

## Übersicht

Nr.	Behörde	keine abwägungsrelevanten Sachverhalte und Anregungen	abwägungsrelevanten Sachverhalte und Anregungen	Schreiben vom
1	Amprion GmbH, Dortmund	X		28.06.2023
2	Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Michelstadt	X		10.07.2023
6	NABU, Lampertheim		X	27.07.2023
8	DFS Deutsche Flugsicherung, Langen	X		18.07.2023
9	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach		X	04.07.2023
10	EWR Netz GmbH, Alzey		X	11.07.2023
11	Energieried GmbH & Co. KG		X	10.07.2023
12	Gascade, Kassel	X		28.06.2023
13	Gemeinde Biblis	X		20.07.2023
15	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	X	X	25.07.2023 25.08.2023 (Rückmeldung zur verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme)
17	IHK, Darmstadt	X		29.06.2023
18	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim		X	(Fristverlängerung bis 07.08.2023 gewährt) 07.08.2023
20	Landesamt für Denkmalpflege, Darmstadt		X	11.07.2023
25	Nachbarschaftsverband, Heidelberg	X		26.07.2023
27	Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt		X	27.07.2023
28	Regierungspräsidium, Siedlungs- und Bauleitplanung, Darmstadt	X	X	31.07.2023 10.08.2023 (Rückmeldung zur Bodenschutzfachlichen Bewertung)
29	Regierungspräsidium, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt		X	26.07.2023
30	Stadtverwaltung Hembach	X		29.06.2023
32	Stadtverwaltung Worms	X		30.06.2023

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6	<b>NABU, Lampertheim</b> Schreiben vom 27.07.2023)	<p>Die vorliegende Stellungnahme erfolgt im Namen der beiden Naturschutzverbände "Bund für Umwelt und Naturschutz" (BUND) und "Naturschutzbund" NABU) beide Landesverband Hessen.</p> <p>Wir danken Ihnen für die Beteiligung an dem o.g. Bauvorhaben und bestätigen hiermit den Empfang der Unterlagen.</p> <p>Das vorgestellte Bauvorhaben BP Nr. 130 - 00 sehen wir sehr kritisch, besonders die Lage an der vielbefahrenen B 44 und die damit verbundenen Lärmemissionen. Die durch das Schallgutachten ermittelten Werte überschreiten sowohl tagsüber wie nachts die kritischen Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung und beeinträchtigen die Wohnqualität, so dass kaum von gesunden Wohnverhältnissen gesprochen werden kann.</p> <p>Andererseits erkennen wir die Bemühungen der Stadt an, preiswerten Wohnraum zu schaffen und durch Verdichtung der Innenstadt naturnahe Flächen im Außenbereich zu schonen.</p>	<p>In städtischen Räumen verlaufen üblicherweise viele hochfrequentierte Straßen, die Pegel in dieser Größenordnung verursachen. Somit ist die Stadtbevölkerung, die entlang dieser Straßen wohnt, einer sehr hohen Geräuschbelastung ausgesetzt. Der Verkehrslärm ist im Vergleich zum Anlagenlärm auch insofern privilegiert, dass das Schutzziel von außen nach innen verlagert werden kann. Dies bedeutet, dass zum Schutz vor Verkehrslärm auf die Einhaltung eines angemessenen Innenpegels in den schutzwürdigen Räumen abgestellt werden kann („Innenpegellösung“). Nach dem Beschluss des 1. Senats des OVG Lüneburg vom 21.02.2020 (1 MN 147/19, E-CLI:DE:OVGNI:2020:0221.1MN147.19.00) ist auch in einer erheblich mit Lärm vorbelasteten Umgebung die Ausweisung von Wohngebieten möglich, wenn dafür entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe (vgl. Begründung) vorliegen und jedenfalls im Gebäudeinneren (vgl. Schalltechnisches Gutachten) zumutbare Lärmwerte erreicht werden (Anschluss an BVerwG, Urt. v. 22.3.2007 - 4 CN 2.06 -, BVerwGE 128, 238). Das OVG betonte zudem in seinem Urteil, dass die Innenentwicklungsnovellen der letzten Jahre das „normative Gewicht“ dieser Ziele weiter gestärkt haben. Angesichts des zunehmenden Drucks auf den Wohnungsmarkt habe die Schaffung von Wohnraum in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Es wurden, basierend auf dem erarbeiteten Schallschutzkonzept,</p>	<p><b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu Änderungen der Bebauungsplanunterlagen.</b></p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht haben wir keine Bedenken gegen das Bauvorhaben. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der Vorgeschichte des Geländes als Getränkevertrieb sind keine naturnahen Strukturen bekannt oder zu erwarten, weder schützenswerte Biotope noch relevante Tier- oder Pflanzenarten.</p> <p>Eine Ausnahme ist die Zauneidechse, eine nach BNatSchG besonders geschützte Tierart. Über ein natürliches Vorkommen auf dem Gelände ist uns nichts bekannt. Es ist sicher eher unwahrscheinlich, aber nicht völlig auszuschließen. So kommt diese Art auch auf einigen Grundstücken im nördlichen Teil der Wormser Straße vor, wo sich die Tiere in relativ kurzer Zeit angesiedelt haben.</p> <p>Wir bitten zu prüfen, ob es möglich ist, Baumaßnahmen besonders die Ruderalfläche Straße nach Eidechsen abzusuchen, um ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse auszuschließen.</p>	<p>Festsetzungen zum Umgang mit Lärm in den Bebauungsplan aufgenommen (maßgebliche Außenlärmpegel, Lüftungseinrichtungen, Grundrissorientierung).</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbotstatsbestände gem. § 44 ff. BNatSchG sind unabhängig von der hier vorliegenden Bebauungsplanung zu beachten.</p> <p>Durch das Büro viriditas wurde eine <b>Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand: 18.09.2023)</b> erarbeitet.</p> <p><b>Für die Artengruppe der Reptilien erfolgten bei insgesamt drei Begehungen unter günstigen Witterungsbedingungen an zwei Terminen Beobachtungen von diesjährigen Jungtieren der streng geschützten Mauereidechse (Podarcis muralis) im Plangebiet. Aufgrund des Fehlens adulter und subadulter (letztjähriger) Tiere kann das Vorkommen einer sich reproduzierender (Teil-)Population der streng geschützten Mauereidechse im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es handelt sich bei den beobachteten Tieren offensichtlich um Zufallsfunde bzw. Zufallsaufenthalte in Migration betroffener Jungtiere. Es gibt in den, im Jahr 2022 durch den Abriss der Gebäude entstandenen, Pionierlebensräumen zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Fortpflanzungsstätten und noch keine Überwinterungsstätten. Vor Abriss der Gebäude im Jahr 2022 bestand im Plangebiet keine Habitateignung für die Mauereidechse. Um eine künftige dauerhafte Besiedelung des Plangebiets durch eine sich reproduzierende Teilpopulation der streng geschützten Mauereidechse zu vermeiden ist eine Planungsrealisierung möglichst zeitnah durchzuführen.</b></p> <p><b>Für die lediglich sehr vereinzelt vorkommenden Tiere erhöht sich das Tötungsrisiko durch die Realisierung des Vorhabens nicht signifikant gegenüber dem allgemeinen</b></p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Tötungsrisiko im Bereich der bestehenden Bebauung mit angrenzendem hohem Verkehrsaufkommen. Streng bzw. europarechtlich geschützte Arten aus der Artengruppe der Reptilien sind somit aktuell nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen. Innerhalb des Baufeldes bestehen keine dauerhaften Vorkommen streng geschützter Reptilien und (noch) keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten.</p> <p>Hinsichtlich der Artengruppe Reptilien ist auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG eine Realisierung des Vorhabens somit noch ohne Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich.</p> <p>Zusammenfassend geht aus der Artenschutzrechtlichen Beurteilung hervor, dass aufgrund des Fehlens entsprechender Nachweise, der geringen Größe des Plangebiets, der eingeschränkten Habitatausstattung, insbesondere nach den Gebäudeabrissen, sowie der innerörtlichen Lage mit erhöhtem Störpotenzial die nebenstehende Einschätzung geteilt werden kann. Demnach dient das Vorhabengebiet nach aktuellem Stand streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als Reproduktionsstätte oder als wesentliches Nahrungshabitat. Das dauerhafte Vorkommen streng geschützter Reptilien im Plangebiet kann daher über den temporären Aufenthalt hinaus aktuell noch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p>	
9	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach</b> (Schreiben vom	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung	Die Hinweise betreffen die nachgelagerten Planungsebenen und sind hier entsprechend zu berücksichtigen.	<b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu Änderungen der</b>

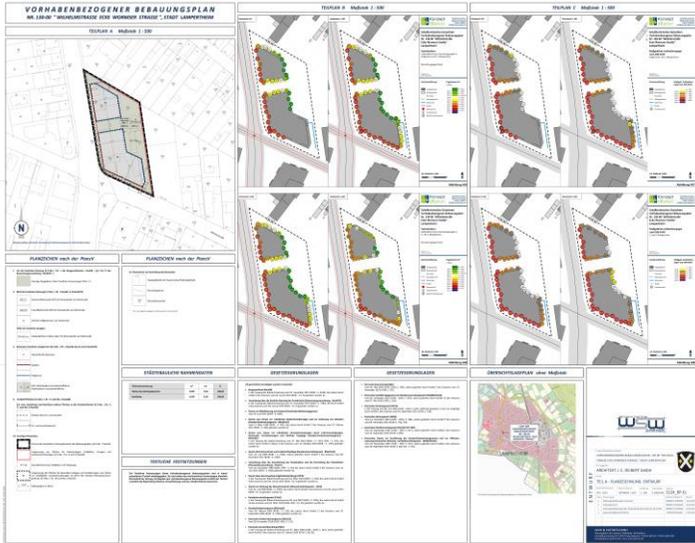
Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	04.07.2023)	<p>wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:                      Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a> ersichtlich und jederzeit einsehbar.                      Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.                      Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:                      Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:                      In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.                      Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.                      Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.                      Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.                      Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Brief-</p>		<b><i>Bebauungsplanunterlagen.</i></b>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>kopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>• entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</li> <li>• der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</li> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen</li> </ul>		

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul>		
