist, weil die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen oder Baulinien geregelt wird. (Fickert/Fieseler, § 22 Rn. 2).

Daher wäre bei den Baufeldern 4 und 5 eine Festsetzung zur Bauweise nicht erforderlich, da die Anordnung der hier geplanten Solitäre auf den Grundstücken ausreichend durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt ist. Da die Bauweise im Grundsatz der offene Bauweise entspricht, die geplanten Gebäudelängen jedoch 50 m überschreiten, wurde hier zur Klarstellung eine abweichende Bauweise festgesetzt: Da aus städtebaulichen Gründen bei der Neuplanung Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sein sollen, dürfen hier Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden, die Gebäudelänge kann jedoch 50,00 m überschreiten.

Diese Festsetzung wurde auch für Baufeld 2 getroffen. Dieses Grundstück ist an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen eingefasst. Lediglich zu den Grundstücken im Baufeld 3 bestehen Nachbargrenzen im Sinne von § 22 BauNVO. Zu diesen Nachbargrenzen sind jeweils Abstandsflächen einzuhalten. Die konzipierten Gebäudelängen überschreiten 50 m.

Für Baufenster 3 wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt; dies entspricht der beste-henden Situation. Die bestehenden Gebäude sind heute ohne Grenzabstand an die Nachbargrenzen zu dem Grundstück in Baufeld 2 gebaut. Dies soll weiterhin gesichert werden.

Für das Baufeld 1 wurde im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Bauweise getroffen, da die bestehende Bauweise hier sehr heterogen ist. Es fehlen die Merkmale einer offenen oder geschlossenen Bauweise. Ein übergeordnetes Ordnungsprinzip ist nicht zu erkennen, daher kann aus dem Bestand keine Bauweise ermittelt werden. Die städtebauliche Zielvorstellung für diesen Bereich sieht vor, die bestehende Struktur zu erhalten. Eine gemeinsame Regelung zu Bauweise ist auf den Grundstücken hier nicht möglich. Von der Festsetzung einer Bauweise kann daher abgesehen werden; die Bebauung an den Nachbargrenzen ist hier nach § 6 der HBO zu regeln.

18.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Um die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken im Sinne des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen, wird von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Auf dieser Grundlage ist es möglich, ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben damit gemäß § 6 Abs. 11 der Hessischen Bauordnung (HBO) Vorrang.

An den im Planteil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Stellen unterschreiten die durch die zulässige Gebäudehöhe ausgelösten Abstandsflächen die Maße der HBO. Es wird unter anderem von dem Mindestabstandsmaß von 3 m gemäß § 6 Abs. 5 HBO innerhalb der betreffenden Grundstücksfläche beziehungsweise bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgewichen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauungsstruktur in einigen Bereichen des Plangebietes ist jedoch notwendig, um eine gute Ausnutzung der begrenzten Grundstücksflächen und die Struktur des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen.

18.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Die als überbaubar festgesetzten Flächen orientieren sich im östlichen Teilbereich des Plangebietes an dem in Kapitel 16 dargestellten städtebaulichen Konzept. Für die übrigen Flächen wird eine maßvolle Weiterentwicklung des Bestandes angestrebt. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität werden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Für die als 1, 2 und 3 gekennzeichneten Baufelder werden großzügig überbaubare Flächen ausgewiesen. Diese überbaubaren Flächen orientieren sich zum einen an den Straßenrändern und zum anderen an den Fluchten der Bestandsbebauung und der Umgebung. Den Eigentümern wird durch die Ausweisung dieser Baufenster und unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ eine möglichst hohe Gestaltungsmöglichkeit bei der Stellung und Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken eingeräumt. Auf den Baufeldern 2 und 3 ist zur Wahrung einer einheitlichen Flucht entlang der Hauptstraße und Jahnstraße eine Baulinie einzuhalten. Entlang dieser Straßen soll ein Zurückspringen von Hausfassaden und eine uneinheitliche Gesamtwirkung verhindert werden.

Die östlichen Baufelder des Kerngebietes enthalten entsprechend ihrer Bedeutung im Stadtgebiet genaue Vorgaben zur Form und Lage der beabsichtigten Gebäude auf den Baugrundstücken. Die Baulinien und Baugrenzen tragen diesem Umstand Rechnung. Auf dem nördlichen Baufeld 4 definieren Baugrenzen die Form des Kerngebäudes. Die äußeren Kanten nach Osten und Süden, zu den wichtigen, neu entstehenden Stadtplätzen ausgerichtet, werden über Baulinien festgesetzt. Der Abstand zwischen den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen wird als Dachüberstand festgesetzt. Somit werden gestaltbedeutsame Details über die überbaubaren Grundstücksflächen verankert.

Der südliche Baukörper wird gleichfalls über Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Zum Inneren Ring und zur Hauptstraße orientiert sich die festgesetzt Baugrenze entlang der Fluchten entlang der Straßen. Im Bereich des Erdgeschosses ist ein Knick über die Gebäudeecke festgesetzt. Gemäß Festsetzung Nr. 2.2 ist die Decke des Erdgeschosses darüber mit einer lichten Höhe von mindestens 4,00 m herzustellen. Die darüber liegenden Geschosse sollen durch einen Gebäudeüberstand über den festgesetzten öffentlichen Straßenraum im Bereich des Gehweges treten. Durch diese Maßnahme soll für eine bessere Einsehbarkeit der Kreuzungssituation von Hauptstraße / Innerer Ring gesorgt und gleichzeitig die Eckansicht des entstehenden Gebäudes architektonisch betont werden.

An das Baufeld mit der Nummer 5 schließt sich die überbaubare Grundstücksfläche mit besonderem Nutzungszweck „Stadtloggia“ an. Diese bildet die Fortführung des östlich gelegenen Baukörpers mittels einer Baugrenze entlang der Hauptstraße und fungiert als optische Abgrenzung zwischen dem Fußgängerbereich auf dem öffentlichen Platz und der Verkehrstrasse der Hauptstraße. Die Stadtloggia bildet einen funktionalen Bestandteil des öffentlichen Platzes und dient vornehmlich als architektonisches Gestaltelement. Die Stadtloggia soll als Kolonnadengang in Form einer von Säulen oder Pfeilern getragenen, seitlich offenen Dachkonstruktion errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist zugleich die Unterbringung von notwendigen Tiefgaragenzugängen zulässig.

18.6 Stellung der baulichen Anlage

Um eine qualitätsvolle Dach- und Gebäudestruktur entsprechend des städtebaulichen Entwurfes zu gewährleisten, wird in Baufeld 5 die Stellung der baulichen Anlage (Ausrichtung von First und Traufe) festgesetzt. Damit soll die Ausrichtung der Dachform verbindlich geregelt werden.

18.7 Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes sollen nach Möglichkeit in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Innerhalb des Kerngebietes ist daher die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb der Umgrenzung für Tiefgaragen festgesetzt. Innerhalb des Urbanen Gebietes sind Tiefgaragen generell innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefagaragen innerhalb des Plangebietes können nur errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass sie von einer Erdauflage von mindestens 60 cm überdeckt werden. Damit soll trotz einer dichten Überbauung der Grundstücke in Verbindung mit Festsetzung Nr. 14.4 zur Begrünung von Tiefgaragen die Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

Zusätzliche Stellplätze z.B. Kurzzeitparkplätze für die beabsichtigten öffentlichen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Kerngebietes sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ zulässig. Damit soll gesichert werden, dass die übrigen Grundstücksflächen von oberirdischen Stellplätzen frei bleiben.

Oberirdische Garagen oder Carports sind im stadtbedeutsamen Bereich des Kerngebietes aus architektonischen und städtebaulichen Beweggründen nicht zulässig.

18.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt verschiedene Kategorien öffentlicher Verkehrsflächen fest.

18.8.1 Straßenverkehrsflächen

Die als „Straßenverkehrsflächen“ gekennzeichneten Bereiche geben den gesamten Querschnitt der geplanten Straßenflächen für den innerörtlichen Straßenverkehr der Straßen Jahnstraße, Hauptstraße, Innerer Ring und Brückenstraße wider. Hierzu zählen der Gehwegbereich, die Fahrbahn, Fußgängerquerungsbereiche und Stellplätze innerhalb des Straßenraums. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen berücksichtigten die in Kapitel 17.2 beschriebenen Umbaumaßnahmen entlang der Hauptstraße und der Straße „Innerer Ring“ im Rahmen der Gesamtumgestaltung.

Von Hessen Mobil wird darauf hingewiesen, dass die Ausbaumaßnahmen im Bereich der Landesstraße vor bzw. mit Inbetriebnahme von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein müssen. (Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB §§ 29, 47 HStrG)

18.8.2 Verkehrsberuhigter Bereich

Für die Stichstraße entlang des Krebsbaches wird die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs angestrebt wird, um den Charakter des Plangebietes als fußgängerfreundlichen Bereich zu betonen. Die Stichstraße besitzt derzeit keine übergeordnete verkehrliche Bedeutung und soll diese auch nach Abschluss der Umbaumaßnahmen nicht erhalten. Sie dient lediglich der rückwärtigen Erschließung der östlichen Bereiche der Baufelder 1 und 2 sowie als Fußgängerverbindung von Norden nach Süden.

18.8.3 Fußgängerbereich

Ein Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs zum Umbau der Stadtmitte ist die Schaffung von direkten Fußgängerverbindungen als Verknüpfung bestehender und neu zu schaffender Stadtbereiche. Diesem Anspruch wird unter anderem durch die Ausweisung von Fußgängerbereichen zwischen der Köhlergasse im Osten und der Gartenstraße im Westen über den neuen Stadtplatz entsprochen. Des Weiteren wird die bestehende Wegeverbindung von der nördlichen Jahnstraße zum „Innerer Ring“ durch die Festsetzung einer Fußgängerverbindung über den Krebsbach und der Ausweisung eines Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit über das Baugrundstück des Baufeldes 4 gesichert.

18.8.4 Fußgängerbereich „Platz“

Der als „Platz“ gekennzeichnete Bereich soll dem Fußgänger vornehmlich zum Aufenthalt, zur Erholung und für Veranstaltungen zur Verfügung stehen und entsprechend gestaltet werden. Für die anliegende Gastronomie kann der Platz in Teilen auch als Terrasse mit entsprechender Bestuhlung dienen. Darüber hinaus können auf der Platzfläche untergeordnet Anlagen für den Betrieb der darunter befindlichen Tiefgarage errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Platzfläche für bestimmte Veranstaltungen im Sinne von Märkten beziehungsweise Kulturfesten in Anspruch genommen werden kann. Diese dürfen an bis zu 10 Tagen im Jahr auch bis 23 Uhr an höchstens zwei aufeinanderfolgen-

den Wochenenden stattfinden. Somit gelten die Veranstaltungen nach TA Lärm als Seltenes Ereignis. Veranstaltungen innerhalb des regulären Tageszeitraumes bis 22 Uhr können hingegen die Zahl von 10 Veranstaltungen pro Jahr überschreiten.

18.9 Führung von Versorgungsleitungen

Aus Gründen eines geordneten Stadtbildes sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

18.10 Öffentliche und private Grünflächen

Die bestehende Parkanlage beidseitig des Krebsbaches soll entsprechend der derzeitigen Nutzung als Öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert werden. Im südlichen Bereich ist eine kleine Teilfläche des Grünzuges Teil des Baufeldes 4. Hier werden die Flächen von einer Tiefgarage unterbaut. Diese darüber liegende Flächen liegen auf privatem Baugrundstück und sollen dennoch durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen den parkartigen öffentlichen Charakter aufweisen (Festsetzung Nr. 14.1).

Im Norden des Plangebietes werden Parzellen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt. Im Anschluss an die öffentlichen Grünflächen des Krebsbachparkes sollen diese Flächen somit von einer Bebauung freigehalten werden.

18.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen

Im Planteil des Bebauungsplans wird die dem Krebsbach zugehörige Gewässerparzelle 169/3, Flur 10 als Wasserfläche festgesetzt. Um den tatsächlichen Verlauf des Krebsbaches zu entsprechen, wurde darüber hinaus die Auskragung des Flurstückes 25/1, Flur 6 als Gewässer dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Böschungsflächen des Krebsbaches zu großen Teilen innerhalb der Gewässerparzelle liegen und somit als Wasserflächen festgesetzt werden.

