



Einladung

Ich lade Sie zu einer **Öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung** ein.

Sitzungstermin: Dienstag, 26.09.2023, 19:30 Uhr

Ort, Raum: Sitzungszimmer, Rathaus, Rathausstr. 2, 68642 Bürstadt

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | Feststellung der Beschlussfähigkeit | |
| 2 | Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;
Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der
Stadt Bürstadt

hier: a) Kenntnisnahme des Ergebnisses der förmlichen
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetz-
buch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB

b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der
förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

c) Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | XIX/BA/0286 |
| 3 | Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der Fraktionen der
CDU und Freien Wähler Bürstadt zur Stellplatzsatzung | XIX/BA/0278 |
| 4 | Konzept: Lösung Problematik Obdachlosenunterkunft durch
Ringtausch städtischer Gebäude (gemeinsamer Antrag der Frak-
tion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der SPD-Fraktion) | XIX/HA/0512 |
| 5 | Anfragen und Mitteilungen | |

Mit freundlichen Grüßen

Vorsitzendes Mitglied: Boris Wenz



Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;
Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt

hier: a) Kenntnisnahme des Ergebnisses der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB

b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

c) Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Ralf Gawlik	<i>Datum</i> 20.09.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	11.10.2023	Ö
Magistrat der Stadt Bürstadt (Entscheidung)	09.10.2023	Ö
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung (Entscheidung)	26.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.
- b) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.

Der Magistrat wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

- c) Der Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Juli 2023 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt. Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, den Bebauungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.

Sachverhalt

Die Stadt Bürstadt hat sich zum Ziel gesetzt, dringend benötigten Wohnraum vorzugsweise durch Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung zu schaffen. Ein solches privates Bauvorhaben wurde für den Standort des ehemaligen Hotel Berg an der Vinzenzstraße an die Stadt herangetragen. Das ehemalige Hotel soll entkernt und zu Wohnungen umgebaut werden. Östlich des Hotels befinden sich kleinere Nebengebäude und ein Wohnhaus, dass jedoch in einem schlechten baulichen Zustand ist. Die Fläche östlich des Hotelgebäudes soll daher vollständig geräumt und an dieser Stelle ein Neubau mit weiteren Wohnungen entstehen, der baulich entlang der Bürgermeister-Siegler-Straße mit dem ehemaligen Hotelgebäude verbunden werden soll. Hierdurch wird die Südwestecke des Wohnquartiers zwischen Vinzenzstraße, Nibelungenstraße, Am Entenpfad und Bürgermeister-Siegler-Straße städtebaulich abgeschlossen werden. Die Gebäude werden nach aktuellen energetischen Standards gebaut und sollen als Mietwohnungen das Wohnraumangebot in Bürstadt ergänzen. Vor allem die geplanten Wohnungen im ehemaligen Hotel sind vergleichsweise klein und somit ideal für alleinstehende Personen. Hier besteht ein zunehmender Bedarf von Mitarbeitern Bürstädter Firmen, die teilweise nur unter der Woche in Bürstadt leben oder bislang aus anderen Orten einpendeln. Gerade auch für ältere Personen besteht ein zunehmender Bedarf an kleinen bezahlbaren und barrierefrei erreichbaren Wohnungen. Es ist daher vorgesehen, die meisten Wohnungen mit einem Fahrstuhl barrierefrei erreichbar zu machen. Die Nähe des Vorhabens zu den Haltestellen des ÖPNV (Bahnhof und Buslinien) macht den Standort gerade für Menschen mit eingeschränkter persönlicher Mobilität sehr attraktiv.

Um das Vorhaben der Wohnraumschaffung und baulichen Innenentwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erforderlich, weil sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundfläche und auch der geplanten Geschossigkeit nicht in das bauliche Quartier einfügt. Gerade an dieser Stelle im zentralen Stadtkernbereich ist die geplante bauliche Nachverdichtung aber angemessen und städtebaulich vertretbar. Wenn die Städte aus Gründen des Umwelt- und Flächenschutzes nicht mehr in die Fläche wachsen sollen, müssen sie maßvoll in die Höhe wachsen, denn hierdurch werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst.

Im Plangebiet soll zusätzliche Wohnbaufläche für ca. 25 Wohneinheiten in vier Geschossen (plus Tiefgaragengeschoss) entstehen. Dabei ist eine effizientere Flächennutzung durch Geschosswohnungsbau im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung vorgesehen.

Aufgrund überwiegend fehlender planungsrechtlicher Grundlagen sind die Möglichkeiten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet momentan nur sehr begrenzt. (siehe auch später unter planungsrechtliche Grundlagen) und somit ohne Aufstellung eines Bebauungsplans für eine effiziente Wohnraumschaffung nicht verfügbar. Nachdem es für diesen Bereich bislang keinen Bebauungsplan gibt, wären im Sinne einer Folgenutzung des früheren Hotels auch andere Nutzungen vorstellbar, die weniger gut zu den Zielen der städtischen Entwicklung passen. Mit dem Bebauungsplan wird daher im öffentlichen Interesse auch das Ziel einer städtebaulichen Ordnung verfolgt, um Fehlentwicklungen durch ggf. nicht gewünschte Folgenutzungen auszuschließen.

Der Bebauungsplan soll auch bei eventuellen späteren Veränderungen der Nutzungen in diesem Bereich weiterhin die Zulassungsgrundlage für Bauvorhaben sein und dient der Stadt als wirksames planerisches Steuerungsinstrument. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan könnte diese Flexibilität nur sehr eingeschränkt und mit einem hohen Verwaltungs- und späterem Umplanungsaufwand abbilden. Vor allem zur Sicherung der mittel- bis langfristigen Nachverdichtungsoptionen auf dem Grundstück wird daher ein klassischer „Angebots-

Bebauungsplan“ aufgestellt.

Das Anliegen des hier konkret anfragenden Bauvorhabenträgers deckt sich mit dem Entwicklungsziel „Innenentwicklung“ der Stadt Bürstadt. Durch eine Folgenutzung und Aufstockung des leerstehenden Hotels und die Neuerrichtung eines Mietswohnhauses in bisher unternutzten Brachflächen kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne die Siedlungsränder in den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Außenbereich auszudehnen. Eine Innenentwicklung ist allgemein auch sehr flächenschonend, da meistens bestehende Erschließungsinfrastruktur mitbenutzt werden kann.