10	<p><b>EWR Netz GmbH, Alzey</b> (Schreiben vom 11.07.2023)</p>	<p>Vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben.                      Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme.                      Im oben genannten Planungs-/Baubereich sind Versorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.                      Die Auszüge aus den Bestandsplänen der Versorgungsnetze der EWR Netz GmbH haben Sie bereits per E-Mail erhalten. Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind unverbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben.                      Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.                      Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.                      Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.                      Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen wer-</p>	<p>Die aufgezeigten Bestandsleitungen im Plangebiet stellen die Hausanschlüsse der bereits abgebrochenen, ehemaligen Gebäude dar. Diese werden für die Neubebauung der Grundstücke nicht benötigt und sind entsprechend zurückzubauen. Die Hinweise betreffen die nachgelagerten Planungsebenen und sind hier entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Aspekte zum Leitungsschutz und zur Verlegung von Leitungen redaktionell zu ergänzen.</p>	<p><b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu redaktionellen Änderungen der Bebauungsplanunterlagen.</b></p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag															
		<p>den, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.                      Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.                      Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.</p> <table border="1" data-bbox="461 547 1178 946"> <thead> <tr> <th data-bbox="461 547 701 647"><u>Beigefügte Pläne</u></th> <th data-bbox="701 547 938 647"><u>Mindestabstand/lichter Abstand</u></th> <th data-bbox="938 547 1178 647"><u>Schutzsteifen beiderseits Leitungsmitt</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="461 647 701 715">Niederspannungskabelplan</td> <td data-bbox="701 647 938 715">0,2 m</td> <td data-bbox="938 647 1178 715"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 715 701 782">Straßenbeleuchtungskabelplan</td> <td data-bbox="701 715 938 782">0,2 m</td> <td data-bbox="938 715 1178 782"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 782 701 882">Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel</td> <td data-bbox="701 782 938 882">0,2 m</td> <td data-bbox="938 782 1178 882"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="461 882 701 946">Mittelspannungsfreileitungsplan</td> <td data-bbox="701 882 938 946"></td> <td data-bbox="938 882 1178 946">10 m</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Beigefügte Pläne</u>	<u>Mindestabstand/lichter Abstand</u>	<u>Schutzsteifen beiderseits Leitungsmitt</u>	Niederspannungskabelplan	0,2 m		Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m		Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m		Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m		
<u>Beigefügte Pläne</u>	<u>Mindestabstand/lichter Abstand</u>	<u>Schutzsteifen beiderseits Leitungsmitt</u>																	
Niederspannungskabelplan	0,2 m																		
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m																		
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m																		
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m																	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme		Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag	
		Gas- und Wasserbestandsplan mit - Wassertransportleitung (Kennz. HW) - Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW) - Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD) - Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM) - Gas Niederdruck (Kennz.	1,5 m 0,4 m 1,5 m 0,4 m 0,4 m	5 m  3,0 m 1,5 m		
<p>Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben.</p> <p>Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.</p> <p>Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann.</p> <p>Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen.</p>						

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>len, um die genaue Tiefenlage festzustellen.                      Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.</p> 		
11	<p><b>Energieried GmbH, &amp; Co, KG</b>                      (Schreiben vom 10.07.2023)</p>	<p>Bitte beachten Sie im Rahmen der Planungsarbeiten für das o.g. Projekt die folgenden Punkte:  <b>DVGW-Regelwerk</b>                      Alle relevanten Bereiche des Regelwerks sind einzuhalten, insbesondere:  <b>GW 125</b>  <b>Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen</b></p>	<p>Die Hinweise betreffen die nachgelagerten Planungsebenen und sind hier entsprechend zu berücksichtigen.                      Die Hinweise des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Aspekte zum Leitungsschutz und zur Verlegung der Versorgungsleitung redaktionell zu ergänzen.</p>	<p><b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu redaktionellen Änderungen der Bebauungsplanunterlagen.</b></p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>– Überpflanzungen sind ohne besondere Schutzmaßnahmen nicht zulässig -</p> <p><b>W 405</b>  <b>Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung</b>  <b>W 400-1 (A)</b>  <b>Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV); Teil 1: Planung</b>  <b>9.2 Anschlussverlauf und Mantelrohre</b>  <i>„Anschlussrohre sollten geradlinig, rechtwinklig zur Grundstücksgrenze und auf dem kürzesten Weg von der Versorgungsleitung zum Gebäude verlaufen. Vorabverlegungen sind zu vermeiden, da dabei die vorgenannten Kriterien in der Regel nicht eingehalten werden können.“</i></p> <p><b><u>Lage der Versorgungsleitungen</u></b>                      Die Versorgungsleitungen der ENERGIERIED verlaufen im Regelfall in den öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p><b><u>Löschwasser</u></b>                      Für den im Bebauungsplan dargestellten Bereich kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p><b><u>Vorgaben der ENERGIERIED</u></b>                      Diese finden Sie in unserer Bauherrenmappe auf unserer Internetseite: <a href="http://www.energiesied.de">www.energiesied.de</a></p> <p><b><u>Hausanschlüsse</u></b>                      Gerne schließt die ENERGIERIED die entstehenden Gebäude an</p>		

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Ihre Versorgungsnetze an und stellt damit die Versorgung mit Trinkwasser und Gas sicher. Sollte der Leitungsverlauf über einen Privatweg erfolgen, so endet die Hausanschlussleitung der ENERGIERIED in einem Schacht nahe der Grundstücksgrenze. Bei Fragen zu Hausanschlüssen steht Ihnen gerne unser Berater zur Verfügung:		
15	<b>Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, Darmstadt</b> (Schreiben vom 25.07.2023)	Zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen - und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:  (A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen <b>Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (Rechtsgrundlage §§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 FStrG)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans sind in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten.</li> </ul> Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte sind im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche und/oder bauliche Maßnahmen an der klassifizierten Straße frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen. Wir bitten um Übersendung geeigneter Verkehrszahlen sowie entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise für die geplante Anbindung an die B 44.	Bezugnehmend auf die nebenstehenden Ausführungen wurde durch das Büro VERTEC GmbH eine verkehrsplanerische Kurzstellungnahme erarbeitet. Diese wurde mit Mail vom 11.08.2023 und 14.08.2023 über die Verwaltung sowie das Planungsbüro zur Kenntnisnahme sowie zur Stellungnahme an Hessen Mobil übermittelt. Aus diesem Gutachten geht zusammenfassend hervor, dass die prognostizierten Spitzenstundenbelastungen des Planvorhabens (rd. 17 Kfz/h in der Vor- und 21 Kfz/h in der Nachmittagsspitzenstunde) einen Wert darstellen, der gegenüber den heute vorhandenen Belastungen der Wormser Straße (B44) bzw. der Wilhelmstraße gerade vor dem Hinblick der Leistungsfähigkeit des signalisierten Kreuzungsbereiches nicht maßgebend sein wird. Die Berechnungen zeigen zudem, dass die Ankunft von 2 einfahrenden Fahrzeugen während eines begonnenen Ausfahrvor-	<b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu redaktionellen Änderungen der Bebauungsplanunterlagen.</b>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>(B) Fachliche Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG.</li> <li>• Die Lärmproblematik entlang der B44 ist hinreichend be-</li> </ul>	<p>gangs so unwahrscheinlich ist, dass eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im Zuge der Wilhelmstraße durch einen Rückstau vor der Einfahrt ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Durch die geplanten Wohnnutzungen ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rd. 115 Kfz pro Tag und Richtung zu rechnen. Für die gewerblichen Nutzungen ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 7 Kfz/d und Richtung anzusetzen.</p> <p>Gemäß dem Gutachten sind aus leistungstechnischen Gründen keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses in der Wilhelmstraße durch einen Rückstau vor der Einfahrt der Tiefgarage kann zudem ausgeschlossen werden. Aufgrund der aufgezeigten Ergebnisse wird das Vorhaben als unkritisch betrachtet, daher sind weitere Überprüfungen aus verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich.</p> <p><u>„Maßgebende und spürbare Verkehrsflussdefizite können wegen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 130-00 "Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße" in Lampertheim ausgeschlossen werden.“</u> (vgl. VERTEC GmbH, Bebauungsplan Nr. 130-00 "Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße" in Lampertheim; Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme, Stand: 10.08.2023).