Im südlichen Bereich wurde in die Planzeichnung die beabsichtigte Aufweitung des Krebsbaches für eine freiraumgestalterische Aufwertung im Zusammenhang mit der angrenzenden Platzfläche als Wasserfläche aufgenommen. Entsprechend gehen die dargestellten Bereiche über die derzeit bestehende Gewässerparzelle hinaus. Bestandteil der Wasserflächen in diesem Abschnitt sind der bestehende Querschnitt des Krebsbaches und jene Bereiche, die zu Flachwasserzonen im Zuge der Aufwertungsmaßnahmen umgestaltet werden sollen.

Überschwemmungsgebiet

Im Planteil des Bebauungsplans wird das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet gemäß der §§ 76 und 77 WHG nachrichtlich dargestellt. Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu sichern. Siehe hierzu auch Kapitel 7.2.

In den textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung ist eine Kennzeichnung enthalten. Demnach sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

18.12 Mit Geh- und Fahrrecht und zu belastende Flächen

Da die Anlieferung des außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücks Innerer Ring 2 (Flurstück 84, Flur 8, Gemarkung Bruchköbel) über das Flurstück 60/13 und 85/3 gleicher Flur und Gemarkung erfolgt, ist zu Gunsten des ersten ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen. Darüber hinaus ist innerhalb des gleichen Bereichs ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sicherzustellen, da dieser Bereich eine wichtige Wegeverbindung von Ost nach West über die Brücke des Krebsbaches darstellt.

Von Norden nach Süden zieht sich zudem auf den Flurstücken 48/1 und 60/13, Flur 8 ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, um die Durchwegung für die Öffentlichkeit entlang der östlichen Seite des Krebsbaches zu gewährleisten.

18.13 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Jahnstraße, Hauptstraße (L3268) und Innerer Ring erschlossen.

Entlang der Hauptstraße, südlich des Mischgebietes wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit festgesetzt, da die Grundstücken zu großen Teilen von den quer verlaufenden Straßen erschlossen werden können und durch den Abbiegeverkehr ein erhöhtes Unfall- und Staupotential ausgehen würde. Westlich an der Hauptstraße wird hingegen eine Zufahrtsmöglichkeit zur Straße ausgewiesen. Entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen wurden mit Hessen Mobil und der Stadt abgestimmt und sind in der Straßenplanung berücksichtigt worden (siehe Kapitel 17 Verkehrskonzept).

18.14 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v.

Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden. Siehe hierzu auch Kapitel 10 „Faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Prüfung“.

18.15 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Grundlage des Gutachtens zur Baugrunderkundung des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim vom August 2016 kann festgestellt werden, dass aufgrund des sehr geringen Flurabstands des Grundwassers eine planmäßige bzw. gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ausscheidet. Es steht einerseits nur ein sehr geringer Porenraum zur Versickerung zur Verfügung, andererseits besteht die Gefahr, dass durch die planmäßige bzw. gezielte Versickerung von größeren Niederschlagsmengen die hier z.T. bereits in das Grundwasser einbindende Auffüllung dann noch zusätzlich eluiert wird.

18.16 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Festsetzungen werden aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm- und Gewerbeimmissionen getroffen. Siehe hierzu auch Kapitel 11 „Immissionsschutz“.

18.17 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In westlichen und nördlichen Bereichen der festgesetzten Tiefgaragenumgrenzung soll ein durchgängiger Charakter als öffentliche Grünanlage wahrnehmbar sein. Aus diesem Grund werden in diesen Abschnitten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend der öffentlichen Grünanlage gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Um auch die für die Tiefgarage nötigen technischen, oberirdischen Anlagen errichten zu können, sind in dieser Fläche auch in geringem Umfang Tiefgarageneinrichtungen wie Aufzugs- und Treppenanlagen zulässig. Neben Grünelementen dürfen darüber hinaus auch Zuwegungen entstehen.

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet die Durchgrünung des Gebietes und das Anlegen von Pflanzflächen und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Es werden die Grundstücksbepflanzung auf nicht überbauten und befestigten Flächen, Standorte für Baumanpflanzungen sowie die Begrünung von Tiefgaragen und von Flachdächern festgesetzt.

Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Stadtbild erzielt. Die große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen (Artenempfehlungen) belassen den Grundstücksbesitzern eigenen Gestaltungsspielraum.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als grüngestalterische Maßnahme werden die bestehenden Bäume innerhalb der öffentlichen und privaten Grünfläche zum Erhalt festgeschrieben.

19. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

19.1 Dachformen und Dachneigungen

Aus gestalterischen Gründen und zur qualitativen Weiterentwicklung des Stadtbildes werden innerhalb des Kerngebiets und des Baufeldes 2 die Dachformen vorgeschrieben. Den Eigentümern der übrigen Flächen wird ein erweiterter Gestaltungsspielraum bei der Wahl

der Dachform eingeräumt, da diese Bereiche weniger stadtbedeutsam sind und keinen dringenden Regelungsbedarf vorweisen.

Innerhalb des Baufeldes 5 wird die Errichtung eines Satteldaches vorgeschrieben. Dieses ist mit Neigungswinkeln zwischen 25° und 50° auszuführen. Die Errichtung eines Satteldachs in festgesetzter Ausrichtung des Firstes quer zu Hauptstraße entspricht dem städtebaulichen Entwurf für dieses Baufeld und ermöglicht eine gestalterische Verknüpfung mit den östlich anschließenden historischen Giebelgebäuden entlang der Hauptstraße.

Die in den Baufeldern 2, 4 und 6 festgesetzten Flachdächer entsprechen dem städtebaulichen Entwurf und unterstreichen die städtebauliche Zugehörigkeit untereinander und auch zur Umgebung (Flachdach des Sockelbaus des außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Einzelhandelsgeschäfts auf Flurstück 84, Flur 8). Zudem ermöglichen die festgesetzten Flachdächer in Kombination mit Festsetzung Nr. 14.5 begrünte Dachflächen.

19.2 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich das Erscheinungsbild eines Gebietes prägen, werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Form, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

19.3 Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter

Da Einfriedungen das Erscheinungsbild des als zentralen Stadtbereichs mit vielfältigen Nutzungsangeboten um und auf dem Stadtplatz stark beeinträchtigen würden, sind Grundstückseinfriedungen nur innerhalb der Mischgebietsflächen und den privaten Grünflächen zulässig.

Um eine visuelle Beeinträchtigung durch offene Standorte für Abfallbehälter zu vermeiden, sind diese entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder begrünt abzuschirmen.

20. Begründung der Kennzeichnungen

20.1 Grundwasserschutz

Im Rahmen der Baugrundbeurteilung der orientierenden Umwelt- und Abfalltechnischen Untersuchung (Hydrodata GmbH, Oberursel 2012) wurden erforderliche Maßnahmen aufgrund der Anforderungen des Untergrundes festgestellt. Bei unterkellerter Bauweise ist im Untersuchungsgebiet demnach generell eine Ausbildung der Untergeschosse (Tiefgarage, Keller) als geschlossene Wanne gemäß DIN 18195 Teil 6 („Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser“) erforderlich.

20.2 Überschwemmungsgebiet

Ein Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt in dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Krebsbaches. Daher erfolgt die Kennzeichnung als Überschwemmungsgebiet, welche besondere Vorkehrungen und bautechnische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall erforderlich macht.

21. Begründung der Hinweise und Empfehlungen

21.1 Satzung über die Oberflächenwasserrückhaltung der Stadt Bruchköbel

Da die Stadt Bruchköbel eine „Satzung über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers“ besitzt, wird auf die Vorgaben der örtlichen Satzung verwiesen.

21.2 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können und nach dem Denkmalschutzgesetz Meldepflicht besteht und bestimmte Schutzmaßnahmen vorgeschrieben sind.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, wird darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen Bodeneingriffe archäologisch begleitet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Ausgehend von den Befunden dieser Baubegleitung können flächige Grabungsmaßnahmen notwendig werden. Hierfür sind in den Planungen Zeit und Raum vorzusehen.

21.3 Erdarbeiten

Um Schäden an Versorgungsleitungen zu verhindern, wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auf vorhandene Leitungen von Versorgungsträgern zu achten ist und mit den entsprechenden Versorgungsträgern Rücksprache zu halten ist.

21.4 Bodenschutz

Da schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind, die erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeiführen können, wird darauf hin-gewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist.

21.5 Kampfmittelbelastung und –räumung

Um Schaden vom Einzelnen und der Allgemeinheit abzuwenden, wird darauf hingewiesen, dass bei zu Tage tretender Munition beziehungsweise kampfmittelverdächtigen Gegenständen, die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen ist.

21.6 Artenschutz

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Gabriele Ditter, Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Juli 2016) wurden erforderliche Maßnahmen gefordert, um eine Schädigung der Fortpflanzungsstätten zu vermeiden. Hierzu zählen die Beschränkung der Rodungsarbeiten auf die Periode außerhalb der Brutzeiten (30.9. – 28.02. gemäß § 39 BNatSchG) und die Notwendigkeit einer Begehung durch einen Fachgutachter an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden.

Von der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises wird zum Artenschutz auf folgendes hingewiesen:

Vor Baubeginn insbesondere vor der Baufeldfreimachung ist durch eine Begehung sicherzustellen, dass sich keine besonders geschützten Arten (z.B. Schwalben oder Fledermäuse) oder Brutplätze von Vögeln im Baubereich oder in Baumhöhlen befinden oder sich Fledermäuse in sonstigen Höhlungen aufhalten oder Siebenschläfer dort überwintern.

Sollten während der Abbrucharbeiten oder der Baufeldfreimachung Vorkommen solcher besonders geschützten Arten oder Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen; ggf. muss eine artenschutzrechtliche Befreiung beantragt werden.

Für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist das Vorkommen der Zwergfledermaus relevant. Durch die Baumaßnahme verliert die Art ggf. ihren Lebensraum. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass der Lebensraum nicht während der Brut- und Setzzeiten bzw. vor den erforderlichen Umsiedlungsmaßnahmen zerstört wird.

Der Abbruch von Gebäuden darf deshalb nur nach vorlaufender Begehung durch einen Fachgutachter erfolgen.

21.7 Wasserrechtliche Erlaubnisse

Da im Untersuchungsgebiet wegen der Nähe zum Vorfluter (Krebsbach) grundsätzlich mit Grund- bzw. Schichtwasser zu rechnen ist, wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Baumaßahmen eine Wasserhaltung bzw. ein wasserrückhaltender Verbau erforderlich sein wird. Diese ist durch den Bauherrn bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu beantragen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist darüber hinaus auch bei einer Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in den Krebsbach erforderlich.

21.8 Grundwassermessstellen

Zur Erkundung und Überwachung einer Grundwasserkontamination mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), ausgehend von der Philipp-Reis-Straße, bestehen im Ortsbereich befinden sich im Plangebiet mehrere vom Main-Kinzig-Kreis betriebene Grundwassermessstellen:

GWM 3/92, GWM 4/93, (B)GWM 2.1/92, BFU 1/2012 und BFU 2/2012 (s. Anlage).

Diese Messstellen werden auch künftig benötigt, um die Wasseraufsicht zur Grundwasserkontamination auszuüben und Proben zu nehmen. Es muss sichergestellt sein, dass diese Messstellen erhalten bleiben oder in Abstimmung mit dem Main-Kinzig-Kreis fachgerecht zurückgebaut und im Nahbereich Ersatzmessstellen eingerichtet werden. Der Bestand der Messstellen muss im Falle einer örtlichen Verlegung auf Privatgrundstücke oder im Falle der Veräußerung städtischer Grundstücke durch eine entsprechende Baulasteintragung gesichert werden.

22. Artenempfehlung

Zur Bewahrung und Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Pflanzen und Tierwelt ist teilweise die Verwendung von heimischen Pflanzen festgesetzt. Die beigefügte Artenempfehlung stellt eine Auswahl der wesentlichen standortgerechten Arten zusammen.

23. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

24. Planstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)	**41.487 m²**	**100,00 %**
Urbanes Gebiet	8.487 m²	20,5 %
Kerngebiet	6.198 m²	14,9 %
Wasserflächen	2.620 m²	6,4 %
Verkehrsflächen	13.307 m²	32,0 %
davon		
Öffentliche Verkehrsfläche	9.125 m²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.182 m²	
Öffentliche Grünflächen	9.711 m²	23,4 %
Private Grünflächen	1.164 m²	2,8 %

25. Quellen

- Schalltechnische Untersuchung - Prüfung der schalltechnischen Belange im Rahmen der Bauleitplanung, KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt, Juli 2017
- Innenstadtentwicklung Bruchköbel – Neue Mitte, Fachbeitrag Naturschutz, Ergebnis der faunistischen Erhebung, , GABRIELE DITTER, Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, September 2015
- Innenstadtentwicklung Bruchköbel – Neue Mitte, Fachbeitrag Naturschutz, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GABRIELE DITTER, Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Juli 2016
- Orientierende Umwelt- und Abfalltechnische Untersuchung im Rahmen des Projekts „Neue Mitte“ in 63486 Bruchköbel – Untersuchungsbericht – HYDRODATA GmbH, Oberursel, Mai 2012
- Baugrunderkundung und geotechnische Beratung sowie orientierende abfalltechnische Vorab-Deklarationsanalyse, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim, August 2016
- Wasserwirtschaftliche Belange – Erläuterungsbericht – igmbh - INGENIEURGESELLSCHAFT MÜLLER mbH, Schöneck, Juli 2017
- Bebauungsplan „Stadtmitte“ 1. Änderung des Bebauungsplanes Ortskern Bruchköbel‘ - Verkehrsuntersuchung - IMB-Plan GmbH, Frankfurt am Main, Juli 2017

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen	Schreiben vom 09.01.2017 Az.: 22.2-BD-02-06-03-02-B-2016#113	
	zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:		
1.1	**Keine rechtlichen Einwendungen:** 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: • Keine Einwendungen		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
1.2	**Keine fachlichen Anregungen oder Bedenken:** 2. Fachliche Stellungnahme: • Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken. • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens. • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt. • Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.1.3	**Hinweis zur Angabe der Datengrundlage in Kartendarstellungen:** • In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis: „Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen: Die Kartendarstellungen werden um den geforderten Hinweis ergänzt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzung der Kartendarstellungen um folgenden Hinweis: „Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.
2	Avacon AG Team NTA-B/Fremdplanung Joachim-Campe-Str. 14 38226 Salzgitter	Schreiben vom 16.01.2017 Az.: 449830	
	Keine Anregungen oder Bedenken: Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon AG / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG / HSN GmbH Magdeburg. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 63486 Bruchköbel Innerer Ring Gesamtanzahl Pläne: 0 **Achtung:** Im o.g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
7	DB AG Immobilien Region Mitte Camberger Str. 10 60327 Frankfurt	Schreiben vom 23.01.2017 Az.: TÖB-FFM-16-12514/Fi	
7.1	**Keine Anregungen oder Bedenken** auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Gegen das geplante Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
7.2	**Hinweis auf evtl. nötige Schutzmaßnahmen an Gebäuden aufgrund von Emissionen der benachbarten Bahnanlagen:** **Immissionen:** Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutz-wände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird insofern entsprochen, dass gutachterlich geprüft wird, inwieweit das Plangebiet durch Lärmemissionen der Bahnlinie betroffen ist. **Begründung:** Die Eisenbahnlinie Friedberg-Hanau führt in einem Abstand von ca. 300 m an dem Plangebiet vorbei. In Anbetracht dieser Entfernung ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet durch Schallemissionen der Bahnlinie beeinträchtigt wird, zumal der Bereich zwischen Bahnlinie und Plangebiet bebaut ist und dadurch die Schallausbreitung gemindert wird. Um den Sachverhalt zu klären, wurdel die schalltechnische Betrachtung um den Aspekt Schallemissionen der Bahnlinie ergänzt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Begründung in Kap. 11 (Immissionsschutz) um den Aspekt Schallemissionen der Bahnlinie.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
8	Deutsche Telekom Technik GmbH TNL Südwest PTI 34 Jahnstraße 54-64 63150 Heusenstamm	Schreiben vom 30.01.2017 Az.: ohne	
	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:		
8.1	**Hinweise zum Ausbau der Telekommunikationsanlagen:** Im Planbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Zur Versorgung neuer zusätzlicher Gebäude ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich und einer Prüfung vorbehalten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entspre-	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	chend §9(1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie uns rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, informieren.		
9	Eisenbahnbundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt/Main	Schreiben vom 02.01.2017 Az.: 55144-551pt/273-8236#008	
	Keine Anregungen oder Bedenken: Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
10	EnergieNetz Mitte GmbH Netzregion Gelnhausen/Altenkirchen Philipp-Reis-Str. 1-3 63571 Gelnhausen	Schreiben vom 17.01.2017 Az.: ohne	
	Keine Anregungen oder Bedenken; **Hinweis auf bestehende Versorgungsanlagen** Gegen den vorgelegten Bebauungsplan erheben wir keine Einwände. Bitte beachten Sie in Ihren Planungen, dass in den markierten Bereichen Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte vorhanden sind. Dabei handelt es sich um in der Erde verlegte Stromkabel, Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und eine Transformatorenstation im Bereich des Bürgerhauses. Wir bitten um frühzeitige Beteiligung zur Planung des Um- und Rückbaus sowie zur Neustrukturierung der Stromversorgung.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
12	Gas-Union GmbH Theodor-Stern-Kai 1 60596 Frankfurt/Main *vertreten durch:* NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Solmsstraße 38 60486 Frankfurt/Main	Schreiben vom 02.01.2017 Az.: 7298 – Hei	
	Keine Anregungen oder Bedenken: Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Interessen der **Gas- Union GmbH** von der Baumaßnahme nicht betroffen sind. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die o. g. Baumaßnahme gemäß eingereichter Planunterlagen.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von uns betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.		
13	Main-Kinzig Netzdienste GmbH Rudolf-Diesel-Str. 63571 Gelnhausen	Schreiben vom 22.12.2016 Az.: Ce	
	Keine Anregungen oder Bedenken; **Hinweise zum Schutz vorhandener Erdgasleitungen:** wir kommen zurück auf Ihr Schreiben vom 19.12.2016 an die Gasversorgung Main-Kinzig GmbH. Zuständiger Gas-Netzbetreiber ist die Main-Kinzig Netzdienste GmbH, als diese geben wir unsere Stellungnahme ab. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen seitens der Main-Kinzig Netzdienste GmbH keine Einwände. Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhanden. Diese Leitungen gilt es zu schützen, sie dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Planfassung wird die vorhandene Erdgasleitung eingetragen. **Begründung:** Nach Prüfung der Leitungspläne hat sich ergeben, dass die Erdgasleitung überwiegend in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt. Damit ist gesichert, dass die Leitung weder überbaut noch überpflanzt wird. Diese Flächen werden auch weiterhin öffentliche Verkehrsfläche bleiben. Eine Zuleitung zum Gebäude des jetzigen Rathauses liegt in einer Fläche, die neu geordnet und bebaut wird. Diese Leitung ist neu zu verlegen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Planfassung durch die vorhandene Erdgasleitung.
14	Gemeindevorstand Hammersbach Köbler Weg 44 63546 Hammersbach	Schreiben vom 02.01.2017 Az.: ohne	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Keine Anregungen oder Bedenken: In der o.g. Angelegenheit werden seitens der Gemeinde Hammerbach weder Bedenken erhoben noch Anregungen vorgebracht.		**Abwägungsvorschlag:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
16	Gemeindevorstand Schöneck Postfach 46 61137 Schöneck	Schreiben vom 27.12.2016 Az.: 621.25 / Ra/Go	
	Keine Anregungen oder Bedenken: Seitens der Gemeinde Schöneck werden zu dem o.g. Bauleitplanverfahren der Stadt Bruchköbel weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.		**Abwägungsvorschlag:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
17	Handwerkskammer Wiesbaden Bierstadter Straße 45 65189 Wiesbaden	Schreiben vom 05.01.2017 Az.: III.2-Hs VOR-21787-L0X7D8	
	Hinweis auf Weiterleitung der Unterlagen: Die Unterlagen haben wir an die Kreishandwerkerschaft Hanau, Martin-Luther-King-Straße 1, 63452 Hanau, als Auftragsangelegenheit weitergeleitet. Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
20	HessenForst Wolfgang	Schreiben vom 02.01.2017 Az.: P 22-3 OK Bruchköbel	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Rodenbacher Chaussee 10 63457 Hanau		
	Keine Anregungen oder Bedenken: Forstrechtliche Belange sind durch die vorgelegte Planung nicht betroffen.		**Abwägungsvorschlag:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
21	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen Gutenbergstr. 2 - 4 63571 Gelnhausen	Schreiben vom 27.01.2017 Az.: 34c2-L3268-006/01-BE13.01.2SL	
	unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:		
21.1	**Rechtliche Einwendungen:** 1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*		
21.1.1	**Hinweis auf nötigen Nachweis der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Knotenpunkte:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Neuordnung eines bereits bebauten Gebietes geschaffen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Hauptstraße (L 3268), die Jahnstraße und den Inneren Ring sichergestellt. Mit der Bebauungsplanaufstellung muss die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte (L3268/Jahnstr., L3268/gepl. Tiefgaragen zu- und Ausfahrt und L3268/Innerer Ring) unter Beachtung der bereits bestehenden		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen, die geforderten verkehrlichen Nachweise nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) werden erstellt. **Begründung:** Die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte (L3268/Jahnstr., L3268/gepl. Tiefgaragen zu- und Ausfahrt und L3268/Innerer Ring) wurde nachgewiesen und in einem ersten Termin mit Hessen Mobil geklärt. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro IMB-Plan, Frankfurt am Main wurde im Juli 2017 die verkehrliche Erschließung des Plange-