Sonstige Nachverdichtungsoptionen in der Nähe des vorliegenden Plangebiets werden aus Gründen der Eigentümerstruktur wahrscheinlich allenfalls langfristig zur flächenschonenden Innenentwicklung beitragen können. Es ist daher aktuell nicht beabsichtigt, über das Grundstück des ehemaligen Hotels hinaus weitere Flächen in den Bebauungsplan einzubeziehen. Dies auch deshalb, um den Kreis der von der konkret beabsichtigten Bebauung betroffenen Nachbarn nicht unnötig zu vergrößern. Grundsätzlich wären Maßnahmen der baulichen Nachverdichtung aber auch auf umliegenden Flächen vorstellbar und sinnvoll.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 12.07.2023 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Norden der Stadt Bürstadt mit dem Ziel der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum, den Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die innerhalb des in Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 12.07.2023 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.07.2023 hingewiesen wurde. **Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.**

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2023 über die Planung informiert. Ihnen wurde

Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 08.09.2023 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, Kosten für das Verfahren trägt der Investor.

Ralf Gawlik
Dezernatsleitung

Anlage/n

1	s_500_230920
2	SV_An1_1000_A4_230918
3	E_Behandlung_230919
4	Stellungnahmen komplett_230920 geschwärzt
5	S_Textfestsetzungen_230920_farbig
6	S_Begründung_230920_farbig



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 1, Flurstücke Nr. 522/1, Nr. 570/1 (teilweise) und Nr. 574 (teilweise)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Dachform Dachneigung
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt ¹⁾	
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,50	2,0	IV	13,50	Flachdach maximal 0°

¹⁾ Angabe in Meter über Bezugspunkt. Bezugspunkt ist der als Höhenpunkt mit BP=11,35müNN gekennzeichnete Kanaldeckel in der Bürgermeister-Siegler-Straße.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSPFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zufahrt Tiefgarage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und/oder § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Bezugspunkte für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN) § 18 Abs. 1 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Gebäude Bestand

Niedrigliegendes Gebäude

Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, hier: Vermüdungs- und Überschwemmungsgefährdeter Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.07.2023

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 27.07.2023

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auslegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt vom 07.08.2023 bis 08.09.2023

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 25.07.2023

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den



Unterschrift
Bürgermeisterin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am

Der Magistrat der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den



Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2991-004-096-00



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße"

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 016.065
Datum: September 2023 Plan-Nr.: 5_500
bearbeitet: AS/SF geäd.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Gothestraße 11
64625 Bensheim
E-Mail: info@szp.de
http://www.szp.de

Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Erhalten am 26.01.2021. Quelle:
Amt für Bodenmanagement
Heppenheim, UTM-Koordinaten

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;
Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt**

- hier: a) **Kenntnisnahme des Ergebnisses der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB**
- b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- c) **Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Anlass der Planung

Die Stadt Bürstadt hat sich zum Ziel gesetzt, dringend benötigten Wohnraum vorzugsweise durch Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung zu schaffen. Ein solches privates Bauvorhaben wurde für den Standort des ehemaligen Hotel Berg an der Vinzenzstraße an die Stadt herangetragen. Das ehemalige Hotel soll entkernt und zu Wohnungen umgebaut werden. Östlich des Hotels befinden sich kleinere Nebengebäude und ein Wohnhaus, dass jedoch in einem schlechten baulichen Zustand ist. Die Fläche östlich des Hotelgebäudes soll daher vollständig geräumt und an dieser Stelle ein Neubau mit weiteren Wohnungen entstehen, der baulich entlang der Bürgermeister-Siegler-Straße mit dem ehemaligen Hotelgebäude verbunden werden soll. Hierdurch wird die Südwestecke des Wohnquartiers zwischen Vinzenzstraße, Nibelungenstraße, Am Entenpfad und Bürgermeister-Siegler-Straße städtebaulich abgeschlossen werden. Die Gebäude werden nach aktuellen energetischen Standards gebaut und sollen als Mietwohnungen das Wohnraumangebot in Bürstadt ergänzen. Vor allem die geplanten Wohnungen im ehemaligen Hotel sind vergleichsweise klein und somit ideal für alleinstehende Personen. Hier besteht ein zunehmender Bedarf von Mitarbeitern Bürstädter Firmen, die teilweise nur unter der Woche in Bürstadt leben oder bislang aus anderen Orten einpendeln. Gerade auch für ältere Personen besteht ein zunehmender Bedarf an kleinen bezahlbaren und barrierefrei erreichbaren Wohnungen. Es ist daher vorgesehen, die meisten Wohnungen mit einem Fahrstuhl barrierefrei erreichbar zu machen. Die Nähe des Vorhabens zu den Haltestellen des ÖPNV (Bahnhof und Buslinien) macht den Standort gerade für Menschen mit eingeschränkter persönlicher Mobilität sehr attraktiv.

Um das Vorhaben der Wohnraumschaffung und baulichen Innenentwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erforderlich, weil sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundfläche und auch der geplanten Geschossigkeit nicht in das bauliche Quartier einfügt. Gerade an dieser Stelle im zentralen Stadtkernbereich ist die geplante bauliche Nachverdichtung aber angemessen und städtebaulich vertretbar. Wenn die Städte aus Gründen des Umwelt- und Flächenschutzes nicht mehr in die Fläche wachsen sollen, müssen sie maßvoll in die Höhe wachsen, denn hierdurch werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst.

Im Plangebiet soll zusätzliche Wohnbaufläche für ca. 25 Wohneinheiten in vier Geschossen (plus Tiefgaragengeschoss) entstehen. Dabei ist eine effizientere Flächennutzung durch Geschosswohnungsbau im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung vorgesehen.

Aufgrund überwiegend fehlender planungsrechtlicher Grundlagen sind die Möglichkeiten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet momentan nur sehr begrenzt. (siehe auch später unter planungsrechtliche Grundlagen) und somit ohne Aufstellung eines Bebauungsplans für eine effiziente Wohnraumschaffung nicht verfügbar. Nachdem es für diesen Bereich bislang keinen Bebauungsplan gibt, wären im Sinne einer Folgenutzung des früheren Hotels auch andere Nutzungen vorstellbar, die weniger gut zu den Zielen der städtischen Entwicklung passen. Mit dem Bebauungsplan wird daher im öffentlichen Interesse auch das Ziel einer städtebaulichen Ordnung verfolgt, um Fehlentwicklungen durch ggf. nicht gewünschte Folgenutzungen auszuschließen.

Der Bebauungsplan soll auch bei eventuellen späteren Veränderungen der Nutzungen in diesem Bereich weiterhin die Zulassungsgrundlage für Bauvorhaben sein und dient der Stadt als wirksames planerisches Steuerungsinstrument. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan könnte diese Flexibilität nur sehr eingeschränkt und mit einem hohen Verwaltungs- und späterem Umplanungsaufwand abbilden. Vor allem zur Sicherung der mittel- bis langfristigen Nachverdichtungsoptionen auf dem Grundstück wird daher ein klassischer „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt.