</p> <p>Planunterlagen sind diesbezüglich entsprechend redaktionell zu ergänzen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aufgrund der dargelegten Lärmproblematik sowie auf-</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>kannt. In dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Mischgebiet, analog dem Bestand festgesetzt. Es ist jedoch aus Sicht von Hessen Mobil nicht nachvollziehbar, dass die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung hier ausschließlich eine Wohnnutzung vorsieht. Vor allem im stark lärmbelasteten Erdgeschoß der beiden Häuser werden Wohnungen geplant. Die Festsetzung einer der Lärmsituation gerechten Nutzung der Räume an der B44 zugewandten Seite die Gebäude ist aus Sicht von Hessen Mobil zu empfehlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hessen Mobil empfiehlt, für die oberirdischen Stellplätze für den Kfz-Verkehr keine zusätzliche zweite Zufahrt zu schaffen, da diese deutlich näher am Knotenpunkt mit der B 44 liegen würde. Stattdessen schlagen wir vor, die Stellplätze über die bereits vorhandene Zufahrt zur Tiefgarage zu erschließen. Gegebenenfalls ist an dieser Stelle eine leichte Verschiebung der Rampe in Richtung Norden erforderlich.</li> <li>• Hinsichtlich der genauen Platzierung der Fahrradstellplätze empfiehlt Hessen Mobil, diese oberirdisch und möglichst überdacht herzustellen. Die außerhalb der Baulinie entlang der B 44 dargestellten Zugänge dürfen keinesfalls die Nutzung des durchgehenden Gehweges entlang der B 44 (Wormser Straße) beeinträchtigen.</li> <li>• Die Festsetzung der Baulinie für die Bebauung in einem Abstand von 2,0m zur Straßenparzelle wird aus Sicht von Hessen Mobil begrüßt. Jedoch gibt es Bedenken hinsichtlich der schmalen Gehwege entlang der B44, die derzeit nur eine Breite von 1,60 Metern aufweisen. Aufgrund dessen bitten</li> </ul>	<p>grund der allgemeinen städtebaulichen Situation in diesem Bereich wird für das Vorhaben eine urbane Mischung vorgesehen. Demnach wird mit den Festsetzungen eine Gliederung vorgesehen, welche bestimmte gewerbliche Nutzungen (z.B. Büronutzungen, nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe) ausschließlich im Erdgeschoss zulässt. Für die gewerbliche Nutzung sind insgesamt rd. 240 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß vorgesehen. Für den Fall, dass sich keine Mieter für diese Gewerbeflächen finden, lässt der Bebauungsplan dennoch die Möglichkeit einer Wohnnutzung im Erdgeschoss zu.</p> <p>Die Planung sieht derzeit einen großen Einfahrtsbereich am süd-östlichen Gebietsrand entlang der Wilhelmstraße vor, welche sich in den Bereich Tiefgarage sowie in den Anschluss des Hinterhofes bzw. der ebenerdigen Stellplätze unterteilt. Der gemäß Bebauungsplan festgesetzte zulässige Ausfahrtsbereich liegt dabei mindestens 20 m vom Kreuzungspunkt entfernt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die zulässigen Zufahrtsbereiche für den motorisierten Verkehr werden verbindlich über den Bebauungsplan geregelt. Die Fahrradstellplätze sind sowohl oberirdisch im Hinterhof sowie im Erdgeschoss und der Tiefgarage vorgesehen. Der Hauptanschluss dieser erfolgt über den zuvor beschriebenen Anschluss an die Wilhelmstraße. Von einer Beeinträchtigung ist entsprechend nicht auszugehen.</p> <p>Die Gehwege sind Teil der öffentlichen Verkehrsfläche und als solche nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>wir die Möglichkeit einer Gehwegverbreiterung entlang der B44 gemäß den einschlägigen Planungsrichtlinien zu überprüfen</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil erhalten Sie, sobald uns die fehlenden Unterlagen vorgelegt werden.  <i>Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.</i></p>		
15	<p><b>Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement, Darmstadt</b>                      (Schreiben vom 25.08.2023- Antwort auf die nachträgliche Übermittlung der Verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme (VERTEC GmbH, 10.08.23))                      (vgl. voranstehende Stellungnahme und Abwägung)</p>	<p>Wie telefonisch bereits mitgeteilt stimmt Hessen Mobil den Ergebnissen der verkehrsplanerischen Stellungnahme der VERTEC GmbH (Stand 10.08.2023) zu.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu keinen Änderungen der Bebauungsplanunterlagen.</b></p>
18	<p><b>Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Heppenheim</b> (Schreiben vom 07.08.2023 – Fristverlängerung bis zum 07.08.2023)</p>	<p><b>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht Textliche Festsetzungen</b>                      1.1 Art der baulichen Nutzung                      Nach der gewählten Formulierung sind Geschäfts- und Büronutzungen, Nutzungen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Sollte die Festsetzung dem Zweck dienen, dass im Erdgeschoss auch ausschließlich diese Nutzungen zulässig und eine Wohnnutzung im EG ausgeschlossen sein soll, müsste die Festsetzung entsprechend umformuliert werden. Wir bitten um Überprüfung.</p>	<p><b>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht Textliche Festsetzungen</b>  <u>Zu 1.1 Art der baulichen Nutzung</u>                      Hier wurde die Formulierung explizit derartig gewählt, um für eine spätere Nutzung eine möglichst hohe Flexibilität zu erhalten. So ist geplant, dass im Erdgeschoss zukünftig die in der Festsetzung aufgeführten gewerblichen Nutzungen zulässig sind. Im Falle einer Nichtansiedlung derartiger Betriebe, z.B. aufgrund fehlender Nachfrage, lässt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung weiterhin die allgemein zulässigen Nutzungen zu, sodass im EG</p>	<p><b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu entsprechenden Änderungen der Bebauungsplanunterlagen.</b></p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>2.1.1 Dachform                      Die Zeichnungen und der Text in der Begründung lassen darauf schließen, dass hier eine Kombination von Mansard- und Flachdach festgesetzt werden soll. Die textlichen Festsetzungen lassen indes beides zu. Wir weisen darauf hin, dass von einem "reinen" Flachdach eine andere optische Wirkung als von einem Mansarddach bzw. einer Kombination aus Mansard- und Flachdach ausgeht. Wir empfehlen, daher entweder die Festsetzung entsprechend zu konkretisieren und in der Begründung zu erläutern welche Möglichkeiten durch die Festsetzung geschaffen werden soll.</p> <p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b>                      Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen. Hinweis zum Denkmalschutz:                      Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b>                      Naturschutzrechtliche Anforderungen im Verfahren nach § 13a BauGB</p>	<p>beispielsweise auch Wohnnutzungen untergebracht werden können.</p> <p><u>Zu 2.1.1. Dachform</u>                      Gem. den Ausführungen in der Begründung (u.a. zum städtebaulichen Konzept) ist eine Kombination aus beiden Dachformen vorgesehen. Diese wird durch die Festsetzungen des Entwurfs entsprechend ermöglicht und planungsrechtlich gesichert. Die Textfestsetzung sowie die Begründung werden entsprechend redaktionell konkretisiert.</p> <p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b>                      Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Bodendenkmäler sind redaktionell wie nebenstehend aufgeführt in den Unterlagen des Bebauungsplans zu ergänzen.</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b>                      Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die Aufstellung/Änderung des B-Plans soll laut Unterlagen als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) erfolgen. Ein Ausgleich der Eingriffe (Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft) ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Ebenso kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden (§ 13b S. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 2). Dennoch sind die Umweltbelange (z.B. Vermeidung von Beeinträchtigungen) als Bestandteil des Abwägungsmaterials zu ermitteln (§ 2 Abs. 3 BauGB). Die artenschutzrechtlichen Vorschriften (§§ 39, 44 BNatSchG) sowie die biotopschutzrechtlichen Vorschriften (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG) sind uneingeschränkt zu beachten. Diese Belange unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.</p> <p>Zu den Aspekten Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen sowie Artenschutz geben wir nachfolgende Anregungen.</p> <p><u>Besonderer Artenschutz</u>                      Bei der Umsetzung des B-Plans darf nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen werden. Es ist daher bereits im Aufstellungsverfahren des B-Plans seitens der Stadt zu klären, ob bei der Realisierung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird bzw. verstoßen werden kann. Im Falle eines möglichen Verstoßes würde der Vollzug des B-Plans scheitern. Im Falle der Vollzugsunfähigkeit wäre der B-Plan unwirksam. Sofern es begründete Hinweise (einschließlich Ergebnisse eigener Ermittlungen) gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt werden können, ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung) erforderlich.</p> <p>Zur Frage der artenschutzrechtlichen Relevanz wird in Kap. 7.1 (Umweltbelange / „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“) dargelegt, dass sich die Fläche infolge des Abrisses der Bestandsgebäude „vollständig als Ruderalfläche“ darstellt. Hieraus wird gefolgert, dass die Fläche aufgrund der „naturfernen und wenig</p>	<p><u>Zu Besonderer Artenschutz:</u>                      Die artenschutzrechtlichen Verbotstatsbestände gem. § 44 ff. BNatSchG sind unabhängig von der hier vorliegenden Bebauungsplanung zu beachten.