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Verkehrsmengen auf der Landesstraße, der infolge des vorliegenden Plangebietes zusätzlich entstehenden Verkehre und unter Hinzunahme der allgemeinen Verkehrsentwicklung der kommenden 15-20 Jahre gewährleistet sein. Der erforderliche verkehrliche Nachweis nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) dient der gesicherten Verkehrserschließung und ist Hessen Mobil zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.	bietes überprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass alle zu untersuchenden Knotenpunkte in ihrer vorhandenen bzw. vorgesehenen Ausbauform die künftigen Verkehre in mindestens „befriedigender“ bis „ausreichender“ Weise (QSV = C / D) aufnehmen und abwickeln können. Ergänzende Maßnahmen sind nur am KP-II erforderlich. Hier ist hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit die vorhandene Teilsignalisierung auf den gesamten Knotenpunkt auszuweiten. Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Stadtmitte“ über die geplanten und empfohlenen Maßnahmen auch mit den zu erwartenden Neuverkehren und Verlagerungseffekten in Zukunft gewährleistet werden kann. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Begründung um die erforderlichen verkehrliche Nachweise (Kap. 17.3)
21.1.2	**Hinweis auf Notwendigkeit zur Vorlage von straßenbautechnische Entwurfsunterlagen und einem Bauwerksentwurf für verkehrliche Aus- und Umbaumaßnahmen:** Für die daraus resultierenden erschließungsbedingten Aus- und Umbaumaßnahmen im Bereich der L 3268 (z.B. Linksabbiegestreifen, Lichtsignalanlage, Verbreiterung der Krebsbachbrücke, etc.) sind straßenbautechnische Entwurfsunterlagen und ein Bauwerksentwurf richtlinienkonform zu erstellen und Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. In dem straßenbautechnischen Entwurf sind u. a. die Schleppkurvennachweise für einen Lastzug für alle Fahrbeziehungen und der Nachweis der von Bebauung und Bepflanzung > 0,80 m Höhe freizuhaltenden Sichtfelder zu führen, sowie deren Freihaltung durch eine entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Weiterhin sind die Querneigung und die Entwässerung im Entwurfsplan darzustellen. Die von Hessen Mobil geprüften Entwurfsunterlagen bilden die Grundlage	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise auf die erforderlichen straßenbautechnischen Entwurfsunterlagen und den erforderlichen Bauwerksentwurf werden zur Kenntnis genommen. Die geforderten Planunterlagen werden im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung bis zum Abschluss der zwischen der Stadt Bruchköbel und Hessen Mobil abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung erstellt. **Begründung:** Für die erschließungsbedingten Aus- und Umbaumaßnahmen im Bereich der L 3268 liegt bereits ein straßenbautechnischer Vorentwurf vor, auf dessen Grundlage der Platzbedarf und die erforderlichen Nachweise (Schleppkurvennachweise, Nachweis der von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenden Sichtfelder) ermittelt wurden. Für die Erstellung des Bebauungsplanes, insbesondere zur Festsetzung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen, sind diese Grundlagen ausreichend. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Straßenverkehrsflächen benötigt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		für die zwischen der Stadt Bruchköbel und Hessen Mobil zur Regelung der Rechtsverhältnisse abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung. In dieser werden die Belange für den Straßen- und Brückenbau geregelt.	Da die Entwurfsunterlagen die Grundlage für die Verwaltungsvereinbarung bilden, ist es ausreichend, wenn diese Plangrundlagen zu dem Zeitpunkt des Abschlusses der Verwaltungsvereinbarung geprüft vorliegen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
21.1.3		**Hinweis auf die Kostenübernahme durch die Stadt Bruchköbel** Sämtliche erschließungsbedingten Kosten (Planung, Bau, Unterhaltung, Erneuerung, etc.) sind von der Stadt Bruchköbel zu tragen	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis auf die Kostenübernahme durch die Stadt Bruchköbel wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
21.1.4		**Anregung, sämtliche Straßenausbauflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen:** Sämtliche für den Straßenausbau der L 3268 erforderlichen Verkehrsflächen sind zur Baurechtschaffung in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung ist bereits mit der vorliegenden Planfassung entsprochen worden **Begründung:** Sämtliche für den Straßenausbau der L 3268 erforderlichen Verkehrsflächen sind in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
21.1.5		**Hinweis auf den Fertigstellungstermin der verkehrlichen Ausbaumaßnahmen:** Die Ausbaumaßnahmen im Bereich der Landesstraße müssen vor bzw. mit Inbetriebnahme von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB §§ 29, 47 HStrG	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, die Ausbaumaßnahmen vor bzw. mit Inbetriebnahme der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertigzustellen. **Begründung:** Die Erforderlichkeit für die Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen im Bereich der

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Landesstraße ergibt sich insbesondere auch aus § 30 BauGB, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein Vorhaben unter anderem nur zulässig ist, wenn die Erschließung gesichert ist. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Begründung um den Hinweis, dass die Ausbaumaßnahmen im Bereich der Landesstraße vor bzw. mit Inbetriebnahme von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein müssen.
21.1.6	**Hinweis zum Schutz der Straßenentwässerungsanlagen:** Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der klassifizierten Straße nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Rechtsgrundlage: § 47 HStrG		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung der Ausbaumaßnahmen berücksichtigt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
21.1.7	**Hinweis zu evtl. nötigen Schutzmaßnahmen aufgrund von Emissionen der benachbarten Verkehrsanlagen:** Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der L 3268 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Bruchköbel hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BISchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise zu den erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BISchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen werden zur Kenntnis genommen. In der vorliegenden Planfassung des Bebauungsplans wurde bereits auf Grundlage entsprechender schalltechnischer Untersuchungen ein Schallschutzkonzept auch für den Verkehrslärm erstellt. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. **Begründung:** Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Daher sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			worden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
21.2	**Fachliche Stellungnahme;** **Keine Anregungen oder Bedenken**		
21.2.1	*a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:* Derzeit sind von Seiten Hessen Mobil im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
21.2.2	*b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:* Bei einer erneuten Behördenbeteiligung bitten wir um Vorlage eines maßstäblichen Bebauungsplanes.		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird ein maßstäblicher Bebauungsplan übersandt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
25	Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises Abt. 63.01 Barbarossastr. 24 63571 Gelnhausen	Schreiben vom 25.01.2017 Az.: 63.21/55/16	
	Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan be-		

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Einsender / Behörde</th><th>Anregungen, Hinweise
Zitat der Stellungnahme</th><th>Beschlussvorschlag zur Abwägung</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>rühren können, mit Angabe des Sachstands

b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage</td><td></td></tr>
<tr><td>25.1</td><td></td><td>Immissionsschutz:

Keine grundsätzlichen Bedenken:

Aus Sicht des Immissionsschutzes werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die im Betreff genannte Bebauungsplanänderung erhoben.</td><td>Abwägungsvorschlag:

Die grundsätzliche Zustimmung aus Sicht des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine</td></tr>
<tr><td>25.1.1</td><td></td><td>Anregung, textliche Festsetzungen zum Lärmschutz zu übernehmen:

Wir empfehlen jedoch, folgende Textfestsetzungsempfehlungen und Hinweise in den abzuändernden Bebauungsplan zu übernehmen.

<u>Lärm</u>

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lärm emittierende Anlagen (z. B. Kühlaggregate, Be- und Entlüftungsanlagen) 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 bzw. zu den Rändern der Flächen, auf der schutzbedürftige Räume errichtet werden dürfen, einzuhalten:

<table>
<tr><th>Schallleistungspegel zuzügl. TI-Zuschlag</th><th>erforderlicher Mindestabstand allgem. Wohngebiet</th></tr>
<tr><td>36 dB</td><td>0,1 m</td></tr>
<tr><td>39 dB</td><td>0,5 m</td></tr>
<tr><td>42 dB</td><td>0,9 m</td></tr>
<tr><td>45 dB</td><td>1,4 m</td></tr>
</table>
</td><td>Abwägungsvorschlag:

Der Anregung, die umfangreiche Festsetzung in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

Begründung:

In Anbetracht der Tatsache, dass im Plangebiet nur wenige der hier angesprochenen Anlagen geplant sind, erscheint es nicht angemessen, einem untergeordneten Teilaspekt in diesem Umfang durch textliche Festsetzungen Rechnung zu tragen. Die Vorschriften sind ohnehin zu beachten.

Generell gilt bei der Aufstellung eines Bauleitplanes das Erforderlichkeitsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB. Auch bei der Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan ist zu prüfen, ob dieser Hinweis erforderlich ist, weil auf einen bestimmten Sachverhalt nur durch einen Hinweis im Bauleitplan eingegangen werden kann.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine</td></tr>
</table>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

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

48 dB	2,2 m
51 dB	3,4 m
54 dB	5,2 m
57 dB	7,6 m
60 dB	10,9 m
63 dB	15,6 m
66 dB	22,2 m
69 dB	27,3 m
72 dB	34,4 m
75 dB	44,6 m
78 dB	58,9 m
81 dB	79,2 m
84 dB	107,7 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.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
25.1.2	**Anregung, nachfolgende textliche Festsetzungen zum Lärmschutz zu übernehmen:** Wir empfehlen, folgende Textfestsetzungsempfehlungen und Hinweise in den abzuändernden Bebauungsplan zu übernehmen. • Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen. • Im Planbereich ist die Zulässigkeit von Schank- u. Speisewirtschaften auf Gaststätten der Geräuschstufe I und II der VDI-Richtlinie 3726 - Schall-	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird teilweise entsprochen, die Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. **Begründung:** Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan zu treffen. Eine gesonderte Festsetzung zu Luftwärmepumpen wird nicht für erforderlich ge-

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		schutz bei Gaststätten und Kegelbahnen begrenzt. Hierunter fallen Tagescafés, Imbissstuben, Schank- u. Speisewirtschaften mit Beschallungsanlagen mit Begrenzung der mittleren Maximalpegel auf 80 dB(A), geöffnet auch nach 22:00 Uhr. • Flächen, die mit Einkaufswagen, Hubwagen oder vergleichbaren Geräten/Fahrzeugen befahren werden, sind fugenfrei aus glattem, lärmmindernden Belägen herzustellen	halten. Auch weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Schank- u. Speisewirtschaften auf Gaststätten wird nicht für erforderlich gehalten. Die Zulässigkeit richtet sich nach den Vorgaben des Bebauungsplans und den den übrigen einschlägigen Rechtsvorschriften. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der textlichen Festsetzungen um die Festsetzung zu den Freiflächen für Versorgermarkt.
25.1.3		**Anregung, textliche Festsetzungen zu Lichtimmissionen zu übernehmen:** Wir empfehlen, folgende Textfestsetzungsempfehlungen und Hinweise in den abzuändernden Bebauungsplan zu übernehmen. **Lichtimmissionen** • Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können. • 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) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird nicht entsprochen, die Festsetzungen nicht in den Bebauungsplan übernommen. **Begründung:** Bei den Festsetzungen handelt es sich überwiegend um Regelungen zur Beleuchtung des öffentlichen Raums. Dies kann die Stadt Bruchköbel in eigener Regie selbst gestalten – auch ohne Vorschriften des Bebauungsplans. Die empfohlene Festsetzung zu den Werbeanlagen ist bereits mit Festsetzung Nr. 17 Teil der Festsetzungen im Vorentwurf. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		• 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 Natrium-Hochdrucklampen oder UV-arme 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, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. • Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. • Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- u. Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen (z. B. Videowände, Light-Boards) sind ausgeschlossen.	
25.1.4		**Anregung, eine textliche Festsetzung zur Luftreinhaltung zu übernehmen:** Wir empfehlen, folgende Textfestsetzungsempfehlungen und Hinweise in den abzuändernden Bebauungsplan zu übernehmen. **<u>Luftreinhaltung</u>** • Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Kü-	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung, den Hinweis zur Luftreinhaltung in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als Hinweis aufzunehmen, wird nicht gefolgt. **Begründung:** Generell gilt bei der Aufstellung eines Bauleitplanes das Erforderlichkeitsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB. Auch bei der Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan ist zu prüfen, ob dieser Hinweis erforderlich ist, weil auf einen be-