Das Anliegen des hier konkret anfragenden Bauvorhabenträgers deckt sich mit dem Entwicklungsziel „Innenentwicklung“ der Stadt Bürstadt. Durch eine Folgenutzung und Aufstockung des leerstehenden Hotels und die Neuerrichtung eines Mietswohnhauses in bisher unternutzten Brachflächen kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne die Siedlungsränder in den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Außenbereich auszudehnen. Eine Innenentwicklung ist allgemein auch sehr flächenschonend, da meistens bestehende Erschließungsinfrastruktur mitbenutzt werden kann.

Sonstige Nachverdichtungsoptionen in der Nähe des vorliegenden Plangebiets werden aus Gründen der Eigentümerstruktur wahrscheinlich allenfalls langfristig zur flächenschonenden Innenentwicklung beitragen können. Es ist daher aktuell nicht beabsichtigt, über das Grundstück des ehemaligen Hotels hinaus weitere Flächen in den Bebauungsplan einzubeziehen. Dies auch deshalb, um den Kreis der von der konkret beabsichtigten Bebauung betroffenen Nachbarn nicht unnötig zu vergrößern. Grundsätzlich wären Maßnahmen der baulichen Nachverdichtung aber auch auf umliegenden Flächen vorstellbar und sinnvoll.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 12.07.2023 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Norden der Stadt Bürstadt mit dem Ziel der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum, den Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die innerhalb des in Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 12.07.2023 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.07.2023 hingewiesen wurde. **Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.**

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2023 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 08.09.2023 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- a) **Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.**
- b) **Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.**
Der Magistrat wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- c) **Der Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Juli 2023 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt. Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, den Bebauungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.

Bürstadt, **den 20.09.2023**
Stadtbauamt / Gawlik

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2023 um Stellungnahme gebeten:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über eigenes Online-Portal)
4. CenturyLink Communications Germany GmbH Abteilung Planauskunft, Frankfurt (über BIL-Portal)
5. Colt Technology Services GmbH, Frankfurt (über BIL-Portal)
6. DB Energie GmbH Infrastrukturdatenmanagement, Frankfurt
7. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
8. Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Mitte, Frankfurt
9. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, PT112, Mainz
10. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
11. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
12. Evonik Technology & Infrastructure GmbH Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
13. EWR Netz GmbH, Worms
14. GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation, Kassel (über BIL-Portal)
15. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt, Darmstadt
16. Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
17. Open Grid Europe GmbH, Essen (über BIL-Portal)
18. PLEdoc GmbH "Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH", Essen (über BIL-Portal)
19. Polizeistation Lampertheim-Viernheim, Lampertheim
20. Regierungspräsidium Darmstadt "Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
21. Regierungspräsidium Darmstadt "Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle)", Darmstadt
22. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt, Bürstadt
23. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG "Request Management/Behördenengineering", Nürnberg
24. Vodafone West GmbH, Zentrale Planung, Düsseldorf
25. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
26. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Mannheim
27. Wasserverband Bürstadt, Bürstadt
28. Westnetz GmbH DRW-S-LK-TM, Dortmund (über BIL-Portal)
29. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
30. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH), Wettenberg
31. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Landesverband Hessen e.V., Frankfurt
32. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine (DGWV) - Landesverband Hessen e.V., Weilrod
33. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V., Lorsch
34. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON), Echzell
35. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
36. Naturschutzbund Deutschland (NABU) - Landesverband Hessen e.V., Wetzlar
37. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) - Landesverband Hessen e.V., Wiesbaden
38. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden

Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen bis zum 08.09.2023 eingegangen:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über eigenes Online-Portal)
4. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
5. Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Mitte, Frankfurt
6. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, PT112, Mainz
7. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
8. Evonik Technology & Infrastructure GmbH Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
9. EWR Netz GmbH, Worms
10. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt, Darmstadt
11. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
12. Open Grid Europe GmbH, Essen (über BIL-Portal)
13. PLEdoc GmbH "Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH", Essen (über BIL-Portal)
14. Polizeistation Polizeipräsidium Südhessen - Polizeidirektion Bergstraße, Führungsgruppe / VSB, Heppenheim
15. Regierungspräsidium Darmstadt "Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen", Darmstadt
16. Regierungspräsidium Darmstadt "Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle)", Darmstadt
17. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt, Bürstadt
18. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG Zentrale Planung, Kassel
19. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
20. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim

Da die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 08.09.2023 abgelaufen ist und keine Fristverlängerung beantragt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Einwendungen zum Inhalt des vorgelegten Bebauungsplanes geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4 a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Hierzu wird festgestellt, dass die Stadt Bürstadt alle ihr bekannten Belange in der Bauleitplanung berücksichtigt hat.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gegen den Zweck und den Inhalt des Bebauungsplanes keine Einwendungen vorgebracht. Eine städtebauliche Stellungnahme und ein nachfolgender Beschlussvorschlag können daher entfallen.

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund
Stellungnahme über BIL-Portal vom 26.07.2023, Aktenzeichen: ohne
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
Stellungnahme vom 18.08.2023, Aktenzeichen: 22.3-HP-02-06-03-02-B-2023#092
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche
Stellungnahme über eigenes Online-Portal vom 25.07.2023, Aktenzeichen: #20230725-0527
4. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
Stellungnahme vom 08.09.2023, Aktenzeichen: TÖB-588
5. Evonik Technology & Infrastructure GmbH Bereich Pipelines, Essen
Stellungnahme über BIL-Portal vom 28.07.2023, Aktenzeichen: EV-10018-30
6. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt, Darmstadt
Stellungnahme vom 08.08.2023, Aktenzeichen: GB B - RO
7. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
Stellungnahme vom 29.08.2023, Aktenzeichen: A III.3 Da 174-2023
8. OpenGrid/PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen
Stellungnahme über BIL-Portal vom 25.07.2023, Aktenzeichen: 20230704749
9. Vodafone West, Zentrale Planung, Düsseldorf
Stellungnahme vom 06.09.2023, Aktenzeichen: OEG-6587

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Behandlung vorgeschlagen:

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
Stellungnahme vom 11.09.2023
Aktenzeichen: TÖB-2023-2992

Inhalt:

„der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der vorgesehenen Nutzungsregelung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Legende Planzeichnung

Bei Flächen „TG“ und Flächen für „St/TG“ ist in der Legende in beiden Fällen die Beschreibung „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Einfahrten“ angegeben. Wir bitten um Überprüfung.

Textliche Festsetzungen

A.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umweltauswirkungen

In der Festsetzung und in der schalltechnischen Untersuchung wird auf einen „städtebaulichen Entwurf“ Bezug genommen. Dieser liegt dem Bebauungsplan nicht bei. Städtebaulich gewünscht scheint eine Riegelbebauung zu sein. Die getroffenen Festsetzungen lassen indes auch eine Vielzahl anderer Bebauungsmöglichkeiten zu. Insbesondere durch einen Abbruch des Bestandsgebäudes an der Vinzenzstraße, könnten ganz

Fachliche Beurteilung:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Legende Planzeichnung

Die Legende wird entsprechend korrigiert.