</p> <p>Bezugnehmend auf die nebenstehende Anregung wurde durch das Büro viriditas eine <b>Artenschutzrechtliche Beurteilung (Stand: 18.09.23)</b> erarbeitet. Gem. den Ausführungen konnte für die Arten/ -gruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Feldhamster, Haselmaus sowie Insekten eine ausreichende Habitatsignung durch den Fachgutachter ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Für die Artengruppe der Reptilien erfolgten bei insgesamt drei Begehungen unter günstigen Witterungsbedingungen an zwei Terminen Beobachtungen von diesjährigen Jungtieren der streng geschützten Mauereidechse (Podarcis muralis) im Plangebiet. Das dauerhafte Vorkommen streng geschützter Reptilien im Plangebiet kann daher</b></p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>struktureichen Bestockung kaum eine naturschutzfachliche Bedeutung“ habe. Ferner wird gefolgert, dass „aufgrund der starken anthropogenen Überprägung der Fläche (...) sowie der vorherrschenden Strukturen (...) insgesamt nach derzeitigem Kenntnisstand von keiner Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange auszugehen“ sei.</p> <p>Diese Einschätzung ist ohne weitere Analyse der Bestandssituation nicht nachvollziehbar und möglicherweise auch nicht zutreffend. Auch Ruderalflächen im innerstädtischen Bereich können für einige artenschutzrechtlich relevante Arten (z.B. Zauneidechse) einen geeigneten Lebensraum darstellen.</p> <p>Die Frage einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit ist daher in den Unterlagen zu klären und nachvollziehbar darzulegen. Wir regen an, zunächst eine Potenzialabschätzung vorzunehmen. Falls diese zum Ergebnis kommt, dass das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten möglich ist, ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich.</p> <p>Die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sollte eng an den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“, 2. Fassung (HMUELV 2011) angelehnt werden.</p>	<p>über den temporären Aufenthalt hinaus aktuell noch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund des Fehlens adulter und subadulter (letztjähriger) Tiere kann das Vorkommen einer sich reproduzierender (Teil-)Population der streng geschützten Mauereidechse im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es handelt sich bei den beobachteten Tieren offensichtlich um Zufallsfunde bzw. Zufallsaufenthalte in Migration betroffener Jungtiere. Es gibt in den, im Jahr 2022 durch den Abriss der Gebäude entstandenen, Pionierlebensräumen zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Fortpflanzungsstätten und noch keine Überwinterungsstätten. Vor Abriss der Gebäude im Jahr 2022 bestand im Plangebiet keine Habitatsignung für die Mauereidechse.</p> <p>Um eine künftige dauerhafte Besiedelung des Plangebiets durch eine sich reproduzierende Teilpopulation der streng geschützten Mauereidechse zu vermeiden ist eine Planungsrealisierung möglichst zeitnah durchzuführen.</p> <p>Für die lediglich sehr vereinzelt vorkommenden Tiere erhöht sich das Tötungsrisiko durch die Realisierung des Vorhabens nicht signifikant gegenüber dem allgemeinen Tötungsrisiko im Bereich der bestehenden Bebauung mit angrenzendem hohem Verkehrsaufkommen.</p> <p>Streng bzw. europarechtlich geschützte Arten aus der Artengruppe der Reptilien sind somit aktuell nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen. Innerhalb des Baufeldes bestehen keine dauerhaften Vorkommen streng geschützter Reptilien und (noch) keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten.</p> <p>Hinsichtlich der Artengruppe Reptilien ist auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG eine Realisierung des Vorhabens somit noch ohne Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbe-</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><u>Hinweis Artenschutz</u>                      Unabhängig von den o.g. konkreten Erfordernissen bei der Ermittlung der artenschutzrechtlichen Relevanz im Zuge der Aufstellung des B-Plans sollte folgendes berücksichtigt werden: Bei Aufstellung des B-Plans kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft Veränderungen eintreten (z.B. Besiedlung durch geschützte Arten, rechtliche Änderungen), die bei Umsetzung des B-Plans oder bei späteren baulichen Veränderungen (Sanierung, Umbau oder Abriss) zu einem Konflikt mit dem Artenschutz führen.                      Um der Bauherrschaft bewusst zu machen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote trotz bestehenden Baurechtes (sowie Behandlung des Artenschutzes im B-Plan) stets zu beachten sind, sollte in den B-Plan ein Hinweis auf die notwendige Beachtung des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) aufgenommen werden, damit im Bedarfsfall rechtzeitig Maßnahmen ergriffen werden, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden.                      Wir empfehlen, folgende Formulierung als Hinweis aufzunehmen:  <i>„Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.</i>                      Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein</p>	<p>stände des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich.</p> <p><u>Zu Hinweis Artenschutz:</u>                      Der Hinweis zur Beachtung des Artenschutzes ist wie nebenstehend aufgeführt redaktionell in den Planunterlagen des Bebauungsplans zu ergänzen.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><i>Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.</i>  <i>Eine von der Bauherrschaft zu beauftragende Kontrolle hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz sollte daher vor Umsetzung der Baumaßnahmen von einer fachlich qualifizierten Person durchgeführt werden.“</i> Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Aufnahme des vorgenannten Textvorschlags in den Festsetzungsteil ausschließlich dazu dient, auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare, in Zukunft aber möglicherweise auftretende artenschutzrechtliche Konflikte aufmerksam zu machen. Die Aufnahme dieses Hinweises führt nicht dazu, dass auf die Ermittlung der Artenschutzrelevanz bei der Aufstellung des B-Plans und ggf. der Festlegung/Sicherung notwendiger Maßnahmen im B-Plan verzichtet werden kann.</p> <p><u>Eingriffsregelung (hier: Vermeidung, Minimierung)</u>                  Auch, wenn das Ausgleichserfordernis bei einem B-Plan der Innenentwicklung entfällt, ist im Rahmen der o.g. Ermittlung der Umweltbelange zu prüfen, wie sich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermeiden bzw. minimieren lassen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 Abs. 1 i.V.m. § 15 Abs. 1 BNatSchG)). Ein Grünordnungsplan (gem. § 11 BNatSchG, § 11 HeNatG) wurde nicht erstellt. Aussagen zu den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege finden sich in den Kap. 5.6, 5.9 sowie Kap. 7. Die getroffenen Aussagen sind sowohl hinsichtlich der Einschätzung des Bestandes (siehe obige Ausführungen im Abschnitt Artenschutz) als auch hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen lückenhaft und sollten überarbeitet werden. Wir regen an, bzgl. der Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen insbesondere nachfolgende Aspekte zu überprüfen und die Planung entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Zu Eingriffsregelung:</u>                  Kenntnisnahme.                  Bezüglich der getroffenen Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf die Stellungnahme zum Punkt „Besonderer Artenschutz“ verwiesen. Gem. § 11 BNatSchG „können“ Grünordnungspläne erstellt werden. Eine Pflicht besteht demnach nicht. Aufgrund der Überplanung einer Brachfläche im Innenbereich gem. § 13 a BauGB ergibt sich zudem auch kein Ausgleichsbedarf. Im Bebauungsplan wurden zudem zahlreiche Festsetzungen zur Sicherung eines gewissen Grünvolumens getroffen (Baumpflanzungen, Begrünung TG, Dachbegrünung, Ergänzung Fassadenbegrünung im städtebaulichen Vertrag, usw.).</p> <p>Im Weiteren wird auf die zuvor dargelegte Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durch das Büro viriditas verwiesen. Bei der von der Neubebauung betroffenen Fläche handelt sich um eine aktuell größtenteils brachlie-</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><u>Dachbegrünung</u>                      Dachbegrünungen werden aufgrund der Positivwirkungen, die auch in der Begründung (S. 32) ausführlich benannt werden, ausdrücklich von uns begrüßt. Allerdings weisen wir darauf hin, dass die Umsetzung der festgesetzten Dachbegrünung keineswegs gewährleistet ist - dieses bleibt in der Begründung (Kap. 5.9) leider unerwähnt. Die festgesetzte Dachbegrünung kommt nur dann zur Anwendung, sofern die Ausführung des Daches als Flachdach</p>	<p>gende Fläche, mit überwiegend einjähriger Ruderalstruktur. Die Fläche ist in weiten Teilen mit einjährigen Arten mit einem hohen Anteil von Kanadischer Katzenschweif (<i>Conyza canadensis</i>) bewachsen. Westlich schließt die Wormser Straße und südlich die Wilhelmstraße an die Fläche an. Im Osten wird das Plangebiet von einem wiesenartigen Grundstück begrenzt. Im Norden grenzt bestehende Wohnbebauung an die Fläche an. Betriebsbedingte Störungen durch den Neubau sind angesichts des umgebenden Siedlungsgebietes und der damit bereits bestehenden Störungen zu vernachlässigen. Vermeidungsmaßnahmen werden durch den Gutachter nicht formuliert.</p> <p>Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist nach aktuellem Stand zusammenfassend aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar. (vgl. viriditas, Stadt Lampertheim, Bebauungsplan „Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße“, Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, 24.08.2023).</p> <p>Die Planunterlagen sind dahingehend entsprechend redaktionell zu ergänzen.</p> <p>Bezüglich der weiteren vorgetragenen Punkte wird auf die nachfolgenden Stellungnahmen zu Dachbegrünung und Lichtimmissionen verwiesen.</p> <p><u>Zu Dachbegrünung:</u>                      Bzgl. der festgesetzten Dachformen wird die Festsetzung gemäß dem Architekturkonzept redaktionell hinreichend konkretisiert (vgl. obenstehend), sodass hier die Kombination aus Mansard- und Flachdach zulässig ist. Somit besteht die Möglichkeit im gesamten Plangebiet auf den abschließenden Flachdächern eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen anzulegen.