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		chendunstabzugsanlagen 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.	stimmten Sachverhalt nur durch einen Hinweis im Bauleitplan eingegangen werden kann. Bei dem hier aufgeführten Hinweis handelt es sich um keine Festsetzung auf Grundlage von § 9 BauGB, sondern um einen allgemeinen Hinweis zu Anlagen, die Gerüche emittieren können. Bei den aufgeführten Anlagen handelt es sich nicht um Anlagen, die nur im Plangebiet errichtet werden können. In Anbetracht der im Plangebiet geplanten innerstädtischen Nutzungen ist zunächst nicht davon auszugehen, dass hier in der Regel Kompostplätze und Gartengrillanlagen errichtet werden. Im Plangebiet werden sicherlich Mülltonnen-Standplätze und Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten errichtet werden. Denkbar ist auch gelegentliches Grillen. Dies sind alltägliche Nutzungen, für die keine dezidierten Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan erforderlich sind. Zur Regelung der hier angesprochenen potentiellen Konflikte greift hier das allgemeine Ordnungsrecht oder auch das Nachbarrecht, sodass sich Hinweise im Bebauungsplan auch in Anbetracht des Subsidiaritätsprinzips erübrigen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
25.2	**Abfallwirtschaft;** **Keine Anregungen oder Bedenken;** **Hinweis zur Einbauklassifizierung des Bodens:** im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich keine uns bekannten Altablagerungen. Die vorgenommenen Bodenuntersuchungen ergaben eine Einstufung in maximal LAGA Z1.2. Mit den textlichen Festsetzungen unter Ziffer „IV. Hinweise und Empfehlungen – 24 Bodenschutz“ (Seite 10) sind wir einverstanden.	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis, dass im Plangebiet sowie der näheren Umgebung sich keine bekannten Altablagerungen befinden, wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zur textlichen Festsetzungen unter Ziffer „IV. Hinweise und Empfehlungen – 24 Bodenschutz“ wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
25.3	**Brandschutz;** **Keine Bedenken:**	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Gegen die Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtmitte" - 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Bruchköbel“ der Stadt Bruchköbel bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden.	
25.3.1		**Hinweise für Zufahrten und öffentliche Verkehrsflächen:** Zufahrten Die Zufahrten sind gemäß § 4 Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten. Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen sind sicherzustellen. Öffentliche Verkehrsflächen Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Bei der Sackgasse (verkehrsberuhigter Bereich) ist darauf zu achten, dass hier eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich ist. Alternativ können die Fußgängerbereiche als Flächen für die Feuerwehr ausgeführt und somit eine Durchfahrt für die Feuerwehr ermöglicht werden. Es sind Verkehrsbeschränkungen (Haltverbote) für Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrzufahrtswege zu verfügen. Zuwegungen, die einen Begegnungsverkehr aufgrund ihrer Breite nicht erlauben, sind mit einer ausreichenden Anzahl Ausweichbuchten auszustatten. Die Ausbildung dieser Flächen hat in Abstimmung mit dem Gefahrenabwehrzentrum des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu erfolgen. Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechen den Vorgabewerten der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, sind die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahmen bzw. bei der Herstellung der Erschließungsanlagen beachtet. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Verkehrsberuhigte Bereiche In Bezug auf die geplanten, verkehrsberuhigten Bereiche wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterungen, Blumen- und Pflanzenkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen.	
25.3.2		**Hinweise zum zweiten Rettungsweg:** Kein Hubrettungsfahrzeug In der Kommune Bruchköbel steht kein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,0 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO). Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,0 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahmen bzw. bei der Herstellung der Erschließungsanlagen beachtet. **Begründung:** In einem Teil des Plangebietes sind drei Vollgeschosse zulässig, sodass der Fall eintreten kann, dass in den oberen Geschossen die Brüstungshöhe von 8,0 m überschritten wird. Der zweite Rettungsweg wird dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Da der Hinweis die rechtlichen Vorgaben der hessischen Bauordnung HBO wiedergibt und allgemein gültig ist, ist ein Hinweis im Bebauungsplan nicht erforderlich. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
25.3.3		**Hinweis zu verkehrsberuhigten Bereichen:** **Verkehrsberuhiqte Bereiche** In Bezug auf die geplanten, verkehrsberuhigten Bereiche wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterungen, Blumen- und Pflanzenkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen.	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahmen bzw. bei der Herstellung der Erschließungsanlagen beachtet. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
25.3.4		**Hinweise zur Löschwasserversorgung:** <u>Löschwasserversorgung Grundschutz</u> Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Anhand der Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtmitte" - 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Bruchköbel“ wurden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschutz folgendermaßen beurteilt: **Mischgebiet, Kerngebiet (Baufelder 1,2,3,4)** Geschossflächenzahl 1,2 bzw. 1,8 mehr als 1 Vollgeschoss Gefahr der Brandausbreitung => klein Löschwasserbedarf: 96 m³/Stunde für die Dauer von mind. 2 Stunden **Kerngebiet (Baufeld 5)** Geschossflächenzahl 3,0 mehr als 1 Vollgeschoss Gefahr der Brandausbreitung => mittel (Unterschreitung der Abstandsflächen) Löschwasserbedarf: 192 m³/Stunde für die Dauer von mind. 2 Stunden Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 100 m besitzen. Die Einhaltung des Grundschutzes der Löschwasserversorgung ist zu belegen. Es ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten so geplant werden, dass	**Abwägungsvorschlag:** Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Menge (Löschwasserbedarf von 96 m^3/h über die Dauer von 2 Stunden) ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme nachweislich bereitstellbar. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		eine Benutzung im Brandfall möglich ist und nicht durch darüber parkenden Fahrzeugen be-/verhindert wird. Weiterhin sollte es ermöglicht werden, die durch Standrohre besetzten Unterflurhydranten mit weiteren Einsatzfahrzeugen zu passieren. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden, so ist die erforderliche Wassermenge durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (offene Gewässer, Löschwasserbehälter und dergl.) sicherzustellen. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und Entnahmeeinrichtungen sind mit dem Gefahrenabwehrzentrum des Main- Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen. Hinweis: gemäß § 3 (1) Satz 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) sind die Gemeinden/Städte verpflichtet, in einem den allgemeinen örtlichen Verhältnissen entsprechendem Maße Löschwasser innerhalb der zusammenhängend bebauten oder zur Bebauung anstehenden Orts-/Stadtteile und Löschmittel bereitzustellen.	
25.3.5		**Bitte um Übersendung der endgültigen Unterlagen:** <u>Überlassung der Unterlagen</u> Nach Abschluss der Bauleitplanung bitten wir um Zusendung des endgültigen und beschlossen Bebauungsplanes (Papierform und Digital) um Einsatzvorbereitungen für die Gefahrenabwehr treffen zu können. Die Unterlagen sind an das Gefahrenabwehrzentrum des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu senden	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
25.4		**Wasser- und Bodenschutz** Aus der Sicht des Wasser- und Bodenschutzes nehmen wir zu der o.a. Pla-	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

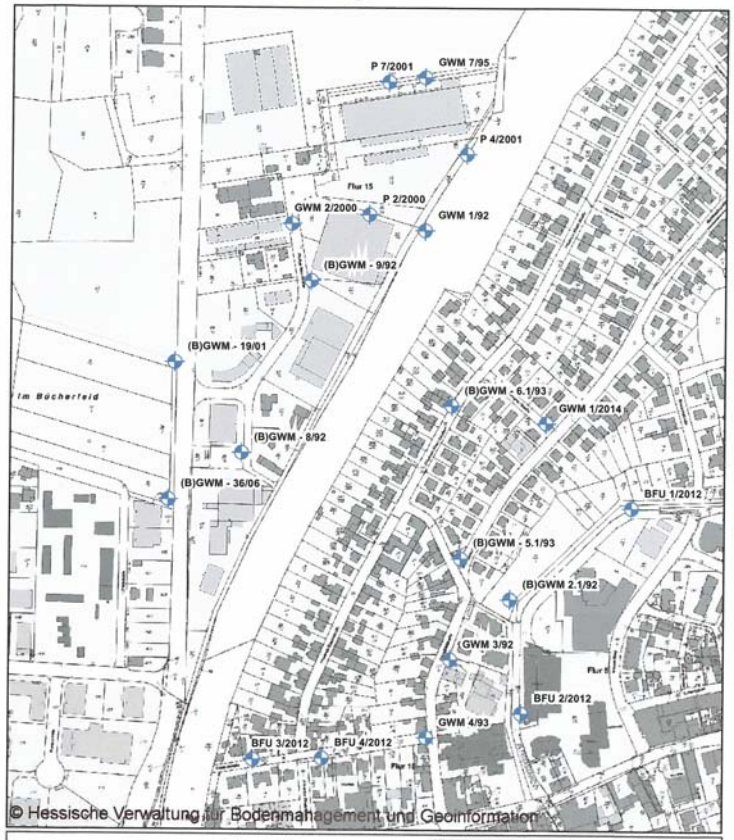
Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	nung wie folgt Stellung:		
25.4.1	**Hinweis auf zu erhaltende/ersetzende Grundwassermessstellen:** Zur Erkundung und Überwachung einer Grundwasserkontamination mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), ausgehend von der Philipp-Reis-Straße, bestehen im Ortsbereich mehrere von unserem Haus betriebene Grundwassermessstellen. Fünf davon befinden sich im Plangebiet: GWM 3/92, GWM 4/93, (B)GWM 2.1/92, BFU 1/2012 und BFU 2/2012 (s. Anlage). Diese Messstellen werden auch künftig benötigt, um die Wasseraufsicht zur Grundwasserkontamination auszuüben und Proben zu nehmen. Es muss sichergestellt sein, dass diese Messstellen erhalten bleiben oder in Abstimmung mit unserem Haus fachgerecht zurückgebaut und im Nahbereich Ersatzmessstellen eingerichtet werden. Der Bestand der Messstellen muss im Falle einer örtlichen Verlegung auf Privatgrundstücke oder im Falle der Veräußerung städtischer Grundstücke durch eine entsprechende Baulasteintragung gesichert werden. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme der Grundwassermessstellen in Text und Karte halten wir für erforderlich.	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise auf die Grundwassermessstellen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Die Grundwassermessstellen werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen Bei einem notwendigen Rückbau wird in Abstimmung mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz im Nahbereich eine Ersatzmessstelle eingerichtet. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Nachrichtliche Übernahme der Grundwassermessstellen im Plangebiet und Ergänzung der Begründung dazu.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

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

ANLAGE



Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
25.4.2		**Hinweise zur erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung bei Bauvorhaben:** Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen bauliche Veränderungen im festgestellten Überschwemmungsgebiet des Krebsbachs sowie im Bereich des Gewässers vor. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzungen kein wasserrechtliches Baurecht geschaffen wird. Die Umgestaltung bzw. Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen und des Gewässers erfordern in jedem Einzelfall eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Abteilung Wasser- und Bodenschutz unseres Hauses. Wir weisen bereits jetzt auf die Anforderungen nach §§ 36, 68 und 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz hin, deren Vorgaben bei Antragstellung verbindlich zu berücksichtigen sind. Eine fachliche Abstimmung der einzelnen Vorhaben mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz unseres Hauses vor Antragstellung wird empfohlen.	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise auf die Notwendigkeit eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Abteilung Wasser- und Bodenschutz bei der geplanten Umgestaltung bzw. Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen und des Gewässers werden zur Kenntnis genommen. Der hier vorgebrachte Hinweis ist bereits teilweise in Form des Hinweises 28 im Bebauungsplan enthalten. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen des Hinweises 28
25.5		**Naturschutz;** **Keine grundsätzlichen Bedenken:** Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat zu der vorgelegten Bebauungsplanung wie folgt Stellung: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung, sofern die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen im Voraus durchgeführt werden.	**Abwägungsvorschlag:** Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
25.5.1		**Artenschutzrechtliche Hinweise:** <u>Artenschutz</u> Bei den Abrissarbeiten von bestehenden Gebäuden weisen wir auf § 18 Abs. 4 und § 19 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und auf das Umweltschadensgesetz hin. Vor Baubeginn insbesondere vor der Baufeldfreimachung ist durch eine Begehung sicherzustellen, dass sich kei-	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna wurde eine faunistischen Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung (Juli 2016) durchge-