Textliche Festsetzungen

Im Rahmen des Schallschutzfachbeitrages wurde die Lärmsituation des Plangebiets für den Fall der freien Schallausbreitung ermittelt. Die Festsetzungen der passiven Lärmschutzmaßnahmen basieren auf dieser Annahme einer freien Schallausbreitung. Tatsächlich wird bereits durch das zur Sanierung vorgesehene ehemalige Hotelgebäude eine wesentliche Lärmreduzierung für die bahngewandte Seite des Grundstücks erzielt. Der Schallgutachter hatte neben den Verfahrensunterlagen des

andere Gebäudekonstellationen entstehen. Gegebenenfalls könnte hier die Festsetzung einer Baulinie städtebaulich sinnvoll sein.

Wir empfehlen zu überprüfen, ob die in A.7 festgesetzten Maßnahmen auch dann ausreichend sind, wenn eine andere nach dem Bebauungsplan zulässige Gebäudestellung auf dem Grundstück entsteht und empfehlen ggf. die Festsetzungen zu überarbeiten.

Bebauungsplans auch einen Plan über die vorgesehene Grundstücksbebauung zur Hand und hat diese in den Abbildungen 1.1 bis 4.4 als weiße Gebäudegrundfläche dargestellt. Diese Anlagen der schalltechnischen Untersuchung können für ein späteres bauaufsichtliches Verfahren verwendet werden, sofern sich das dann geplante Vorhaben gegenüber der Darstellung in den Anlagen des Fachbeitrags nicht wesentlich verändert. In den Textfestsetzungen ist folgender Hinweis zum Planvollzug enthalten, der sich auf die Bestandsbebauung und die bisherige Objektplanung bezieht: *„Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Bestandsbebauung sowie der Gebäude des städtebaulichen Entwurfs können die maßgeblichen Außenlärmpegel geschoss- und fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 23-3137, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).“* Dieser Hinweis hat keinen Festsetzungsgehalt und kann daher unverändert Bestandteil der Textfestsetzungen bleiben. Die Festsetzung von Baulinien ist zumindest aus Gründen des Schallimmissionsschutzes nicht erforderlich, da auch bei freier Schallausbreitung durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnbedingungen gewährleistet sind.

Die Festsetzungen der Textfestsetzung Nr. A 7 basieren auf der freien Schallausbreitung eines fiktiv unbebauten Grundstücks und gelten daher völlig unabhängig von der späteren Bebauung. Anhand der Anlagen 1.1 bis 4.4 ist erkennbar, dass die Bestandsbebauung und auch die geplante Neubebauung zu erheblich geringeren Lärmpegeln an einzelnen Fassaden und auch in der Grundstücksfreifläche führt. Mit der in der Textfestsetzung A 7 formulierten Ausnahmeregelung kann diesem Umstand im bauaufsichtlichen Verfahren Rechnung getragen werden. *„Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung oder falls Aufenthaltsräume nur tags genutzt werden). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.“* Die getroffene Festsetzung entspricht somit den

Begründung

1.2.3 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Für barrierefreie Wohnungen soll nur ein Stellplatz je Wohnung geschaffen werden. Begründet wird dies einerseits mit der geringen Größe der Wohnung bei der die Nutzung durch einen 1-Personen-Haushalt angenommen wird. Andererseits wird davon ausgegangen, dass barrierefreie Wohnungen überwiegend von Senioren genutzt werden, die oftmals nur ein oder gar kein Kfz haben. Diese Argumentation sehen wir kritisch, da die Vermietung der Wohnungen an keinen festgelegten Personenkreis gebunden ist. Auch das Mobilitätsverhalten älterer Menschen beruht lediglich auf Vermutungen. Oftmals sind Senioren auch im hohen Alter noch fit und aktiv und legen großen Wert auf eine unabhängige Mobilität, so dass hier u. E. nicht pauschal von einem geringeren Stellplatzbedarf auszugehen ist.

Zudem müsste man dann auch davon ausgehen, dass bei den barrierefreien Wohnungen ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen entsteht.

Untere Denkmalschutzbehörde

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.

gesetzlichen Vorgaben und gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen. Eine Ergänzung oder „Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.

Begründung

1.2.3 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Im Innenstadtbereich von Bürstadt und zugleich unmittelbarer Nähe zum Bahnhof kann durch den Stellplatzschlüssel neben der Tatsache, dass auch rüstige Rentner i.d.R. nur ein Auto besitzen und Singles auch maximal ein Kfz benötigen zugleich auch die Verkehrswende unterstützt werden. auf die langjährig restriktive Stellplatzpolitik von Frankfurt und Darmstadt und die hierdurch erzielten Erfolge wird verwiesen. Auch das Thema des bezahlbaren Wohnraums wird durch nicht benötigte aber bauaufsichtlich geforderte Stellplätze unnötig verteuert. Die Stadt hat mit einem entsprechenden Stellplatzschlüssel bereits an anderer Stelle gute Erfahrungen gemacht und hält an der festgesetzten Stellplatzanzahl je Wohnung fest.

Die wenigsten behinderten Menschen fahren selbst Auto. Bei einem nicht mobilitätseingeschränkten Partner können auch normalbreite Stellplätze durch den nicht behinderten Fahrer genutzt werden. Die Stadt sieht hier keinen Bedarf für einen anderen Stellplatzschlüssel oder weitergehende Anforderungen an die Stellplatzbreite. Die Innenentwicklung durch Wohnraumverdichtung wird durch einen zu hohen Stellplatzschlüssel unnötig erschwert und verteuert. Aus diesem Grund soll an der Festsetzung unverändert festgehalten werden.

Untere Denkmalschutzbehörde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entspricht dem Informationsstand der Stadt.

Von hessenARCHÄOLOGIE liegen keine Einwände zur Planung vor.

Untere Naturschutzbehörde

Laut vorliegender „Artenschutzfachlichen Potenzialanalyse“ beschränken sich die artenschutzrechtlichen Erfordernisse auf einige Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind als Festsetzungen in den B-Plan übernommen worden. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen als Festsetzungen aufgenommen worden.

Zu der vorliegenden Planung haben wir keine Anregungen.

Untere Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher, wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen Rechnung getragen wird.

Bodenschutz

Nach Punkt D.4. der textlichen Festsetzungen darf nur unbelastetes Material eingebaut werden, welches die Prüfwerte der BBodSchV Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z0 der LAGA M20 entspricht.

Auch in dem Punkt I.1.8 der Begründung wird auf die Verwendung von Materialien mit verschiedenen Zuordnungswerten nach LAGA M20 verwiesen.

Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)1) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV2) ersetzt.

Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV1) Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV1) Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß §8

Untere Naturschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

Untere Wasserbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung bestehen.