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>erfolgt und zugleich die Dachneigung bis zu 5° beträgt (siehe Festsetzung Nr. 2.1.1).                      Da lt. Festsetzungen auch Mansarddächer sowie Flachdächer, letztere mit einer Dachneigung von 0 bis 10° möglich sind, greift die Festsetzung über die Dachbegrünung nicht zwingend. Bereits bei einer Ausführung mit Flachdächern und einer Dachneigung von <math>\geq 6^\circ</math> besteht lt. Festsetzungen keine Verpflichtung zur Ausführung der Dachbegrünung!                      Wir weisen darauf hin, dass die Begrünung von flach geneigten Dächern bis 15° ohne besondere konstruktive Vorkehrungen zur Schubsicherung möglich ist. Warum die Ausführung der Dachbegrünung nur bei einer Dachneigung bis zu 5° möglich sein soll, lässt sich den Unterlagen nicht entnehmen. Wir bitten um Prüfung und Ergänzung der Unterlagen.                      Primär sollte allerdings erwogen werden, die Festsetzungen so zu treffen, dass es tatsächlich zur Ausführung einer extensiven Dachbegrünung kommt. Dies kann z.B. dadurch erfolgen, dass eine Dachneigung verbindlich festgesetzt wird, die für die Ausführung einer extensiven Dachbegrünung geeignet ist (also z.B. Dachneigung von max. 5°). Sofern diese Verbindlichkeit nicht angestrebt wird, sollte dies bei der Darstellung der positiven Entwicklungen im Abschnitt Umweltbelange (Kap. 5.9) entsprechend dargelegt werden.</p> <p><u>Lichtimmissionen</u>                      Lichtimmissionen können erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben, die zur Tötung von Insekten und auch Irritationen von Vögeln und Insekten führen können. Unter Umständen können die Auswirkungen eine artenschutzrechtliche Relevanz haben. Festsetzungen zur Außenbeleuchtung können auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen werden, wodurch bereits im Vorfeld die Entstehung von Lichtimmissionen vermieden werden (Grundsatz der planerischen</p>	<p>Aufgrund dessen wird weiterhin an den Planinhalten festgehalten sowie an der Darstellung der positiven Entwicklungen im Abschnitt Umweltbelange.</p> <p><u>Zu Lichtimmissionen, Glasfassaden, Einfriedungen:</u>                      Es werden, wie nebenstehend angeregt, Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu den Lichtimmissionen, den Glasfassaden sowie den Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Vorbeugung und Vorrang der Konfliktvermeidung). Relevant sind hierbei insbesondere folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• insektenfreundliches Strahlenspektrum (&lt; 3.000 Kelvin; also Warm- statt Kaltlicht)</li> <li>• ausschließliche Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65)</li> <li>• Begrenzung der Abstrahlung der Lichtquelle (auf den Boden ausgerichtet, ohne horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung, seitliche Abschirmung)</li> <li>• bedarfsgerechte zeitliche Begrenzung (z.B. Zeitschaltung, Bewegungsmelder)</li> <li>• Begrenzung der Leuchtdichte (Helligkeit) auf die tatsächlichen Erfordernisse</li> </ul> <p>Da Licht nicht nur von der normalen Außenbeleuchtung, sondern auch von Werbeanlagen emittiert wird, regen wir an, auch für beleuchtete sowie selbstleuchtende Werbeanlagen (Festsetzung Nr. 2.1.3) entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung von Festsetzungen verweisen wir auf das Sonderheft des Informationsdienstes (IDUR) „Der Schutz der Nacht als Pflichtaufgabe, Erweiterter Beitrag aus dem Schnellbrief Nr. 229, <a href="https://idur.de/wp-content/uploads/2021/12/IDUR-Sonderdruck-Lichtverschmutzung-12.2021.pdf">https://idur.de/wp-content/uploads/2021/12/IDUR-Sonderdruck-Lichtverschmutzung-12.2021.pdf</a>. Wir regen an, die Festsetzungen zu ergänzen. In diesem Zusammenhang weisen wir auf § 41a BNatSchG sowie § 35 HeNatG (Gesetz vom 25.05.23) hin. Diese rechtlichen Regelungen haben zum Ziel, einen Schutz von Tieren und Pflanzen vor Lichtimmissionen zu bewirken. Auch, wenn § 41a BNatSchG noch nicht gültig ist, sondern erst nach Erlass einer Rechtsverordnung, sollten im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete nachhaltige Stadtplanung angesichts der langen Lebensdauer von Lichanlagen bestehende Handlungsmöglichkeiten bereits jetzt genutzt werden.</p>	<p>Bezüglich der festgesetzten Werbeanlagen wurden die Festsetzungen in Anlehnung an bestehende Bebauungspläne der Stadt bereits in der Art gewählt, sodass von diesen keine störende Wirkung auf den Straßenraum ausgehen. Da es sich bei der Regelung der Werbeanlagen lediglich um bauordnungsrechtliche Regelungen handelt, können Regelungen ausschließlich aus gestalterischen Gründen festgelegt werden. Dies erfolgt bereits durch die Unzulässigkeit von Werbeanlagen, die mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht versehen sind. Ein gestalterischer Grund zum kompletten Ausschluss von Lichtwerbungen an der Stätte der Leistung ergibt sich aufgrund der Umgebungsstruktur sowie der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><u>Glasfassaden</u>                      Sofern Glasfassaden bzw. großzügige Fensterflächen zur Ausführung kommen (können), ist das Risiko des Vogelschlags an Glasflächen zu bedenken und zu vermeiden. Wir regen an, Maßnahmen verbindlich festzulegen, mit denen das Kollisionsrisiko an Glasflächen reduziert wird, z.B. durch Vermeidung von Durchsicht-Situationen, Verwendung von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %), Einsatz von Vogelschutzglas etc. Auf die in § 37 HeNatG (Gesetz vom 25.05.23) getroffenen Regelungen weisen wir hin.</p> <p><u>Einfriedungen</u>                      Um den Bewegungsraum von Kleinsäugetern (z. B. Igel) nicht mehr als nötig einzuschränken, sollte ein Mindestbodenabstand von 10 cm bei Einfriedungen festgesetzt werden. Mauersockel sollten entsprechend ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Freiflächenplan</u>                      Wir empfehlen die Aufnahme eines Hinweises, wonach im bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan (gem. Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans (z. B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) übernommen und konkretisiert werden.                      Für den Fall, dass auch artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig werden sollten, sollte der Hinweis um die Aufnahme dieser Maßnahmen ergänzt werden.</p> <p><u>Redaktionelle Hinweise</u>                      Hinsichtlich der in den Unterlagen genannten Rechtsgrundlagen weisen wir auf das zwischenzeitlich in Kraft getretene neue Hessische Naturschutzgesetz hin (Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)), mit dem das HAGBNatSchG v. 20.12.2020 abgelöst wurde.</p>	<p><u>Zu Freiflächenplan</u>                      Der Hinweis bzgl. der Erstellung sowie Konkretisierung eines Freiflächenplanes ist in den Unterlagen des Bebauungsplanes redaktionell zu ergänzen.</p> <p><u>Zu Redaktionelle Hinweise</u>                      Kenntnissnahme.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><b>Untere Wasserbehörde</b>                      Gegen die vorgelegte Planung bestehen unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise aus wasserrechtlicher wie aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken:</p> <p><u>Altstandorte</u>                      Für den Geltungsbereich liegt unter der Altis-Nummer Altstandort 431.013.020-001.623 und 431.013.020-001.620 Einträge im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen vor, daher ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 41.5. Arbeitsschutz und Umwelt als zuständige Altlastenbehörde zu beteiligen. Die Texte der textlichen Festsetzungen und unter 7.2 der Begründung sind entsprechend zu ergänzen bzw. anzupassen.</p> <p><u>Bodenschutz</u>                      Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“ ist anzuwenden. Insbesondere ist der Oberboden vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.                      Sofern externes Material eingebaut wird, sind die Regelungen der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) sowie der LAGA M20 (LAGA-Regelwerk “Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln” Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regie-</p>	<p><b>Untere Wasserbehörde</b></p> <p><u>Zu Altstandorte:</u>                      Die Texte der Begründung sowie der textlichen Festsetzungen werden gemäß den nebenstehenden Ausführungen redaktionell korrigiert.</p> <p><u>Zu Bodenschutz</u>                      Die Hinweise zum Bodenschutz sind redaktionell in den Unterlagen des Bebauungsplanes zu ergänzen.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>rungspräsidien Stand 01. Sep. 2018.) bzw. ab dem 01.08.2023 die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021) einzuhalten.</p> <p><u>Gartenbrunnen</u>                      Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.</p> <p><u>Grundwasserhaltungen</u>                      In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.</p> <p><u>Geothermie</u>                      Der Planbereich liegt in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch ungünstig erwiesen hat. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären.                      Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 01/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.                      Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausfüh-</p>	<p><u>Zu Gartenbrunnen:</u>                      Die Errichtung sowie Einrichtung eines Gartenbrunnens obliegt nicht der Ebene des Bebauungsplanes, weshalb die nebenstehenden Anmerkungen auf den nachgelagerten Ebenen der Baugenehmigung sowie -ausführung zu berücksichtigen sind.</p> <p><u>Zu Grundwasserhaltungen</u>                      Die notwendige Grundwasserhaltung sowie das daraus resultierende Abpumpen und die Ableitung des Wassers sind auf der nachgelagerten Ebene zu berücksichtigen.