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		ne besonders geschützten Arten (z.B. Schwalben oder Fledermäuse) oder Brutplätze von Vögeln im Baubereich oder in Baumhöhlen befinden oder sich Fledermäuse in sonstigen Höhlungen aufhalten oder Siebenschläfer dort überwintern. Sollten während der Abbrucharbeiten oder der Baufeldfreimachung Vorkommen solcher besonders geschützten Arten oder Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen; ggf. muss eine artenschutzrechtliche Befreiung beantragt werden. Für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist das Vorkommen der Zwergfledermaus relevant. Durch die Baumaßnahme verliert die Art ggf. ihren Lebensraum. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass der Lebensraum nicht während der Brut- und Setzzeiten bzw. vor den erforderlichen Umsiedlungsmaßnahmen zerstört wird. Der Abbruch von Gebäuden darf deshalb nur nach vorlaufender Begehung durch einen Fachgutachter erfolgen (siehe Hinweise oben).	führt. Der hier vorgebrachte Hinweis ist bereits in Form des Hinweises 27 im Bebauungsplan enthalten. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Begründung
25.5.2		**Anregung, eine textliche Festsetzung zur Begrünung zu übernehmen:** <u>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zur sonstigen Bepflanzung sowie öffentliche Grünflächen</u> Auf öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zur sonstigen Bepflanzung ist die Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen, die textliche Festsetzungen entsprechend ergänzt. **Begründung:** **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Festsetzung 14.1 sowie der Festsetzung 11 Auf öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zur sonstigen Bepflanzung ist die Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern vorzusehen.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
25.5.3	**Anregung, die gewässerbezogenen Maßnahmen detaillierter zu beschreiben:** <u>Wasserflächen</u> Die geplanten Maßnahmen zur Aufweitung des Krebsbaches und sonstige Aufwertungsmaßnahmen wurden in der Begründung des Bebauungsplans nicht ausreichend beschrieben. Wir bitten um eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen unter Angabe der Maßnahmenflächen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung, die geplanten Maßnahmen zur Aufweitung des Krebsbaches und sonstige Aufwertungsmaßnahmen unter Angabe der Maßnahmenflächen detailliert zu beschreiben, kann noch nicht entsprochen werden. **Begründung:** Für die Umgestaltung des Krebsbaches im Bereich des geplanten Rathausplatzes gibt es derzeit erste Planungsansätze. Diese werden erst im Laufe des weiteren Planungsprozesses konkretisiert werden. Insofern sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine detaillierteren Angaben möglich. Da für die Umgestaltung des Krebsbaches ohnehin ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, wird die detaillierte Planung für dieses Verfahren erstellt werden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
25.6	**Untere Denkmalschutzbehörde:** **Keine grundsätzlichen Bedenken:** Gegen die vorliegenden Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Begründung:** **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
25.6.1	**Hinweis auf Einzelkulturdenkmäler:** Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes ein Ein-		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	zelkulturdenkmal (alte Mühle) nach § 2 HDSchG befindet. Auch befinden sich mehre Einzelkulturdenkmäler in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes. Baumaßnahmen am und im Einzelkulturdenkmal bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft von Baudenkmälern bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 18 HDSchG.		**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
25.6.2	**Hinweis auf möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler:** Zudem weisen wir daraufhin, dass das Plangebiet am Rande des historischen Ortskerns von Bruchköbel liegt. In durch neuere Bauten ungestörten Bereichen ist jederzeit mit Bodendenkmälern nach § 2 HDSchG zu rechnen. Deshalb müssen Erdarbeiten in diesen Arealen durch archäologische Fachkräfte begleitet werden.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
26	Kreiswerke Main-Kinzig-Kreis GmbH Barbarossastr. 24 63571 Gelnhausen	Schreiben vom 30.01.2017 Az.: N/CSch	
26.1	**Keine Bedenken:** Wir haben die Unterlagen geprüft und können Ihnen mitteilen, dass seitens der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen bestehen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
26.2	**Hinweis auf eine geplante Erschließung mit Glasfaseranschlüssen:** Wir bitten zu berücksichtigen, dass eine Erschließung des Neubaugebietes mit Glasfaseranschlüssen geplant ist. Bei Fragen zur Breitbanderschließung erreichen Sie Herrn Kehm unter der Rufnummer 06051 84-348.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
26.3	**Hinweise für Tiefbauarbeiten:** Beauftragte Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, bei Erd- und Tiefbauar-		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	beiten im öffentlichen Bereich vor Beginn der Arbeiten von den Versorgungsträgern Planauskünfte einzuholen. Die elektronische Planauskunft der Kreiswerke Main-Kinzig ist online über http://www.qeoportal-main-kinziq.de erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen. In der Nähe von Versorgungsleitungen und -kabeln ist besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit geboten. Beschädigungen von Leitungen und Kabeln führen nicht nur zu vermeidbaren Kosten, sondern können auch die Gefährdung von Personen zur Folge haben. Wir fordern Sie daher auf, bei zukünftigen Bauvorhaben entsprechend zu verfahren.		**Begründung:** Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** **Keine**
27	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologie Schloss Biebrich Ostflügel 65203 Wiesbaden	Schreiben vom 30.01.2017 Az.: ohne	
27.1	**Anregung, eine bodendenkmalpflegerische Voruntersuchung und Ausgrabung durchzuführen:** Das Planungsgebiet umfasst Teile des historischen Ortskernes mit dem Standort einer bereits im Mittelalter bestehenden Mühle sowie den Bereich der historischen Ortsbefestigung, welcher insbesondere hinsichtlich des durch kaiserliches Dekret gewährten Befestigungsrechtes von 1368 aus bodendenkmalpflegerischen Belangen als sensibler Bereich einzustufen ist. Daher sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege eine Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geforderten Voruntersuchungen und Ausgrabungen auf dem Gelände werden im Zuge der Vorbereitung der Durchführung der Baumaßnahmen erfolgen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Begründung wird ergänzt.
27.2	**Anregung, zwei Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzuneh-**		**Abwägungsvorschlag:**

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		men: Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange ist mit folgender Maßgabe sicherzustellen: 1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. 2. Es ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen Bodeneingriffe archäologisch begleitet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Ausgehend von den Befunden dieser Baubegleitung können flächige Grabungsmaßnahmen notwendig werden. Hierfür sind in den Planungen Zeit und Raum vorzusehen. Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b-f-k.de / Archäologie und Denkmalpflege / Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden. Wir bitten, die Hinweise 1 und 2 in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Der Anregung wird teilweise entsprochen, die Hinweise werden in Teilen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die Hinweise zur technischen Durchführung der Grabungsmaßnahmen und deren Kostenübernahme werden nicht übernommen. **Begründung:** Es entspricht der Rechtslage des Denkmalschutzgesetzes, einen entsprechenden Hinweis zum Schutz und Erhalt von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird jedoch abgelehnt, auch Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, die die Kostenübernahme bzw. die Beauftragung von Fachfirmen betreffen. Generell gilt bei der Aufstellung eines Bauleitplanes das Erforderlichkeitsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB. Auch bei der Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan ist zu prüfen, ob dieser Hinweis erforderlich ist, weil auf einen bestimmten Sachverhalt nur durch einen Hinweis im Bauleitplan eingegangen werden kann. Dies ist hier nicht der Fall, da das Hessischen Denkmalschutzgesetz hier einschlägig ist: Werden Bodendenkmäler gefunden, so sind diese gem. § 21 Abs. 1 HDSchG anzuzeigen. Weitere Folgen einer solchen Anzeige ergeben sich allein aus dem Hessischen Denkmalschutzgesetz. Zwar besteht nach § 13 HDSchG bei Kulturdenkmalen die Erhaltungspflicht - im Rahmen des Zumutbaren. Weitere Verpflichtungen bestehen zunächst nicht. Durch einen Hinweis im Bebauungsplan kann weder die Durchführung von Grabungen noch die Kostenübernahme verbindlich geregelt werden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Hinweise sowie Ergänzen der Begründung

