

Stadt Raunheim
Bebauungsplan 61.23.32-2 „Resart Ihm / BÜ Ost - 2. Teilabschnitt“ - 6. Änderung

Abwägung der aus der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (vom 26.03. bis 27.04.2020) sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (vom 26.03.2020 bis 09.04.2020) eingegangenen Stellungnahmen

Nr.: / Datum	Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussempfehlung
Behörden – frühzeitige Beteiligung nach § 13 (2) BauGB		
<p>1. 06.04.2020</p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p> <p>(...) „Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung: Da die vorgesehene Änderung Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs betreffen (Anpassung der Festsetzungen an die Detailplanungen eines Vorhabenträgers) und keine Schutzgebiete berühren, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Bodenschutz <u>Nachsorgender Bodenschutz</u> Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vor-</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 22.04.2020 keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>richten.</p> <p>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Für Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.“ (...)</p>	
<p>2. 22.04.2020</p>	<p>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau</p> <p>(...) „Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zugrunde.</p> <p>Der Fachdienst Bauaufsicht nimmt wie folgt Stellung:</p> <p><u>Denkmalschutz</u> Der nun (...) vorgesehene Abriss des Altgebäudes wird bedauert. Eine Festbeschreibung des Erhalts und Umbaus sollten nochmals geprüft werden.</p> <p><u>Bauaufsicht</u> Hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der geplanten Festsetzungen bestehen erhebliche Bedenken. (...) Die Planung beruht auf einem konkreten Bauherrenwunsch (...).</p> <p>Für die in GE 7 festgesetzte um 25% höhere Ausnutzung von 1,0 anstelle der zulässigen 0,8 wurde, bei Abbruch des Altbestandes, keine stichhaltige, städte-</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abbruch des Gebäudes wurde in Abstimmung und Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Einbeziehung der Oberen Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Den Eindruck zu erwecken, der Abbruch des Altgebäudes sei ohne Abstimmung erfolgt oder verfahrensgegenständig ist irreführend und offensichtlich in Unkenntnis der Sachlage und des aktuellen Verfahrens erfolgt.</p> <p>Der Teilstellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bauaufsicht des Kreisbauamtes Groß-Gerau äußert erhebliche Bedenken zur Rechtmäßigkeit der geplanten Festsetzungen, ohne diese Bedenken konkret zu begründen. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar und keine vorhabenbezogene Änderung.</p> <p>Die Änderungen der GRZ im GE/ auf 1,0 wurde bereits bei der 4. Änderung vom 02. Februar 2017 nach Abstimmung</p>

	<p>bauliche Begründung dargelegt. Wir raten daher, die gemäß BauNVO zulässige GRZ 0,8 für das GE festzulegen und das Baugrundstück auf Kosten der Platzfläche zu vergrößern.</p> <p>(...) Das (...) Parkhaus grenzt an ein ausgewiesenes „MI Gebiet“. (...) Die Auswirkungen können sich faktisch daher nicht auf MI Werte erstrecken, (...)</p> <p>Zudem weisen wir daraufhin, dass in einem festgesetzten GE Gebiet Vergnügungsstätten generell nicht zulässig sind. (...)</p>	<p>mit der Kreisbauaufsicht und der unteren Denkmalschutzbehörde vorgenommen. Die Festsetzung lag damals darin begründet, dass das Flurstück 83/36 exakt um die ursprüngliche Grundfläche des Altbaus gezogen wurde. Eine Vergrößerung des Flurstücks 83/36 auf die angrenzende Verkehrsfläche ist nicht möglich, da diese Flächen für Grundstücks- und Parkplatzzufahrten erforderlich sind und die städtebauliche Kubatur des Gebäudes wiederhergestellt werden sollte.</p> <p>Im Bebauungsplan wird nicht eine spezifische Nutzung festgelegt, sondern auf Grundlage von § 8 BauNVO eine ganze Bandbreite an zulässigen gewerblichen Nutzungen. Im Rahmen der bisherigen Planverfahren für das Gewerbegebiet wurden - unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen - die immissionsschutzrechtlichen Belange abschließend geprüft und für die einzelnen Baugebiete spezifische Emissionskontingente festgesetzt.</p> <p>Diese Emissionskontingente sind - unabhängig von geplanten Nutzungen - grundsätzlich einzuhalten und für die konkreten einzelnen Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Insofern war im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans keine erneute Prüfung erforderlich.</p> <p>Eine generelle Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten gibt es nicht, da gemäß § 8 (3) BauNVO Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan sind in verschiedenen Teilgebieten Vergnügungsstätten jedoch explizit ausgeschlossen worden. Dies gilt aber nicht für die Gebiete</p>
--	--	---