</p> <p><u>Zu Geothermie:</u>                      Kenntnisnahme.                      Die Unterlagen des Bebauungsplanes sind entsprechend der nebenstehenden Ausführungen zur Nutzung von Geothermie redaktionell zu ergänzen.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>rung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten.                      Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.                      Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.</p> <p><u>Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</u>                      Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einer potenziellen Überschwemmungsfläche hinter einer Hochwasserschutzanlage und somit in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein sind Wasserstände von bis zu 93,80 m ü NN (HQextrem) möglich. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der baulichen Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen                      Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.</p>	<p><u>Zu Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</u>                      Die Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz werden zur Kenntnis genommen und sind redaktionell als nachrichtliche Übernahme in den Unterlagen des Bebauungsplanes zu ergänzen. Weiterhin wird der Punkt 7.4 der beiliegenden Begründung entsprechend der Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten redaktionell ergänzt.</p> <p>Aufgrund der bereits vorherigen Nutzung (Wohnnutzung und Getränkemarkt, erhöhter Versiegelungsgrad) ist demnach von keiner erhöhten Gefährdung von Leben und Gesundheit sowie von Sachständen auszugehen. Die Planung ist auf den nachgelagerten Ebenen dahingehend entsprechend zu überprüfen und auszugestalten.</p> <p>Die Regelungen gem. WHG sind darüber hinaus unabhängig von der hier vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><b>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität</b> SG Kreisstraßen                      Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Innerhalb der Ortsdurchfahrt Lampertheim ist die Stadt aufgrund der aktuellen Bevölkerungszahlen Straßenbaulastträger der K3. Es ergeht folgender Hinweis: Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.                      SG Radverkehr                      Fehlanzeige SG ÖPNV                      Fehlanzeige Seite 7 von 7</p> <p><b>Gefahrenabwehr - Brandschutz</b> Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir zu o.g. Aktenzeichen wie folgt Stellung:                      Zu den allgemeinen Angaben Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.  <u>Zum baulichen Brandschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr, Objektplanung sowie innerhalb des Ausschreibungsgebietes betreffend (siehe Begründung: Verkehrliche Erschließung, Seite 16) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB.</li> <li>Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen mit dem Anhang HE 1 H-VV TB zu ergänzen sowie den Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mitaufzunehmen.</li> </ul> <p>Zum anlagentechnischen Brandschutz                      Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.                      Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz Keine weiter-</p>	<p><b>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität</b> Kenntnisnahme.                      Der Hinweis bzgl. der Straßenbaulastträger ist auf der nachgelagerten Ebene zu berücksichtigen.</p> <p><b>Gefahrenabwehr- Brandschutz</b> Kenntnisnahme.</p> <p><u>Zu baulichen Brandschutz:</u>                      Die Hinweise bzgl. des baulichen Brandschutzes sind in den Unterlagen des Bebauungsplans redaktionell zu ergänzen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>führenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.                      Zum abwehrenden Brandschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinsichtlich der geplanten Bebauung ergibt sich folgende Empfehlung bezüglich einer ausreichenden Löschwasserversorgung.</li> <li>• Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen der Grundstücke festzulegen und in die Begründung sowie textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).</li> </ul> <p>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens                      Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.                      Zu Abweichungen / Erleichterungen                      Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.                      Zitierte Rechtsquellen Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG) vfdb-Richtlinie 01/01-S1: 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises                      Seitens der ebenfalls beteiligten Fachstellen Grundsatz und Kreisentwicklung, Verkehr und ländlicher Raum werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.                      Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft</p>	<p><u>Zu abwehrendem Brandschutz</u>                      Die Hinweise bzgl. der Löschwasserversorgung sind redaktionell in den Unterlagen des Bebauungsplans zu ergänzen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Bauleitplankataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: <a href="http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplankataster/">http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplankataster/</a> .		
20	<b>Landesamt für Denkmalpflege, Darmstadt</b> (Schreiben vom 11.07.2023)	<p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf§ 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:</p> <p><i>„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“</i></p> <p><b>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.</b></p>	Die Hinweise bzgl. der Bodendenkmäler sind redaktionell in den Unterlagen des Bebauungsplans zu ergänzen.	<b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu Änderungen der Bebauungsplanunterlagen.</b>
27	<b>Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt</b> (Schreiben vom 27.07.2023)	<p>Zur vorliegenden B-Plan bestehen aus Sicht des kriminalpräventiven Städtebaus keine Bedenken.</p> <p>Da hier die planungsrechtliche Grundlage für ein Vorhaben zur Nachverdichtung geschaffen werden soll, haben wir folgenden Beitrag für eine Stellungnahme:</p> <p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>SKP-Empfehlung:</p> <p>Eine Nutzung von Gewerbeeinheiten im Erdgeschossbereich und einer Wohnnutzung darüber ist grundsätzlich positiv zu sehen. Wie bereits in anderen südhessischen Städten geschehen, sollte hier darauf geachtet werden, keine monokulturellen Gewerbebe-</p>	<p>Zu 1.1 Art der baulichen Nutzung</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind gem. § 12 Abs. 3 BauGB ausschließlich die in den Festsetzungen aufgezählten Nutzungen zulässig. Vergnügungsstätten sind daher aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig. Bor-</p>	<b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu keinen Änderungen der Bebauungsplanunterlagen.</b>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>triebe oder die Ansiedlung von Spielhallen und Bordellen zu ermöglichen. Die beabsichtigte Gebietstypik mit erhöhtem kommunikativem Publikumsverkehr und einer Nutzungsmischung wird unter dem Aspekt der informellen Sozialkontrolle ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Wir empfehlen folgende Punkte in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen:</p> <p>1.1 Im Planungsbereich sind Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).</p> <p>1.2 Im Planungsbereich sind abweichend von § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).</p> <p>1.3 Im Planungsbereich ist im Erdgeschoss gem. §6a Abs. 4 keine Wohnnutzung vorgesehen/zugelassen.</p> <p>1.4 Garagen und Stellplätze</p> <p><b>SKP-Empfehlung:</b></p> <p>Im halbprivaten Bereich, vor den Eingängen sollen Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen. Meist befinden sich hier auch Abstellflächen für Müllbehälter. Diese sollten zugangskontrolliert und in Sichtbeziehung zu den Wohnungen liegen. Um keine zusätzlichen Angsträume im näheren Wohnumfeld entstehen zu lassen, sollten die Abfallbehälter nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder des Wohngebäudes angeordnet werden.</p> <p>Für Fahrräder sollte neben Abstellflächen im Außenbereich auch</p>	<p>delle und bordellartige Betriebe sind bauplanungsrechtlich keine Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe zu behandeln. Bei Einrichtungen wie einem Bordell sowie einem bordellartigen Betrieb in unterschiedlicher Gestalt, handelt es sich um das Wohnen wesentlich störende Betriebe, weil von einem solchen Betrieb Nachteile und Belästigungen, insbesondere aufgrund des Lärms des Zu- und Abgangsverkehrs und sonstige "milieubedingte" Unruhe ausgeht. (vgl. u.a. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25.01.2023 - 10 N 78/22). Die genannten Betriebe sind daher aufgrund der getroffenen Abgrenzung der Nutzungszulässigkeiten im Plangebiet bereits unzulässig. Eine Anpassung/ Ergänzung ist daher nicht notwendig.</p> <p>Zwar ist im EG nach derzeitigem Kenntnisstand vornehmlich die gewerbliche Nutzung vorgesehen, um jedoch im Falle einer z.B. fehlenden Nachfrage einen Leerstand in dieser attraktiven Lage zu vermeiden, soll durch die getroffene Festsetzung eine ausreichende Flexibilisierung ermöglicht werden.</p> <p><u>Zu 1.4 Garagen und Stellplätze</u></p> <p>Für die nebenstehenden Ausführungen fehlt es an einem bodenschutzrechtlichen Bezug. Eine solche Festsetzung kann nur aus gestalterischen Gründen erfolgen. Hier fehlt es an dieser Stelle einer entsprechenden städtebaulichen Begründung. Auch soll im Sinne der Verhältnismäßigkeit eine flexible Ausgestaltung der privaten Flächen ermöglicht werden.</p> <p>Die weiteren Hinweise betreffen die nachgelagerten Ebenen und sind hier entsprechend zu berücksichtigen.