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
27.3	**Keine grundsätzlichen Bedenken:** Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. 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.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
31	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen Hebelstr. 6 60318 Frankfurt	Schreiben vom 10.01.2017 Az.: Dr.W./de	
	Keine Anregungen oder Bedenken; **Hinweise zur Einbeziehung jüdischer Friedhöfe:** Unter den Bedingungen, dass 1) evtl, vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden, haben wir keinen Widerspruch einzulegen. Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können. Außerdem weisen wir daraufhin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustim-		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Im Plangebiet liegen keine jüdischen Friedhöfe oder Begräbnisstätten. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	mung erfordert. Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen. Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.		
33	Magistrat der Stadt Nidderau Am Steinweg 1 61130 Nidderau	Schreiben vom 26.01.2017 Az.: 60 scho/bi	
	Keine Anregungen oder Bedenken Der Magistrat der Stadt Nidderau hat in seiner Sitzung am 23.01.2017 über die o.g. Bauleitplanung beraten. Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Anregungen und Bedenken vorgebracht werden, da die Belange der Stadt Nidderau nicht berührt werden.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
36	Regierungspräsidium Darmstadt III 23 Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	Schreiben vom 23.01.2017 Az.: I 18 KMRD- 6b 06/05- B 2987-2017	
36.1	**Hinweis auf mögliches Vorhandensein von Kampfmitteln:** Sehr geehrte Damen und Herren, die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in und am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
36.1.1		**Hinweise zur Flächensondierung auf Kampfmittel:** In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. **Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS- R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauf-**	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die empfohlene Vorgehensweise wird mit Beginn der Baumaßnahme durchgeführt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	tragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.		
37	Regierungspräsidium Darmstadt Dez. 31.2 Koordinierungsstelle	Schreiben vom 01.02.2017	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Wilhelminenstr. 1 - 3 64283 Darmstadt	Az.:III31.2- 61d 02/01-53-	
37.1	**Raumordnung und Landesplanung; Zustimmung zur Planung:** der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
37.2	**Verweis auf naturschutzfachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:** Da der Planentwurf auch kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet überlagert verweise ich zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
	Bezüglich der von meiner **Umweltabteilung Frankfurt** zu vertretenden Belange nehme ich wie folgt Stellung:		
37.3	**Grundwasserschutz/Wasserversorgung**		
37.3.1	**Hinweis auf evtl. erforderliche wasserrechtliche Zulassungen:** 1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
37.3.2		**Hinweis zur Wasserversorgungssicherheit:** 2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Main-Kinzig. Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
37.3.3		**Anregung, Niederschlagswasserversickerung nur außer-/unterhalb von Auffüllungen zu ermöglichen:** 3. Laut der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, Ziffer 12.1, ist ggf. Niederschlagswasser zu versickern. Dies ist zum Schutz des Grundwassers nur möglich, wenn die Versickerung außerhalb der aufgefüllten Grundstücksflächen oder deutlich unterhalb der Auffüllungen (siehe „Nachsorgender Bodenschutz") erfolgt. Dies ist so festzusetzen und auch in der Begründung auf Seite 31 in Ziffer 14.2 und Seite 42 Ziffer 18.15 zu ergänzen.	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung 12.1 entfällt. **Begründung:** Auf Grundlage des Gutachtens zur Baugrunderkundung des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim vom August 2016 kann festgestellt werden, dass aufgrund des sehr geringen Flurabstands des Grundwassers eine planmäßige bzw. gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ausscheidet. Es steht einerseits nur ein sehr geringer Porenraum zur Versickerung zur Verfügung, andererseits besteht die Gefahr, dass durch die planmäßige bzw. gezielte Versickerung von größeren Niederschlagsmengen die hier z.T. bereits in das Grundwasser einbindende Auffüllung dann noch zusätzlich eluiert wird. Damit ist die hier vorgebrachte Anregung obsolet geworden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Streichen der Festsetzung 12.1 sowie Ändern der Begründung auf Seite 31 in Ziffer 14.2 und Seite 42 Ziffer 18.15.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
37.4	**Bodenschutz**		
37.4.1	**Verdachtsflächen / Nachsorgender Bodenschutz; Keine Einträge in der Altflächendatei:**	In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen.	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis, dass in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) keine Eintragungen für das Planungsgebiet vorliegen, wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
37.4.2	**Anregung, das Ausmaß der vorhandenen Auffüllungen detailliert zu ermitteln:**	Dem Bebauungsplan ist ein Gutachten der Fa. Hydrodata zu einer Orientierenden Umwelt- und Abfalltechnischen Untersuchung beigefügt. Dieses Gutachten bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes, zeigt aber Auffüllungen mit kontaminiertem Material von bis zu mindestens 2,0 m Tiefe. Der Umfang der Auffüllung wurde nicht eingegrenzt. Diese Auffüllung wurde auch nur eingeschränkt untersucht und die Untersuchungsergebnisse wurden nur abfalltechnisch, aber nicht bodenschutzrechtlich hinsichtlich der geplanten Nutzung bewertet. Die bisherige diesbezügliche Abwägung ist insofern nicht ausreichend. Es ist eine Einzelfallrecherche (mit multitemporaler Luftbildauswertung) erforderlich, um den Umfang der Auffüllungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Einzel-	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wurde teilweise entsprochen: Im Juni 2017 wurden im Rahmen einer Untersuchungskampagne durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim, zur Fragestellung der Verdachtsfläche (Arsen) eine Sickerwasserprognose durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die in Erstellung befindliche Gutachtliche Stellungnahme zu der Bohrkampagne Juni 2017 integriert. Es wurden zwei tiefere Bohrungen abgeteuft und die angeforderte Bewertung in das vorliegende Gutachten mit einbezogen. Zur Bewertung der Analyseergebnisse wurde zum einen das BBodSchG, die BBodSchV und das „Handbuch Sickerwasserprognose“ herangezogen und eine Sickerwasserprognose zur Abschätzung der Schadstoffkonzentrationen und -fracht durchgeführt.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		fallrecherche muss eine bodenschutzrechtliche Bewertung hinsichtlich der geplanten Nutzung für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes ermöglichen. Ist eine solche Bewertung auf Grundlage der Einzelfallrecherche i.V. mit dem bisherigen Gutachten alleine nicht möglich, sind weitere Untersuchungs- und Bewertungsschritte durchzuführen und in die Abwägung einzubeziehen. *Anmerkung: Eine solche Untersuchung könnte ggf. bei der laut der textlichen Festsetzungen auf Seite 9 unter 20.1 genannten Detailerkundung des Baugrundes mit erfolgen.* Mögliche Auswirkungen der vorhandenen Bodenkontaminationen auf das Grundwasser und den Vorfluter (die Eluatbelastung mit Arsen reicht bei SB 13 mindestens bis in den Grundwasserschwankungsbereich) sind in der gutachterlichen Bewertung zu berücksichtigen. Werden bei der weiteren Planung weitere Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.	Gemäß der Auswertung nach dem „Handbuch Sickerwasserprognose“ hat sich der Anfangsverdacht nicht bestätigt. Ferner wurde vom Regierungspräsidenten / Umweltabteilung gefordert, im Sinne einer Einzelfallrecherche den genauen Umfang der Auffüllung mittels multitemporaler Luftbildauswertung zu ermitteln. Die Durchführung der Einzelfallrecherche ist aufgrund der o.g. Ergebnisse nach Meinung des Gutachters nicht erforderlich. Auch im gewachsenen Boden wurden lt. Gutachten der Hydrodata Arsen-Konzentrationen im Feststoff und im Eluat wie in der Auffüllung angetroffen. Die Quelle der Arsenbelastung ist somit nicht eindeutig auf die Auffüllung zurückführbar. Eine geogene Arsenanhäufung kann ebenso nicht ausgeschlossen werden. **Begründung:** Nach Meinung des Regierungspräsidiums Darmstadt sind die Untersuchungen zu den vorhandenen Bodenkontaminationen noch nicht ausreichend. Daher werden weitergehende Untersuchungen gefordert. Der Anregung wird gefolgt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind den Unterlagen im Rahmen der Offenlegung mit auszulegen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Begründung in Kap. 15 um die Ergebnisse der Einzelfallrecherche
37.4.3	**Hinweise zum Vorsorgenden Bodenschutz:** Bei der überplanten Fläche handelt es sich größtenteils um einen bereits bebauten Innenbereich. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher im Wesentlichen auf die geplanten Grünflächen im nördlichen Teil der Fläche. Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor: • Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Den hier aufgeführten Grundsätzen, insbesondere dem Vorrang der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan in vollem Umfang entsprochen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		• den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, • einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen. Abschließend weise ich auf die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hin, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.	keine
37.5	**Oberirdische Gewässer, Renaturierung**		
37.5.1	**Planung trotz Lage in Überschwemmungsgebiet mit WHG vereinbar, da nach Rechtsauslegung kein neues Baugebiet ausgewiesen wird:** Die Planung wurde aufgrund der Betroffenheit des Überschwemmungsgebietes des Krebsbaches schon einmal in ihren Grundzügen bei einem Termin am 21. Oktober 2015 im Rathaus von Bruchköbel vorgestellt. Im Nachgang zu dieser Besprechung wurde dem Bauamt der Stadt per E-Mail vom 23.10.2015 mitgeteilt, unter welchen Randbedingungen von der Ausweisung eines neuen Baugebietes mit den entsprechenden rechtlichen Folgen auszugehen ist bzw. unter welchen Bedingungen dies nicht der Fall	**Abwägungsvorschlag:** Die Feststellung des Regierungspräsidenten in Darmstadt, dass im vorliegenden Fall das Verbot des § 78 Abs. 1, Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht greift, wird mit Zustimmung zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		ist. Folgende Aspekte sind hier nach der aktuellen Rechtsauslegung von Bedeutung: • *Ob es sich um ein neues Baugebiet handelt, ist grundsätzlich vom tatsächlichen Bestand bzw. von der tatsächlichen Bebaubarkeit aus zu beurteilen. Es kommt also auf eine neue Bebaubarkeit an, die vorher tatsächlich nicht (mehr) bestanden hat. Ein neues Baugebiet Hegt daher nicht vor, wenn schon vorher eine Bebaubarkeit bestanden hat und nunmehr eine andersartige Bebauung zugelassen wird, auch wenn die neue Bebauung eine hochwasserschutzrelevante zusätzliche Flächenverdichtung herbeiführt.* • *Es ist von einer räumlichen Betrachtung auszugehen. Die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Baugrenzen ist Ausweisung eines neuen Baugebietes, Vorhaben innerhalb der bereits bestehenden Baugrenzen ist grundsätzlich keine Ausweisung eines neuen Baugebietes.* • *Kein neues Baugebiet liegt vor, wenn eine bestehende Bebauung verdichtet wird. Dies gilt sowohl für die Überplanung eines Innenbereiches nach § 34 BauGB als auch für die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplans. Die Abgrenzung zu Ziffer 1.4.1 kann danach vorgenommen werden, dass die Erweiterung der Außengrenzen ein neues Baugebiet darstellt, die Erweiterung der Binnengrenzen aber nicht.* Zwar ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planentwurfs nicht deckungsgleich mit dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Bruchköbel Ortskern", so dass es sich nur zum Teil um eine Überplanung eines bestehenden B-Planes handelt. Allerdings wird die neu vom Geltungsbereich umfasste Fläche nordwestlich des Krebsbachs überwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit frei von Bebauung gehalten. Darüber hinaus liegen dort noch drei als private Grünflächen (Gärten) ausgewiesene Flurstücke, die auch frei von Bebauung zu halten wären. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Aufwertung des Krebsbaches vorgesehen (u. a. Aufweitung des Profils durch Uferabflachungen), so dass dem Krebsbach in diesem Bereich mehr Raum eingeräumt wird als	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		bisher (bekannte Engstelle im Bereich des heutigen Rathauses). Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen alle innerhalb der Grenzen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans, d. h. es hat schon vorher eine Bebaubarkeit bestanden und es soll nunmehr eine andersartige Bebauung zugelassen werden. Somit greift in vorliegenden Fall nicht das Verbot des § 78 Abs. 1, Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).	
37.5.2		**Hinweis auf nötige wasserrechtliche Genehmigung für Bauvorhaben aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet:** Unabhängig davon bedürfen aber Einzelbauvorhaben innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes aufgrund des Verbots nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde beim Landrat des Main-Kinzig-Kreis.	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise auf die Notwendigkeit, eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Landrat des Main-Kinzig-Kreis bei der geplanten Umgestaltung bzw. Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen und des Gewässers werden zur Kenntnis genommen. **Begründung:** **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
37.6		**Kommunales Abwasser**	
37.6.1		**Abwasserentsorgung über vorhanden Kanalisation:** **Anregungen, Aussagen zu GEP und SMUSI zu ergänzen:** Der BBP „Stadtmitte" ändert innerhalb seines Geltungsbereiches den bislang gültigen BBP „Bruchköbel- Ortskern" (von 1976), für eine Neuordnung eines größtenteils bereits bebauten Gebietes. Daher ist voraussichtlich die Abwasserentsorgung sichergestellt. Das Plangebiet entwässert im **Mischsystem** über vorhandene Kanalisationsanlagen in den Straßen Innerer Ring, Hauptstraße und Jahnstraße.	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen. Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden. Hierzu wird auf die gutachterliche Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Schöneck vom Juli 2017 verwiesen: **Begründung:** Das betroffene Plangebiet kann ohne Probleme und zusätzliche Aufwendungen direkt an das vorhandene Kanalsystem der Stadt Bruchköbel angebunden wer-

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Eine Aussage zu GEP und SMUSI fehlt und sollte noch ergänzt werden.	den. Empfohlen wird zusätzlich ein sogenanntes qualifiziertes Trennsystem, um eine Reduzierung der Niederschlagsmenge im Kanalnetz zu erhalten, Teilbereiche der unbelasteten Dach- und Hofflächen / Platzflächen direkt in den Krebsbach einzuleiten **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Überarbeitung der Begründung in Kapitel 14.3 um GEP und SMUSI
37.6.2		**Hinweis auf teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet:** Teile des Planungsbereiches liegen im Überschwemmungsgebiet des Krebsbaches.	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
37.6.3		**Anregung, Niederschlagswasser auf den Grundstücke zu versickern:** Anfallendes Niederschlagswasser ist soweit die Voraussetzungen für eine Versickerung vorliegen und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken zu versickern.	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
37.6.4		**Hinweis auf nötige Überprüfung der Leitungsfähigkeit der Kanalisation beim Anschluss zusätzlicher Flächen:** Bei Anschluss von zusätzlichen befestigten Flächen an vorhandene Kanalisationen, ist ggf. eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorh. Kanalisation zweckmäßig. Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird entsprochen. Die geforderte Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorh. Kanalisation wird durchgeführt. **Begründung:** Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben unter anderem nur zulässig ist, wenn die Erschließung gesichert ist. Dazu zählt auch die Entsorgung

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			von Schmutz- und Niederschlagswasser. Daher ist eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorh. Kanalisation erforderlich. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzung der Begründung in Kap. 14.3 um eine Darstellung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorh. Kanalisation.
37.7	**Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF);** **Bedenken gegen die Ausweisung von MI- und MK-Gebieten an Verkehrswegen:** Im Plangebiet ist u. a. die Ausweisung von Mischgebieten (MI) und Kerngebieten (MK) zur Neuanordnung und Ansiedlung eines neuen Stadthauses, eines neuen Wohn- und Dienstleistungsgebäudes, eines neuen Einzelhandelsmarktes und eines für Veranstaltungen genutzten Stadthausplatzes vorgesehen. Mit der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Fritz GmbH (Bericht Nr. 16139- ASS-1) vom 11.08.2016 wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans geprüft. Von hier aus bestehen Bedenken gegen die geplante Ausweisung der Misch- und Kerngebiete im unmittelbaren Einwirkungsbereich der angrenzenden Verkehrswege und ohne weitergehende Untersuchung der Gewerbelärm- bzw. Freizeitlärmimmissionen der auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen und Betriebe bzw. Veranstaltungen.		**Abwägungsvorschlag:** Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird Rechnung getragen und weitergehende Untersuchung der Gewerbelärm- bzw. Freizeitlärmimmissionen der auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen und Betriebe bzw. Veranstaltungen durchgeführt. **Begründung:** Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Die Schalltechnische Untersuchung vom Juli 2017 kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrs- / Gewerbe- und Freizeitlärms bestehen. Durch Festsetzungen zur Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird jedoch ein angemessener Schallschutz vor Verkehrslärm gewährleistet. Hinsichtlich des Gewerbe- und Freizeitlärms ergibt sich, dass bei Einschränkung der Nutzungszeit des Stadthausplatzes bis 22 Uhr die Beurteilungspegel gemäß TA Lärm durch Anlagenlärm eingehalten werden. Bei sogenannten Seltenen Ereignissen, also an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, kann eine Nutzung des Stadthausplatzes auch nach 22 Uhr erfolgen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Begründung und ggf. der textlichen Festsetzungen

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
37.7.1		**Gewerbelärm / Freizeitlärm;** **Anregung, den Ausschluss von Lärmkonflikten zwischen verschiedenen Nutzungen nachzuweisen:** Hinsichtlich des Gewerbelärms sollte nachgewiesen werden, dass die geplanten Nutzungen (Gewerbenutzungen, Veranstaltungen, Gastronomie) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Büronutzungen) führen, die sich in der Nachbarschaft bzw. im Plangebiet befinden.	**Abwägungsvorschlag:** Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird Rechnung getragen und weitergehende Untersuchung der Gewerbelärm- bzw. Freizeitlärmimmissionen der auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen und Betriebe bzw. Veranstaltungen durchgeführt. **Begründung:** Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Begründung und ggf. der textlichen Festsetzungen
37.7.2		**Anregung, die schalltechnische Untersuchung zu ergänzen:** Aus lärmschutzrechtlicher Sicht sind die Angaben in der schalltechnischen Untersuchung noch nicht ausreichend, folgende Punkte sollten ergänzt werden: • *Veranstaltungen*: Die auf dem Stadthausplatz stattfindenden Veranstaltungen wurden nach der TA Lärm beurteilt. Es sind keine weiteren Angaben zu den Veranstaltungen gemacht worden. Ggf. sind hierunter auch Veranstaltungen die in den Geltungsbereich der Freizeitlärmrichtlinie fallen, wie z. B. Stadtfeste, Konzerte usw.. Sollte dies der Fall sein, ist die schalltechnische Untersuchung um eine Beurteilung nach der Freizeitlärmrichtlinie zu ergänzen. • *Werktag / Sonntag*: Es kann in der schalltechnischen Untersuchung nicht eindeutig nachvollzogen werden, welche Geräuschquellen für die Beurteilung am Sonntag angesetzt wurden. Anlieferungen, Kundenverkehr etc. finden an Sonntagen nicht statt. Aus hiesiger Sicht wird daher empfohlen eine Beurteilung für werktags (Gewerbe + Gastronomie + ggf. Veranstaltungen) und eine Beurteilung für sonntags (Veranstaltungen + Gastrono-	**Abwägungsvorschlag:** Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird Rechnung getragen und weitergehende Untersuchung der Gewerbelärm- bzw. Freizeitlärmimmissionen der auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen und Betriebe bzw. Veranstaltungen durchgeführt. **Begründung:** Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Begründung und ggf. der textlichen Festsetzungen