Bodenschutz

Die Hinweise in Bezug auf die zwischenzeitlich überholten LAGA-Bezeichnungen wird zur Kenntnis genommen. Die diesbezüglichen Texthinweise werden auf die seit August geltende Ersatzbaustoffverordnung bzw. Bodenschutzverordnung umgestellt. Die dazu vorgebrachten Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden hierbei berücksichtigt.

Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV2) eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß §8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine- oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV2) eingebaut werden.

1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV)

2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Altstandorte

Unter der Altis-Nummer 431.005.020-001.204 ist für die Adresse „Vinzenzstraße 6“ und unter der Altis-Nummer 431.005.020-001.274 ist für die Adresse „Vinzenzstraße 8“ ein Eintrag als Altstandort in Fis-AG vorhanden. Daher ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 41.5. Arbeitsschutz und Umwelt als zuständige Altlastenbehörde zu beteiligen.

Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Stellplätze wird im B-Plan festgesetzt. Dies sollte nur dann erfolgen, wenn durch entsprechende Baugrunduntersuchungen nachgewiesen wurde, dass die Versickerung auch tatsächlich möglich ist, vorliegend ist dies nicht der Fall. Es ist nicht bekannt, ob dies auf Grund der geologischen Verhältnisse und Platzverhältnisse auch wirklich möglich ist. Außerdem ist nicht bekannt, ob ausreichend durchlässige Bodenverhältnisse vorliegen.

Altstandorte

Der Hinweis auf Altstandorte wird in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 41.5. Arbeitsschutz und Umwelt wurde als zuständige Altlastenbehörde an der Planung beteiligt.

Niederschlagswasser

Aufgrund der angestrebten Nachverdichtung im Bereich eines bereits bebauten Grundstücks geht die Stadt Bürstadt davon aus, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers voraussichtlich an mangelnder Verfügbarkeit von geeigneten unbebauten Freiflächen scheitern würde und hat die Versickerung nur in Bezug auf die wasserdurchlässige Ausführung ebenerdiger Stellplätze festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung wird der Niederschlagswasseranfall minimiert. Die bisherigen Dachflächen und befestigten Freiflächen entwässern in die

In der Begründung unter I.1.7.4 wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der gewünschten Grundstücksausnutzung eine Versickerung voraussichtlich nicht gewährleistet werden kann. Eine Ableitung zumindest von Teilen des anfallenden Niederschlagswassers für das Grundstück des Mehrfamilienwohnhauses sei unumgänglich.

Wohin das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden soll, wurde nicht näher beschrieben.

Lt. Ausführungen in der Begründung ist die aktuelle Bebauung an den öffentlichen Kanal angeschlossen und mit der festgesetzten Dachbegrünung der Neubebauung kann eine Entlastung des Kanalnetzes sichergestellt werden, auch wenn bei der Neubebauung weiterhin eine Niederschlagswasserentwässerung über den Kanal erfolgt. Daher steht der Festsetzung einer alternativen Entwässerung über den Kanal nichts im Wege.

Geothermie

Der beplante Bereich befindet sich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erlangung einer Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 1/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.

Kanalisation, deren Leistungsfähigkeit somit grundsätzlich als ausreichend angenommen werden kann. Die Begründung wird um entsprechende Angaben ergänzt.

Die kommunale Bauleitplanung hat die grundsätzlich bereits über die städtische Entwässerungssatzung geregelte Grundstücksentwässerung nur dahingehend zu bewerten, ob der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen vollzugsfähig ist. Dies steht aufgrund der bestehenden Flächenversiegelung und vorhandenen Kanalisation außer Frage. Die kommunale Bauleitplanung hat darüber hinaus dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu genügen. Nur zur Konfliktbewältigung erforderliche Festsetzungen sollen in die Bebauungspläne aufgenommen werden. Für das Thema der Grundstücksentwässerung ist auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen sowie die städtische Entwässerungssatzung zu verweisen. Über diese ohnehin geltenden Anforderungen hinaus sind im vorliegenden Fall keine Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Es bedarf daher keiner Festsetzung zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation, weshalb dem diesbezüglichen Hinweis der UWB nicht gefolgt wird. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Geothermie

Die Hinweise zur Geothermie werden zur Kenntnis genommen und in die Bebauungsplanbegründung übernommen. Eine Festsetzung zur Geothermie-Nutzung erfolgt nicht, da diese Art der Wärmegewinnung sehr hohe Investitionskosten erfordert und damit dem Wunsch nach preiswerter Wohnraum entgegensteht. Die Anforderungen an die Nutzung regenerativer Energien sind durch die Gesetzgebung des Bundes hinreichend geregelt und werden in kurzen zeitlichen Abständen fortlaufend verschärft, was die Errichtung dringend benötigten Wohnraums weiter verteuert. Dem Vorhabenträger soll es freigestellt bleiben, welche Art von regenerativer Energie er im Rahmen seines Vorhabens berücksichtigt.

Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung 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.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität

Es bestehen keine Einwände und Anmerkungen zur Planung.

Gefahrenabwehr – Brandschutz

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.

Zum baulichen Brandschutz

☐ Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr betreffend (siehe textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen: D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 12 sowie Begründung: I.1.7.3 Löschwasser, Seite 18) ergibt sich für uns ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB.

☐ Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung mit dem Anhang HE 1 H-VV TB zu ergänzen.

Hierdurch soll eine insgesamt möglichst günstige Wärmeversorgung ermöglicht werden. Ein Hinweis auf die Möglichkeit der Erdwärmenutzung im Rahmen der Bebauungsplanbegründung erscheint im Sinne einer Anstoßwirkung ausreichend.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände und Anmerkungen zur Planung bestehen.

Gefahrenabwehr – Brandschutz

Die Hinweise der Fachabteilung Gefahrenabwehr und Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und die diesbezüglichen Hinweise im Textteil des Bebauungsplans entsprechend ergänzt.

□ Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr sowie auf das Herstellen eines 2. Baulichen Rettungsweges.

□ Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Bürstadt zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, sowie Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV, Anlage 1, B. Richtwerte.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

□ Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen: D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 12 sowie Begründung: I.1.7.3 Löschwasser, Seite 18) ergibt sich für uns der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.

□ Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks/der Grundstücke festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen

Die Anforderungen an den zweiten Rettungsweg gelten unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und sind in der Objektplanung zu berücksichtigen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind hierzu keine weiteren Regelungen erforderlich.

In Bezug auf die Nutzung einer Drehleiter im Brandfall wird auf die entsprechenden Vereinbarungen mit umliegenden Feuerwehren mit entsprechender Ausstattung verwiesen.