	<p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (ImSchZuv) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des <u>Immissionsschutzes</u> 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. Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.</p> <p>Zum 6. Änderungsverfahren des o.g. Bebauungsplans, das im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, bestehen aus der Sicht der <u>Unteren Naturschutzbehörde</u> im Grundsatz keine Bedenken. Die im Rahmen der 4. Änderung (im Normalverfahren) festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bleiben unverändert bestehen (Begründung Nr. 4). Die im Zuge der 6. Änderung geplanten Änderungen, die der Anpassung an die Detailplanung eines Vorhabenträgers im Gebiet GE 4 / GE 7 dienen, erfordern (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) keinen zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die textlichen Festsetzungen der rechtswirksamen 4. Änderung des o.g. Bebauungsplanes besitzen weiterhin ihre Gültigkeit (Begründung Nr. 5).</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt über die bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus im Rahmen der ökologischen Baubegleitung, welche sukzessive die Entwicklung des Baugebietes begleitet." (Begründung Nr. 4)</p> <p>Die folgende Stellungnahme des <u>Fachdienstes Gefahrenabwehr</u> gliedert sich in</p>	<p>GE4 und GE7. Hier sind Vergnügungsstätten weiterhin ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit ist somit im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und nicht auf Ebene des Bebauungsplans.</p> <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>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 Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten 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>Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleiten bestimmten Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. 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.</p>	<p>Durch die vorliegende Änderung werden brandschutztechnische Belange nicht berührt. Die Hinweise des Fachdienstes Gefahrenschutz (z.B. zu Rettungswegen) sind im Rahmen der Bauanträge zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan ergibt sich hier kein Festsetzungsbedarf.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

	<p>3.) Flächen deckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten), nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.</p> <p>Hinweise:</p> <p>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 Teil 1 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.</p> <p>2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / - behälter) herzustellen.</p> <p>3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischer Veränderungen.</p> <p>Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungs-</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens dem Kreis Groß-Gerau in digitaler Form zur Verfügung gestellt.</p>
--	--	---

	<p>pläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Regio@kreisgg.de. Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.“ (...)</p>	
<p>3. 24.03.2020</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>(...) „Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. 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.</p> <p>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 Koordi-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p><i>Hinweis:</i> <i>Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereichs erfolgt auf der Grundlage des Erschließungssystems, wie es im Bebauungsplan dargestellt ist. Die Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien sind innerhalb der öffentlichen Erschließung geplant und bedürfen keiner Festsetzung von Leitungsrechten. Hierdurch kann die Lage der Trassen im Zuge der Ausführungsplanung flexibel angepasst werden.</i></p>

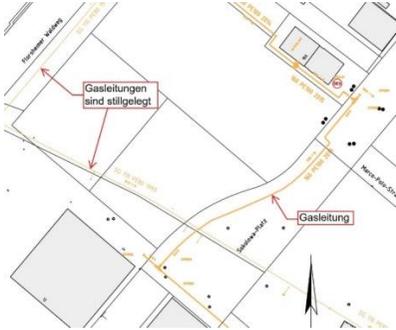
nierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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 Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, 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."
- 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,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der

	<p>Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.“ (...) 	
<p>4. 26.03.2020</p>	<p>Amprion GmbH</p> <p>(...) „Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“ (...)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die sonstigen zuständigen Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.</p>
<p>5. 09.04.2020</p>	<p>Mainzer Netze GmbH</p> <p>(...) „Bezugnehmend auf das Schreiben (...) vom 24.03.2020 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes 61.23.32 "Resart-Ihm / BÜ-Ost-2. Teil von Seiten der Mainzer Netze GmbH keine Einwände bestehen.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Gasleitungen sind getrennt und außer Betrieb genommen. Eine Gasversorgung kann aus den angrenzenden Straßen "Sokolawa-Platz und Flörsheimer Waldweg" sichergestellt werden.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

6. 01.04.2020	Stadt Hattersheim am Main	
	(...) „Im oben genannten Bebauungsplanverfahren hat die Stadt Hattersheim am Main zum jetzigen Zeitpunkt keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorzutragen.“ (...)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.