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		mie) vorzunehmen. • *Vorbelastung durch andere Betriebe*: Bei einer Ortseinsicht konnte festgestellt werden, dass sich weitere Betriebe angrenzend an das Plangebiet befinden. In der schalltechnischen Untersuchung sind hierzu keine Angaben gemacht worden. Diese Betriebe sind ebenfalls zu berücksichtigen oder es ist anzugeben, warum sie nicht berücksichtigt wurden. Dies ist ebenfalls für die haustechnischen Anlagen (Lüftungs- / Kühlanlagen) des Einzelhandels- und Getränkemarktes anzugeben. • *Prognoseunsicherheit*: Es sind keine Angaben zur Prognoseunsicherheit gemacht worden. Diese ist anzugeben. • *Teilbeurteilungspegel*: Es kann nicht eindeutig aus der schalltechnischen Untersuchung nachvollzogen werden, wie hoch die Belastungen der einzelnen Geräuschquellen an den jeweiligen Immissionsorten (Teilbeurteilungspegel) sind. Dadurch ist nicht ersichtlich welches die pegelbestimmenden Geräuschquellen sind. Der Untersuchungsbericht ist dahingehend zu ergänzen.	
37.7.3		**Bedenken gegen die Einstufung geplanter Veranstaltungen als seltene Ereignisse i.S.d. TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung:** Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Nachtzeit Überschreitungen der Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an mehreren Immissionsorten auftreten. Als Konfliktlösung schlägt der Sachverständige vor, die Veranstaltungen auf dem Stadthausplatz als seltene Ereignisse im Sinne der Nr. 7.2 der TA Lärm einzustufen, bei denen nach Nr. 6.3 der TA Lärm unter bestimmten Voraussetzungen höhere IRW gelten. Inwieweit die Voraussetzungen für eine Einstufung der vorgesehenen Veranstaltungen als seltene Ereignisse erfüllt sind, ist im Einzelfall zu beurteilen. Dazu kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden, da dies einzeln zu beantragen und zu prüfen ist. Eine generelle Ausnutzung der Regelungen für seltene Ereignisse kann nicht angenommen werden und es wird als nicht sinnvoll erachtet, die Planung darauf aufzubauen. Gleiches gilt für die seltenen Ereignisse nach der Freizeitlärmrichtlinie.	**Abwägungsvorschlag:** Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird Rechnung getragen und weitergehende Untersuchung der Gewerbelärm- bzw. Freizeitlärmimmissionen der auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen und Betriebe bzw. Veranstaltungen durchgeführt. **Begründung:** Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Siehe hierzu Punkt 37.7 **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Begründung und ggf. der textlichen Festsetzungen

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
37.7.4	**Verkehrslärm;** **Anregung, den Ausschluss von Lärmkonflikten zwischen Plangebiet und Verkehrslärm nachzuweisen:** In Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen Straßenverkehrswegen in der Nachbarschaft führen.		**Abwägungsvorschlag:** Die vorgebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird Rechnung getragen und weitergehende Untersuchung der Gewerbelärm- bzw. Freizeitlärmimmissionen der auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen und Betriebe bzw. Veranstaltungen durchgeführt. **Begründung:** Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Siehe hierzu Punkt 37.7 **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzen der Begründung und ggf. der textlichen Festsetzungen
37.7.5	**Bedenken, dass die geforderten passiven Schallschutzmaßnahmen die Wohn- und Lebensqualität mindern:** Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) im Plangebiet in der Tages- und Nachtzeit deutlich überschritten werden. Es treten in Teilbereichen Überschreitungen der OW von bis zu 10 dB (A) während der Tages- und Nachtzeit auf. In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen in den Fenstern der Schlafräume usw.) festzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden beibehalten. **Begründung:** Es wird dazu festgestellt, dass es in Anbetracht der Innenstadtlage und der damit verbundenen Nutzungsintensität ein planerisch akzeptiertes Instrument ist, Immissionskonflikte zwischen dem Wohnen und den Innenstadtnutzungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu lösen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** keine
37.7.6	**Anregung, die Anordnung schutzbedürftiger Räume zur lärmabge-**		**Abwägungsvorschlag:**

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		wandten Seite festzusetzen: Ggf. sollte noch geprüft werden, ob eine Anordnung der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 zur lärmabgewandten Seite hier für die besonders belasteten Bereiche möglich und zielführend ist und als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden kann.	Der Anregung, wird nicht entsprochen, die Festsetzung entsprechend ergänzt. **Begründung:** Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Ein denkbares Instrument zur Lösung von Immissionskonflikten ist die Anordnung der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Seite. Dieser Möglichkeit können im Plangebiet jedoch enge Grenzen gesetzt sein, da eine Orientierung des Wohnungsgrundrisses zum öffentlichen Straßenraum hin aus städtebaulichen Gründen wünschenswert ist. Die Schalltechnische Untersuchung vom Juli 2017 kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrs- / Gewerbe- und Freizeitlärms bestehen. Durch Festsetzungen zur Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird jedoch ein angemessener Schallschutz vor Verkehrslärm gewährleistet. Weitere Festsetzungen zur Anordnung der schutzbedürftigen Räume sind nicht erforderlich. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Ergänzung der Festsetzung und Begründung
37.8		**Redaktionelle Hinweise:** a) In den textlichen Festsetzungen ist auf den Zeichnungen in Seite 5 und 6 ein geplantes Gebäude als bereits vorhanden eingezeichnet. Dies betrifft ebenso die Abbildungen in der Begründung auf den Seiten 27 - 29 und sollte korrigiert werden. b) Auf Seite 10 in Ziffer 24. der textlichen Festsetzungen ist eine falsche Abteilung des RP genannt. Zuständige Obere Bodenschutz- und Wasserbehörde ist hier das „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV-F-41.1".	**Abwägungsvorschlag:** Den Anregungen wird entsprochen, die Korrekturen vorgenommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Korrekturen in den textlichen Festsetzungen

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
37.9	**Bitte um Übersendung der endgültigen Planunterlagen:** Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
37.10	**Hinweis zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes:** Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wird von mir im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteiligt, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben keinerlei Hinweise dieser Art vorgelegen. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151- 125714.Schriftlich Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 1 8, Zentraler Kampfmittelräumdienst.		**Abwägungsvorschlag:** Siehe hierzu Ziffer 36
38	Regionalverband FrankfurtRheinMain Poststraße 16 60329 Frankfurt	Schreiben vom 12.01.2017 Az.: schü	
38.1	**Keine Anregungen oder Bedenken:** zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des geplanten Misch- und Kerngebiets als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt. Der Bereich der festgesetzten Parkanlage und Gärten ist als „Grünfläche, Parkanlage“ dargestellt. Des Weiteren wird ein Teil des Geltungsbereichs vom „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	des Krebsbachs überlagert.		
38.2	**Bitte um Übersendung der endgültigen Planunterlagen zwecks Anpassung des RPS/RegFNP 2010:** Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gern. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 ggf. angepasst werden kann.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
40	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel	Schreiben vom 12.01.2017 Az.: 218407	
	Keine Anregungen oder Bedenken: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
42	Wanderverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod	Schreiben vom 30.01.2017 Az.: ohne	
	Bedenken aufgrund der hohen Bebauungsdichte und mangelnder Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung: Wir vom DGWV LN Hessen e.V. haben Bedenken gegen den Bauleitplan der Stadt Bruchköbel Bebauungsplan "Stadtmitte" Es wird ohne einen ordentlichen Eingriffsplan geplant und auch ohne Ausgleichsbetrachtung bei einer Bebauung von fast 74 % geplant.		**Abwägungsvorschlag:** Die Bedenken gegen den Bebauungsplan werden zurückgewiesen. Insbesondere wird der Anregung nicht gefolgt, Ausgleichsmaßnahme für Eingriff in den Naturhaushalt vorzunehmen. **Begründung:** Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Dies ist ein Frevel an der Natur und ist ein Eingriff, der nicht in dieser Form genehmigt werden dürfte. Bitte geben Sie an mit welchen Ausgleichsmaßnahmen Sie diesen Schaden wieder ausgeglichen wird.		§ 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Der Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen entspricht somit den rechtlichen Vorschriften. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
43	Karla Prikis Hauptstraße 28 63486 Bruchköbel	Schreiben vom 11.01.2017	
	Anregung, die Festsetzungen für das Grundstück Hauptstraße 28 denen für das südlich angrenzende Bürgerhaus anzugleichen: Das sich in meinem Eigentum befindliche Grundstück Hauptstraße 28, Alte Mühle, ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Das Grundstück wurde gewerblich genutzt als Futtermittel-und Gartenmarkt. Leider musste der Futtermittel- und Gartenmarkt zum 01.01.2016 geschlossen werden, da die Rentabilität durch die umliegenden Großmärkte nicht mehr gegeben war. Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts „Neue Mitte“ ist u.a. als Planziel des Bebauungsplanes angeführt, neue Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Da ich mich als Eigentümer der Hauptstraße 28 diesem ganzheitlichen Projekt zur Attraktivierung des Ortskerns nicht verschließen möchte, ist auch		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung, für das Grundstück Hauptstraße 28, Alte Mühle die gleichen Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung zu treffen wie für das Bürgerhausgrundstück, wird entsprochen. **Begründung:** Das Plangebiet soll insgesamt als Stadtmittelpunkt entwickelt werden. Der östliche Teil mit Stadthaus und Einkaufsmarkt wird als Kerngebiet festgesetzt, der westliche Teil zwischen Krebsbach und Jahnstraße als Urbanes Gebiet (MU). Mit der Baugebietskategorie MU nach§ 6a BauNVO ist generell die städtebauliche Zielsetzung verbunden, höhere Bebauungsdichten zu ermöglichen. Daher kann der Anregung der Eigentümerin gefolgt werden und auch für das Baufeld 1 eine Bebauungsdichte zugelassen werden wie im südlich angrenzenden Baufeld 2. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplans „Bruchköbel Ortskern“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		meinerseits eine bauliche Veränderung des Objektes angedacht. Hierzu wird meinerseits angeregt, den Bebauungsplan dahingehend zu gestalten, dass die Nutzungsmöglichkeiten meines Grundstückes, das in unmittelbar räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum angrenzenden Bürgerhaus steht, diesem gleichgesetzt wird. Insofern bitte ich um Übernahme der baulichen Festsetzung für das Grundstück Hauptstraße 28 analog des Bürgerhausgrundstückes.	• Änderung in der Planzeichnung: In der Nutzungstabelle werden für das Baufeld 1 die Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur GRZ und zur GFZ wie in Baufeld 2 übernommen: max. drei Vollgeschosse, GRZ = 0,6 und GFZ = 1,8. • Änderung folgender textlicher Festsetzung: 1.1, 2.4, 3, 4.1 • Änderung bzw. Ergänzungen der Begründung in folgenden Kapiteln: 11, 18.1.1, 18.2.2 bis 18.2.6, 18.3 und 24.

Anlage 11

Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplanes `Ortskern Bruchköbel´

Die bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiche sollen als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen werden:

Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten,
- sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons, etc.),
- Tankstellen.

1.1.1 MU/N1

In den mit MU/N1 gekennzeichneten Gebieten sind die unter MU aufgeführten Nutzungen zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt:

- Im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Hauptstraße sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen nicht zulässig