Über das Trinkwassernetz der Stadt kann eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h als sichergestellt angenommen werden. Eine ggf. darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen der Objektplanung auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung durch Löschwasserbrunnen oder Löschwasserzisternen nachzuweisen. Diesbezügliche Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Entsprechende Texthinweise sind im Bebauungsplan bereits enthalten.

Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

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 Fachstelle Grundsatz und Kreisentwicklung 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 Bauleitplanungskataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: <http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/>."

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachstelle Grundsatz und Kreisentwicklung keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht werden.

Die Planung wird digital erstellt und zu gegebener Zeit an das Bürger-GIS weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Texthinweise sowie die Begründung werden der fachlichen Beurteilung entsprechend ergänzt.

Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Mitte, Frankfurt
Stellungnahme vom 02.08.2023
Aktenzeichen: TOEB-HE-23-162930/MB

Inhalt:

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Beachtung der nachstehenden Hinweise keine Bedenken zur Planung bestehen.

Die Bahnstrecke verläuft in Hochlage deutlich über dem natürlichen Geländeniveau. Entlang der Bahnanlage befindet sich eine Lärmschutzwand, durch die eine wirksame visuelle Trennung zwischen dem Bahnverkehr und der geplanten Wohnbebauung gewährleistet ist. Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs infolge der baulichen Nutzung des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Der Hinweis auf die Abstimmungspflicht von Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke wird in die Texthinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Aufgrund der Entfernung des Baugrundstücks zur Bahnstrecke und der zwischen der Bahn und dem Vorhaben befindlichen öffentlichen Straße sind Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs nicht zu erwarten. Vor allem bauzeitliche Einschränkungen, z.B. hinsichtlich der Aufstellung von Baukränen sind aber möglich, weshalb eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauherren und Bahn auch im Interesse der Bauherrschaft liegt. Aus diesem Grund wird die Verpflichtung zur Abstimmung auch ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Sicherheitsabstände

Oberleitung

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der **Oberleitung** ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3)).

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Gleisbereich

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Abstandsflächen

Aufgrund der zwischen dem Bahngrundstück und dem Baugrundstück befindlichen öffentlichen Straße sowie der festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans sind die nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sicher gewährleistet.

Sicherheitsabstände

Oberleitung

Die geforderten Abstände zwischen Oberleitung und geplanter Bebauung sind aufgrund der Baugrenzen und der bestehenden öffentlichen Straße sicher eingehalten. Für bauzeitliche Zwischenzustände (z.B. Kranaufstellung) sind die Abstände jedoch beachtlich, weshalb ein entsprechender Texthinweis in den Bebauungsplan und dessen Begründung aufgenommen wird.

Gleisbereich

Der geforderte Abstand der baulichen Anlagen von 6,0 m zur Gleisachse ist aufgrund der bestehenden Straßenbreite und der Baugrenze sicher gewährleistet. Für bauzeitliche Zwischenzustände (z.B. Kranaufstellung) sind die Abstände jedoch beachtlich, weshalb ein entsprechender Texthinweis in den Bebauungsplan und dessen Begründung aufgenommen wird.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Die Anforderungen und Hinweise hinsichtlich der Aufstellung eines Baukrans wird in die Texthinweise sowie die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Einfriedung

Die Bauherren von an die Bahn angrenzenden Grundstücken sind gehalten, ihre Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen

Einfriedung

Das Baugrundstück des vorliegenden Bebauungsplans grenzt nicht an die Bahnanlagen an. Diese sind durch die bestehende Lärmschutzwand sowie die Bahnböschung bereits gegen unbefugtes oder unbeabsichtigtes Betreten gesichert. Eine weitergehende Berücksichtigung dieses Belanges im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. e

Bepflanzung

Die Hinweise zur Bepflanzung von Grundstücken in Bahnnähe werden in den Texthinweisen sowie der Bebauungsplanbegründung ergänzt. Der Bebauungsplan setzt keine expliziten Standorte für Gehölzanpflanzungen fest. Aufgrund des Abstands des Baugrundstücks zu den Gleisanlagen aufgrund der dazwischen liegenden Straßenfläche sind jedoch Baumanpflanzungen unter Beachtung der Anforderungen der Bahn auch an der Westseite des Grundstücks möglich. Dort befinden sich aktuell keine Gehölze. Ein Ausschluss von Anpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe ist

diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn-
nähe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

nicht erforderlich, da das Baugrundstück nicht an die Bahnanlagen grenzt.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Zwischen dem Bahngrundstück und dem Baugrundstück befindet sich eine öffentliche Straßenfläche, die über Straßeneinläufe entwässert wird. Nach Entwässerungssatzung der Stadt ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht auf dem Grundstück verwertet oder versickert wird, in die Kanalisation zu entwässern. Es ist daher rechtlich und auch faktisch ausgeschlossen, dass Oberflächenwasser aus dem Baugrundstück auf das Bahngrundstück gelangen kann. Aufgrund der Dammlage der Bahnstrecke hat das Vorhaben auch keinerlei Auswirkungen auf die Vorflutverhältnisse des Bahnkörpers.

Immissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden in einem entsprechenden Fachbeitrag ermittelt und beurteilt, sowie daraus resultierend passive Schallschutzmaßnahmen in Ergänzung zur bereits vorhandenen Schallschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt. Die übrigen genannten Immissionen erscheinen aufgrund des Abstands zwischen der Bahnstrecke und der überbaubaren Grundstücksfläche weniger relevant. Dennoch wird ein Texthinweis bezüglich der möglichen Immissionsbelastungen im Textteil des Bebauungsplans sowie in der Begründung ergänzt.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Zwischen den Bahngleisen und der Vinzenzstraße befindet sich die bahn-eigene Lärmschutzwand, die jegliches Betreten der Gleisanlagen ausschließt. Unmittelbar an der Vinzenzstraße verläuft eine Stützwand der Bahn, die jegliches Befahren des Bahndamms sicher ausschließt. Zudem ist die steile Böschung zwischen Stützmauer und Lärmschutzwand dicht bewachsen. Weitere Maßnahmen im Bereich des Baugrundstücks sind daher nicht erforderlich.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Der Hinweis auf das Verbot von Beschädigungen oder Verunreinigungen der Bahnanlagen wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorgenannten örtlichen Situation mit Stützwand, Bahnböschung und Lärmschutzwand sind Beschädigungen oder Verunreinigungen der Bahnanlagen nahezu ausgeschlossen. Es sind diesbezüglich weder bauzeitliche noch spätere Nutzungsbedingte Risiken erkennbar, auf die im Rahmen der Bauleitplanung reagiert werden müsste.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Aus der Planung ergibt sich kein erkennbares Schadensrisiko für die Bahnanlagen. Der Hinweis auf entsprechende Haftung des Verursachers entsprechender Schäden wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Mitte wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Texthinweise sowie die Begründung werden der fachlichen Beurteilung entsprechend ergänzt.

**Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest,
PTI12, Mainz
Stellungnahme vom 07.08.2023**

Inhalt:

„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 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 <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> 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;

Fachliche Beurteilung:

Mit Ausnahme der privaten Hausanschlussleitungen befinden sich die Telekommunikationslinien der Telekom innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen des angrenzenden Straßen- und Wegenetzes, an denen keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes besondere Aufwendungen der Telekom erforderlich werden, da das Gebiet bereits weitgehend bebaut und die Erschließungsanlagen fertig gestellt sind.

In den bestehenden öffentlichen Straßenflächen ist ausreichend Platz für ggf. erforderliche weitere Telekommunikationskabel vorhanden. Die Festsetzung von „Kabelzonen“ ist nicht erforderlich.

Auf das Merkblatt (allerdings in dessen aktueller Fassung als Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle), welches inhaltlich identisch mit den Merkblättern DVGW GW 125 und FGSV Nr. 939

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 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,

ist) und die einzuhaltenden Abstände wird im Textteil des Bebauungsplanes bereits hingewiesen.

Gemäß dem Bestandslageplan ist das Plangebiet bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen, weshalb nach Auffassung der Stadt Bürstadt voraussichtlich nur Hausanschlüsse für zukünftige Bebauungen notwendig werden. Sonstige Maßnahmen Dritter sind nicht bekannt.

Es sind keine Erschließungsmaßnahmen der Stadt erforderlich.

Das Plangebiet ist schon mit einer Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise versorgt. Es ist davon auszugehen, dass diese Art der Erschließung auch für ggf. erforderliche neue Hausanschlüsse wirtschaftlich sein wird.

Das Benutzungsrecht der Telekommunikationsunternehmen an öffentlichen Verkehrsflächen ist im Telekommunikationsgesetz geregelt. Eine weitergehende Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Ggf. erforderliche Rechte auf den Baugrundstücken sind direkt zwischen der privaten Bauherrschaft und der Telekom zu vereinbaren. Die Stadt Bürstadt sieht kein Erfordernis für entsprechende Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes und hat auch keine diesbezügliche Bringschuld.

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 Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden."

Ggf. erforderliche Rechte auf Privatgrundstücken sind unmittelbar zwischen den Betroffenen und dem Telekommunikationsunternehmen zu vereinbaren. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind hierzu keine Regelungen erforderlich. Üblicherweise bestehen ausreichende Aufstellmöglichkeiten von Schaltschränken im öffentlichen Straßenraum oder in öffentlichen Grünflächen. Veränderungen an den öffentlichen Erschließungsstraßen sind im Übrigen nicht vorgesehen.

Eine Koordination ist nicht erforderlich, da die Erschließungsanlagen bereits bestehen. Ggf. notwendige Maßnahmen der Telekom sind der Stadt frühzeitig anzuzeigen.

Es ist nicht vorgesehen, die öffentlichen Verkehrsflächen nochmals in der Lage zu verändern. Das Recht hierzu behält sich die Stadt Bürstadt aber ausdrücklich vor.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

EWR Netz GmbH, Worms
Stellungnahme vom 08.08.2023
Aktenzeichen: AEXT2300190/01

Inhalt:

„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.

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 werden, 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.“

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur Planung bestehen.

Die Bauherrschaft bzw. deren ausführende Firmen sind verpflichtet, sich über die bestehenden Ver- und Versorgungsanlagen zu informieren, um Beschädigungen dieser Anlagen im Zuge von Baumaßnahmen zu verhindern. Die Stellungnahme wird zur Beachtung an den Bauherrn bzw. dessen Architekten weitergeleitet. Für den Bebauungsplan ergeben sich hierzu keine Änderungen.

<u>Beigefügte Pläne:</u>	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmittle</u>
Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	
Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß 8 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben. Detaillierte Angaben zur geplanten Versorgung des Baugebietes, dem Aufbau unserer Versorgungsnetze und der Errichtung unserer Anlagen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. 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.		
		Die Stadt teilt allen Einwendern das Ergebnis der Abwägungsentscheidung zu ihren Stellungnahmen mit und verweist auf die danach eintretende Rechtswirksamkeit des Satzungsbeschlusses. Ggf. erforderliche Kosten für die Sicherung oder Verlegung bestehender Leitungen belasten den Bauherren und nicht die Stadt Bürstadt. Das im Falle eines Schadens anzuwendende Verursacherprinzip erfordert keine Festsetzungen oder anderweitige Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans.

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. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, 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.

Die Hinweise zum Leitungsbestand werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der EWR Netz GmbH wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Polizeistation Polizeipräsidium Südhessen - Polizeidirektion Bergstraße, Führungsgruppe / VSB, Heppenheim
Stellungnahme vom 31.07.2023
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„zunächst möchte ich mich für die Möglichkeit einer Beteiligung der Polizei durch eine Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bürstadt, Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße" bedanken.

Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen zunächst keine grundsätzlichen Einwände zum Bebauungsplan des o.g. Bebauungsplans für das bezeichnete Gebiet.

Eine Verkehrsanbindung der künftigen Verkehrsfläche an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist bereits über die Bürgermeister-Siegler-Straße vorhanden. Die Errichtung einer Tiefgarage wird von hier ausdrücklich befürwortet. Das zusätzlich zu erwartende Fahrzeugaufkommen ist m. E. marginal. Eine merkliche verkehrliche Beeinträchtigung wird nicht erwartet.“

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände zur Planung bestehen.

Die Stadt Bürstadt teilt die verkehrliche Beurteilung des Vorhabens durch die Polizei und sieht ebenfalls kein Erfordernis für diesbezügliche Maßnahmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Polizeistation Polizeipräsidium Südhessen wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Regierungspräsidium Darmstadt "Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen", Darmstadt
Stellungnahme vom 01.09.2023
Aktenzeichen: I 18 KMRD-6b 06/05-B 6305-2023

Inhalt:

„Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass 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.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.“

Fachliche Beurteilung:

Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes decken sich mit dem Kenntnisstand der Stadt Bürstadt und sind im Wesentlichen bereits in der Begründung enthalten. Zur Dokumentation des Sachverhaltes werden die darüber hinaus gegebenen Informationen entsprechend noch in der Begründung und den Texthinweisen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Begründung und die Texthinweise werden zur Dokumentation des Sachstandes um die zusätzlich genannten Informationen ergänzt.

**Regierungspräsidium Darmstadt "Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle)", Darmstadt
Stellungnahme vom 11.09.2023
Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/27-2023/1**

Inhalt:

„nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Bürstadt die Nachnutzung eines ehemaligen Hotelgebäudes samt Nebengebäuden zur Schaffung der bauplanungs-rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 25 WE in einem Mehrfamilienhaus als Mietwohnungen samt Tiefgarage.