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>diebstahlhemmende Möblierung (Fahrradboxen, Fahrradständer) angeboten werden.                      Müllbehälter, die permanent im Außenbereich stehen, sollten gegen Missbrauch und Vandalismus geschützt werden, wie zum Beispiel durch abschließbare Einzelbehältnisse durch Einhausung der Müllbehälter. Auf gute Belüftung ist zu achten.                      Innerhalb von Wohngebäuden sollten auch Abstellflächen für Kinderwagen auf Gemeinschaftsflächen vorgehalten werden, um unregelmäßiges Abstellen in Fluren und Treppenhäusern zu vermeiden (Brandschutz).                      Alle Elemente im öffentlichen Raum und zu den Gebäuden sind so zu platzieren, dass sie nicht als Kletterhilfe für Einbrecher dienen.                      Mit Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. Sitzmöglichkeiten, sollte die Identifikation mit dem Quartier und die Kontaktmöglichkeit der BewohnerInnen untereinander gefördert werden. Eine besondere Bedeutung könnte hier den Grünflächen zukommen.</p> <p>Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten.</p> <p><b>1.9 Grünflächen</b></p> <p>In den textlichen Festsetzungen werden an die Vorhabenträger Empfehlungen zur Dachbegrünung und zur Nutzung von Solarenergie – also im weiteren Sinne zum Klimaschutz - gemacht. Starkregen und Hitzewellen beurteilt die Wissenschaft mittlerweile als Folgen des Klimawandels. Für die Stadtentwicklung heißt das, dass vielfältige Strategien gleichzeitig und gleichrangig verfolgt werden müssen, damit sich die Städte diesen Klimafolgen anpassen können.                      Der Aspekt der Sicherheit wird jedoch nach wie vor sträflich vernachlässigt.                      Wir regen daher an, auch Empfehlungen zur Gebäudesicherheit</p>	<p><u>Zu 1.9 Grünflächen:</u>                       Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>auszusprechen.</p> <p>Konkret ist eine Empfehlung teilweise auch die Wände des Gebäudes und der Garagen zu begrünen, nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz, sondern eine solche Maßnahme verhindert auch Straftaten wie z.B. das Besprühen der Wände mit Graffiti. Werden die Vorhabenträger explizit darauf hingewiesen, sind sie unter Umständen eher dazu bereit, der Empfehlung zur Begrünung zu folgen, da Graffiti natürlich ein lästiges Übel an der eigenen Garagen- oder Hauswand bedeutet.</p> <p>Um die Fassaden selbst vorm Eindringen von Wurzelwerk zu schützen, sollten vertikale Begrünungen mit Seil- oder Rankgitterkonstruktionen empfohlen werden, die gleichzeitig vielen Insekten, Vögeln und anderen Kleintieren Lebensraum schaffen.</p> <p>Durch Begrünung von Wänden sowohl der Sammelmüllanlagen wie auch der Wohngebäude könnte einerseits eine optische und ökologische Verbesserung, andererseits eine Verhinderung von Verschmutzung (Graffiti, Broken-Windows-Theorie) erreicht werden.</p> <p><b>Beratungsangebot der Polizei:</b>                      Eine weitere Empfehlung ist der Hinweis auf die kostenlose Beratung der Polizeilichen Beratungsstelle an den Vorhabenträger, wie man beim Bau von Wohngebäuden und Garagen (auch Tiefgaragen) der Eigentumskriminalität wirksam vorbeugen kann. In vielen Garagen sind nicht nur hochwertige Kfz, sondern mittlerweile auch hochwertige E-Bikes abgestellt, deren Verlust es zu verhindern gilt.</p> <p>Wir bitten Sie daher, dem Vorhabenträger einen Hinweis auf das Angebot der Polizeilichen Beratungsstelle in Darmstadt mit Telefonnummer (06151-969-40444) zu übermitteln. E-Mail: Beratungsstelle.PPSH@Polizei.Hessen.de</p>	<p>Die Thematik der Fassadenbegrünung ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.</p> <p><u>Zu Beratungsangebot der Polizei:</u>                      Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Eine weitergehende Beteiligung ist für uns zum Thema „Städtebauliche Kriminalprävention“ im Rahmen der kommenden Projektierung von großem Interesse. Speziell, wenn es um die Raumgestaltung umliegender öffentlicher / halb-öffentlicher Flächen und bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Überfahrtaten geht. Auch hier beraten wir kostenlos und neutral. Tel.: 06151 – 969 – 40442 oder per Email an: Staedtebau.PPSH@Polizei.Hessen.de.</p>		
28	<p><b>Regierungspräsidium, Siedlungs- und Bauleitplanung, Darmstadt</b>                      (Schreiben vom 31.07.2023)</p>	<p>Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p><b>A. Beabsichtigte Planung</b>                      Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130- 00 „Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße“ sollen in zentraler, innerörtlicher Lage neue Wohnbau- und Gewerbeflächen auf dem Gelände eines ehemaligen Getränkemarktes geschaffen werden.                      Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.000 m</p> <p><b>B. Stellungnahme</b>  <b>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</b>                      Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der <b>Raumordnung</b> wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</b>                      Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.                      Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p> <p><b>II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt</b></p>	<p>Zu 1.                      Kenntnisnahme.</p>	<p><b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu Änderungen der Bebauungsplanunterlagen.</b></p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><b>1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser (Wasserversorgung/Grundwasserschutz)</b>  <u>Deckungsnachweis</u>                      Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.</p> <p><u>Versickerung von Niederschlagswasser</u>                      Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sicker-raums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.</p> <p><u>Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden</u>                      In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3-5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m), stark schwankende</p>	<p>Wie der Begründung zu entnehmen ist, wird die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Aus der Offenlage haben sich diesbezügliche keine gegenteiligen Aspekte ergeben. Die Hessenwasser GmbH &amp; Co. KG wurde entsprechend beteiligt. Daher ist von einer gesicherten Erschließung auszugehen. Die weiteren Aspekte betreffen entsprechend die nachgelagerten Planungsebenen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der vorgenommenen Untersuchungen zum Gründungsgutachten (vgl. IBG, 20.02.2023) konnte bis zu einer max. Bohrtiefe von 4,55 m unter GOK kein Grundwasser festgestellt werden. In Nähe zum Baugelände befindet sich eine amtliche Grundwassermessstelle. Diese zeigt für die letzten 40 Jahre maximale Grundwasserstände von knapp über 88 m NN. Für das Baugelände ist somit ein maximaler Grundwasserstand von 88,5 m NN anzusetzen. Aufgrund der großflächigen Versiegelung durch die geplante Tiefgarage ist zudem eine Versickerung nur sehr bedingt möglich. Es ist daher geplant, dass das Niederschlagswasser, welches durch die wasserdurchlässigen Beläge über der Deckenplatte der geplanten Tiefgarage versickert, über die vorgesehene Substratschicht aufgenommen wird. Falls die vorhandenen Kanalanschlüsse ein weiteres Potential zur Aufnahme des Niederschlagswas-</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.</p> <p>Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.</p> <p>Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.</p> <p>Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.</p> <p>Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans                      Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p><b>2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer</b></p>	<p>ser aufweisen, soll dieses über die Außenkanten der Tiefgarage (bei Bedarf gedrosselt) eingeleitet werden.</p> <p>Die Eingangshöhe liegt auf 92,6 m NN, somit knapp 1 m über dem derzeitigen Geländeniveau. Die Gründungssohle der Tiefgarage liegt knapp über 89 m NN und somit noch über dem Bemessungsgrundwasserstand von 88,5 m NN. Lediglich die etwa 1 m tiefer reichenden Aufzugschächte liegen unter dem Bemessungsgrundwasserstand. Innerhalb der Gründungssohle stehen ausreichend tragfähige Sande, wonach gründungstechnisch keine besonderen Maßnahmen erforderlich werden. (vgl. IBG, Gründungsgutachten, 20.02.23). Weitere Regelungen sind daher nicht zwingend erforderlich. Die Hinweise sind entsprechen auf den nachgelagerten Ebenen zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>In den Unterlagen des Bebauungsplans sind Hinweise zu den Grundwasserständen sowie zum Bewirtschaftungsplan zu ergänzen.</p> <p>In Folge der weiteren Planung wurde eine bodenschutzfachliche Bewertung durchgeführt, welche auch das Wirkungsgefüge zwischen Boden und Grundwasser untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass eine Gefährdung über diesen Wirkungspfad vollständig ausgeschlossen werden kann (IBG, Bodenschutzfachliche Bewertung, Stand: 27.07.2023). Die genannte Bewertung wurde im Weiteren mit dem Regierungspräsidium abgestimmt, vgl. hierzu die nachstehenden Ausführungen.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><u>Hinweis:</u>                      Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dambruch überschwemmt werden kann.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.</p> <p>Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.</p> <p>Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<a href="https://rp-darmstadt.hessen.de">https://rp-darmstadt.hessen.de</a>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.</p> <p>Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß § 46 Abs. 2 Satz 2 HWG</p>	<p>Zu Oberflächenwasser:                      Die Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz wird zur Kenntnis genommen und ist als nachrichtliche Übernahme in den Unterlagen des Bebauungsplanes zu ergänzen. Weiterhin wird der Punkt 7.4 der beiliegenden Begründung entsprechend der Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten redaktionell ergänzt.