

# Stadt Raunheim

## Bebauungsplan 61.23.35 „Im Plauel“ - 2. Änderung

**Abwägung der während der Verfahrensschritte nach § 13 BauGB eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
**Beteiligung vom 14.12.2020 bis 15.01.2021**

Nr.: / Datum	Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussempfehlung
<b>Behörden – Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB</b>		
<b>1.</b> 14.01.2021	<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>  (...) „mit dem vorgelegten Bebauungsplan verfolgen Sie eine Umstrukturierungsmaßnahme innerhalb des Siedlungsbestandes.  Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gemischten Baufläche Bestand“ was der regionalplanerischen Kategorie „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ entspricht.  Sie streben eine angemessene bauliche Entwicklung im Plangebiet an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,2 ha und liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.  Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen folgendes mit: Die 2. Änderung des Bebauungsplans hat Anpassungen des Planungsrechts im baulichen Bestand zum Ziel. Da keine Schutzgebiete berührt werden, bestehen keine Bedenken gegen das	Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Vorhaben.</p> <p>Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Grundwasser</p> <p><i>Deckungsnachweis</i> 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><i>Versickerung von Niederschlagswasser</i> Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Hinweis: Das Baugebiet ist ein bereits seit Jahrzehnten bestehendes. Ein entsprechend leistungsfähiges hydraulisches System ist somit vorhanden.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

<p><i>Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden</i></p> <p>In dem Plangebiet ist mit 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. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Ich empfehle die Möglichkeit der Festsetzung von baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – zu nutzen um sicherzustellen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.</p> <p><i>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</i></p> <p>Zum o.g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise darauf hin, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, sowie für die evtl. Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die einschlägigen technischen Regelwerke sind zu beachten.</p> <p><i>Bodenschutz</i></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 Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan unter Teil C aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Raunheim Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben. Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für den Plangeltungsbereich (3 Einträge) ergeben (siehe beiliegende Liste). Darunter befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen.

Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.

	<p><i>Vorsorgender Bodenschutz</i></p> <p>Nachverdichtung im Innenbereich Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Immissionsschutz Die Prüfung der Unterlagen zu o.g. Planung hat ergeben, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Regelungen zum Lärmschutz aus der zugrunde liegenden Planung haben weiterhin Bestand.</p> <p>Von dem Dezernat „Oberflächengewässer“ werden gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken erhoben.</p> <p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010</li> <li>– Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</li> </ul> <p>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</li> </ul>	<p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--



<p>Aus Sicht der Bauaufsicht gibt es folgende Anmerkungen zum geplanten Bebauungsplan:</p> <p>1. Die Festsetzung "Bis zu 60% der Länge des jeweiligen Baukörpers muss auf die Baulinie gebaut werden." unter Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen ist irreführend. Dies widerspricht der Funktion der Baulinie, da mit "Bis zu 60%" auch 0% möglich wären.</p> <p>2. Unter Punkt 7.4 sollte die gestalterische Festsetzung "Einfriedung in offener Ausführung" konkretisiert werden. (Was genau gilt als eine offene Ausführung?)</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist.</p> <p>Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.</p> <p>Zum 2. Änderungsverfahren des o.g. Bebauungsplans, das ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, bestehen aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Zur Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz wurden entsprechende Maßnahmen unter Nr. 4 der Textlichen Festsetzungen "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo-</p>	<p>Den Anmerkungen zu 1. und 2. wird gefolgt.</p> <p><i>Hinweis: Bei der Formulierung "Bis zu 60 %" handelt es sich im Entwurf um einen redaktionellen Fehler. In der Begründung ist der Sachverhalt korrekt dargestellt. Der redaktionelle Fehler wird daher durch Austausch der Formulierung mit "Mindestens 60 %" korrigiert.</i></p> <p><i>Die Festsetzung zu den offenen Einfriedungen wird wie folgt klargestellt: "Es sind nur offene Einfriedungen in licht- und luftdurchlässiger Ausführung bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig."</i></p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>den, Natur und Landschaft- Artenschutz" aufgenommen.</p> <p>Die folgende Stellungnahme des Fachdienstes Gefahrenabwehr gliedert sich in Forderungen und Hinweise.</p> <p>Forderungen:</p> <p>1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.</p> <p>2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.</p> <p>Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind. Wir bitten, bei v. g, Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein, oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Hinweis: Die vorgetragenen Forderungen und Hinweise sind im Rahmen nachfolgender bauaufsichtlicher Zulassungsverfahren zu beachten.</i></p>
---	--



Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gern. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

3.) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.

Hinweise:

1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen. Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1 ,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.

	3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.“ (...)	
<b>3.</b> 12.01.2021	<b>Regionalverband FrankfurtRheinMain</b>  (...) „Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.“ (...)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>4.</b> 04.01.2021	<b>Mainzer Netze GmbH</b>  (...) „Bezug nehmend auf Ihr Email-Schreiben vom 11.12.2020 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Plauel“ von Seiten der Mainzer Netze GmbH keine Bedenken bestehen. Unsere Belange sind in der Begründung ausreichend erwähnt.“ (...)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>5.</b> 04.01.2021	<b>PLEdoc GmbH</b>  (...) „wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden.“ (...)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>6.</b> 16.12.2020	<b>Amprion GmbH</b>  (...) „im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.“ (...)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>7.</b> 17.12.2020	<b>DFS Deutsche Flugsicherung GmbH</b>	
	(...) „das Plangebiet liegt ca. 2,5 km von unseren Flugsicherungsanlagen am Flughafen Frankfurt am Main entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.“ (...)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Nachbarkommunen – Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB</b>		
<b>8.</b> 17.12.2020	<b>Stadt Hattersheim am Main</b>	
	(...) „zum oben genannten Bebauungsplan haben wir aus heutiger Sicht keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorzutragen.“ (...)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>9.</b> 07.01.2021	<b>Stadt Rüsselsheim am Main</b>	
	(...) „herzlichen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Da die Stadt Rüsselsheim nicht weiter betroffen ist, erfolgt keine weitere Stellungnahme.“ (...)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.