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>nachrichtlich darzustellen. Der o. a. Hinweis ist zudem vollinhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><b>3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b>  <u>Schmutzwasser</u>                      Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwasserentlastungsanlage B 60 (RÜB Oberlacher Graben). Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers soll die bestehenden Entwässerungsanlagen erfolgen. Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in die vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u>                      Nach den gesetzlichen Vorgaben ist die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten ist. Dazu sind in der Planung abflussreduzierende Maßnahmen wie Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung sowie die Verwertung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Nicht im Plangebiet zurückgehaltenes Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.                      Nach den textlichen Festsetzungen ist als Dachform auch das Mansarddach zulässig. Hier empfehle ich dringend, als Dachform nur das begrünte Flachdach (Substrathöhe mind. 20 cm) festzusetzen, um einen höheren Niederschlagswasserrückhalt im Plangebiet sicherzustellen. Es ist zu überprüfen, ob die Zisternennutzung als weitere Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung mit in die Festsetzungen aufgenommen kann.</p> <p><b>4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz</b>                      Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p>	<p>Zu Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz                      Kenntnisnahme.</p> <p>Bzgl. der festgesetzten Dachformen wird die Festsetzung gemäß dem Architekturkonzept redaktionell hinreichend konkretisiert, sodass hier ausschließlich die Kombination aus Mansard- und Flachdach zulässig ist (vgl. vorherige Stellungnahme Kreisausschuss). Somit besteht die Möglichkeit im gesamten Plangebiet auf den abschließenden Flachdächern eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen anzulegen. Eine Dachbegrünung ist bereits verpflichtend. Somit wird eine ausreichende Fläche geboten, um auftretendes Niederschlagswasser plangebietsintern zurückzuhalten.                      Aufgrund dessen wird weiterhin an den Planinhalten festgehalten.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><b>a. Nachsorgender Bodenschutz</b></p> <p>Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Be-lange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Ge-fahr realisierbar ist. Geht die Stadt Lampertheim Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.</p> <p>In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.</p> <p>Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für den Geltungs-bereich zwei Einträge ergeben (siehe beiliegende Liste). Darunter befanden sich Betriebe (Wilhelmstraße 115), die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden.</p> <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Umnutzung der Standorte mit hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Unter-</p>	<p>Zu Bodenschutz:</p> <p>Im Anschluss an die nebenstehende Stellungnahme wurde durch das Büro IBG eine bodenschutzfachliche Bewertung (IBG, Bodenschutzfachliche Bewertung, Stand: 27.07.2023) erstellt. Diese wurde entsprechend von der Verwaltung an die zuständige Sachbearbeitung Abteilung Bodenschutz (vgl. nachstehende Stellungnahme) übermittelt. Die Bewertung wird nachstehend zusammenfassend dargestellt und ist entsprechend redaktionell in der Begründung zu ergänzen.</p> <p>Üblicherweise ist für eine bodenschutzfachliche Bewertung eine abgestufte Vorgehensweise vorgesehen. In einem ersten Schritt sind für Standorte mit einem erhöhten Risikopotential für Altlasten, wie dies für die ehemalige Reparaturwerkstatt für landwirtschaftlich Geräte auf Basis des hessischen Altlastenhandbuchs (Band 2, Teil 4, HULG 2008) generell angenommen wird (WZ 4 = hohes Gefährdungspotential), eine Historische Recherche / Einzelfallbewertung zur Ermittlung möglicher Verdachtsflächen durchzuführen. Auf dieser Basis erfolgt dann i.d.R. eine orientierende geotechnische Erkundung dieser Verdachtsflächen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen können dann einer ersten bodenschutzfachlichen Bewertung unterzogen werden. Im vorliegenden Fall ist diese abgestufte Vorgehensweise nicht zielführend. Das Risikopotential dieser Fläche ist aufgrund der lange zurückliegenden und geringen Nutzungszeit (1957 bis 1960) als eher gering bis sehr gering einzustufen. Zudem sind aus denselben Gründen im Zuge einer Einzelfallbewertung / Historischen Erkundung wahrscheinlich auch keine verwertbaren Ergebnisse zu erwarten. Können im Rahmen einer Historischen Erkundung / Einzelfallbewertung keine Verdachtsflächen ausgewiesen werden, so ist i.d.R. eine</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>suchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.                      Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.</p> <p><b>b. Vorsorgender Bodenschutz:</b>                      Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung (Gebäude, Parkplätze) bereits größtenteils anthropogen überprägt.</p> <p><b>5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz</b>                      Aus Sicht des Dezernates Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>geotechnische Erkundung im Raster angezeigt, wie diese im Rahmen der Baugrunduntersuchung bereits durchgeführt wurde.                      Im Folgenden werden deshalb die bei der Baugrunduntersuchung gewonnenen Ergebnisse für die für das Vorhaben relevanten Wirkungspfade ergänzend bodenschutzfachlich bewertet.                      Da, wie oben beschrieben, die gesamte Grundstücksfläche abgetragen, überbaut, versiegelt und die zukünftigen Grünflächenbereiche mit einer neuen Oberbodenschicht versehen werden, kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch völlig ausgeschlossen werden.</p> <p>Bzgl. des Wirkungspfades Boden- Grundwasser ist zu berücksichtigen, dass die obere Bodenschicht bis in 3 m Tiefe vollständig abgetragen wird. Für die darunter liegenden Böden gibt es keinerlei Hinweise auf Schadstoffbelastungen.</p> <p>Für die Bewertung ausschlaggebend ist zudem, dass durch die vollständige Überbauung der Fläche zukünftig gar kein Sickerwasser anfallen und ins Grundwasser gelangen kann. Eine Gefährdung über diesen Wirkungspfad kann somit ebenfalls völlig ausgeschlossen werden.                      Kenntnisnahme.</p> <p>Zu Strahlenschutz, Immissionsschutz                      Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><b>III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden</b></p> <p><b>1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht</b>                      Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:                      Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;                      Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;                      Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. <b>Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</b>                      Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:  <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.  <u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u> Das Plangebiet wird je einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.  <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.                      Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhal-</p>	<p>Zu Bergaufsicht                      Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>te entgegen.</p> <p><b>IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</b></p> <p><b>1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</b>                      Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)</p> <p><b>C. Hinweise</b>                      Den <b>Kampfmittelräumdienst</b> beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplan-verfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungs-präsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdr@rpda.hes-sen.de.</p>	<p>Zu Naturschutz: Kenntnisnahme.</p> <p>Zu Kampfmittelräumdienst: Kenntnisnahme.</p>	
28	<p><b>Regierungspräsidium, Siedlungs- und Bauleitplanung, Dezernat 41.5 Bodenschutz, Darmstadt</b>                      (Schreiben vom 10.08.2023- Antwort auf die nachträgliche</p>	<p>Nach Prüfung des Gutachtens kann ich mich der Auffassung des Gutachters in der bodenschutzfachlichen Bewertung vom 27.07.2023 anschließen, dass über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser bei dem geplanten Neubau des Wohnquartiers Lampertheim, Wilhelmstraße, keine Gefährdungen zu erwarten sind. Es gibt keine Anhaltspunkte für Belastungen auf dem Grundstück. Außerdem erfolgt ein Bodenabtrag bis 3 m Tiefe und das Gelände wird großflächig überbaut.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden begrüßt und entsprechend zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu keinen Änderungen der Bebauungsplanunterlagen.</b></p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Übermittlung der Bodenschutzfachlichen Bewertung (IBG, 27.07.23)) (vgl. voranstehende Stellungnahme und Abwägung)			
29	<b>Regierungspräsidium, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt</b> (Schreiben vom 26.07.2023)	<p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.</p> <p>Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	Der Hinweis bzgl. der Kampfmittel wird zur Kenntnis genommen und ist in den nachgelagerten Ebenen zu berücksichtigen.	<b>Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu keinen Änderungen der Bebauungsplanunterlagen</b>