Der geplante Geltungsbereich umfasst ca. 0,27 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Der geplante Geltungsbereich liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 festgelegten Vorranggebietes Siedlung.

Fachliche Beurteilung:

Zu A: Die Kurzzusammenfassung des Planinhalts ist zutreffend.

Zu B:

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Das Vorhaben der Innenentwicklung in zentraler Stadtlage wird begrüßt.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Hinweis:

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 Dammbruch überschwemmt werden kann.

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.

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben der Innenentwicklung bestehen und die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

Oberflächengewässer

Die Lage des Vorhabens in einem Risikoüberschwemmungsgebiet wurde in der Begründung des Bebauungsplanes bereits thematisiert und eine zeichnerische Kennzeichnung verbunden mit entsprechenden Texthinweisen vorgenommen. Diese im Bebauungsplan bereits enthaltenen Hinweise werden hinsichtlich der seitens des RP vorgetragenen Hinweise ergänzt.

der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) 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.

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.

Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) 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.

Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß § 46 Abs. 2 Satz 2 HWG nachrichtlich darzustellen. Der o. a. Hinweis ist zudem vollinhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Teilgeltungsbereiche bereits nachrichtlich als überschwemmungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet. Auch im Textteil des Bebauungsplans sind bereits entsprechende Hinweise enthalten.

Starkregen

Das Stadtgebiet von Bürstadt wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte dem Starkregen-Index „Erhöht“ zugeordnet.

Ich empfehle zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie kann entsprechende Daten zur Verfügung stellen.

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>

2. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten)

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

Ein Hinweis zu möglichen Folgen von Starkregenereignissen wird in den Texthinweisen des Bebauungsplans ergänzt. Das entsprechende Risiko kann später durch eine angepasste bauliche Ausführung berücksichtigt werden. So sind insbesondere die Erdgeschoßhöhen so zu wählen, dass bauliche Schäden auch bei Starkregenereignissen möglichst ausgeschlossen sind. Nachdem das bestehende Hotelgebäude saniert werden soll, können veränderte Erdgeschoßhöhen nur bei der ergänzenden Bebauung berücksichtigt werden. Für alle Gebäude sollten aber Lichtschächte und andere Gebäudeöffnungen im Keller- und Erdgeschoßbereich bautechnisch möglichst so ausgeführt werden, dass auf den Flächen stehendes Wasser nach Starkregenereignissen keine wesentlichen Schäden anrichten können. Entsprechende Maßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Die Stadt berücksichtigt den Aspekt der Starkregenereignisse im Sinne einer „Anstoßwirkung“ im Rahmen der Begründung und der Texthinweise. Änderungen für die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

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 das Plangebiet **zwei Einträge** ergeben. Darunter befindet sich ein Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem **hohen** Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird. Es handelt sich um das Fuhrunternehmen Berg in der Vinzenzstraße 8. Insoweit sind die Aussagen in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D 4 und in der Begründung unter Punkt I 1.8 zu überarbeiten.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem 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 Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Die Hinweise auf Einträge in der Altflächendatei ALTIS werden in der Begründung und den Texthinweisen ergänzt. Der Stadt sind keine Bodenbelastungen aus früheren Nutzungen bekannt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags wird geregelt, dass die Belange möglicher Bodenbelastungen im Zuge der konkreten Objektplanung wie seitens des RP gefordert zu untersuchen sind. Durch den Bebauungsplan ergibt sich gegenüber der früheren Hotelnutzung und der bestehenden Wohnnutzung im rückwärtigen Grundstücksteil keine Veränderung des Risikos hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser. Die Bauleitplanung erzeugt mit entsprechender vertraglicher Regelung zwischen Stadt und Vorhabenträger gerade kein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Bei der Abwägung über die betreffenden Belange ist der anzulegende Maßstab die Frage der Vollzugsfähigkeit der Planung. Diese steht aus Sicht der Stadt nicht in Frage. Bei der Herstellung von Kellern und Tiefgaragen anfallender Bodenaushub ist zu beproben und fachgerecht zu entsorgen. Im Zuge der Baumaßnahme werden somit ggf. aus früheren Nutzungen verbliebene Bodenbelastungen entsorgt werden.

Das Plangebiet ist im Rahmen der Vorgaben des BauGB (§ 34 BauGB) bereits durch eine Wohnbebauung nutzbar. Durch den Bebauungsplan verändern sich entsprechende Risiken nicht, so dass im Rahmen der Abwägungsentscheidung keine weitergehende Untersuchung eventueller Bodenverunreinigungen erforderlich ist. Die Stadt verpflichtet daher den Grundstückseigentümer, entsprechende Untersuchungen durchführen zu lassen und die Ergebnisse mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ein entsprechender Auftrag an ein geeignetes Fachbüro wurde bereits erteilt.

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

b. Vorsorgender Bodenschutz:

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.

3. Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Abwasser und Immissionsschutz

Es bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Nachdem das Grundstück heute bereits durch eine Wohnbebauung nutzbar ist, verändert der Bebauungsplan keine diesbezüglichen Risiken. Die weitere Abstimmung hinsichtlich eines ggf. weitergehenden Untersuchungsbedarfs obliegt daher dem Grundstückseigentümer,

Vorsorgender Bodenschutz:

Die Zustimmung zur Planung aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Dezernats bereits hinreichend in der Begründung berücksichtigt sind.

Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Abwasser und Immissionsschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der genannten Fachdezernate keine Einwände zur Planung vorgebracht werden.

Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

Bergaufsicht

Die Hinweise der Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans.

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 Berg-amts 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.

Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von je einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) 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-). Daher wird von der oberen Naturschutzbehörde keine Stellungnahme abgegeben.

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** 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 Kampfmittelräum-dienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungs-präsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.“

Naturschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde gegeben ist.

Der **Kampfmittelräumdienst** wurde durch die Stadt separat beteiligt. Ein konkreter Kampfmittelverdacht besteht nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine verfahrensrechtliche Prüfung erfolgt ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Begründung und die Texthinweise werden zur Dokumentation des Sachstandes um die zusätzlich genannten Informationen ergänzt.

Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt, Bürstadt
Stellungnahme vom 30.08.2023
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 25.07.2023 (Ihr Zeichen 016.065) möchte ich seitens der Feuerwehr folgende Stellungnahme abgeben:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung müssen die gemäß Planung entsprechend vorgeschriebenen Löschwassermindestmengen zur Verfügung stehen. Die einzuhaltenden Abstände der Löschwasserentnahmestellen zu den geplanten Objekten müssen gem. der aktuellen DIN berücksichtigt werden.

In der Planung sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten und Rettungswege nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen.“

Fachliche Beurteilung:

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits Trinkwasserleitungen und auch Löschwasserhydranten verlegt. Über diese Versorgungsanlagen ist der Grundschutz der Löschwasserversorgung gewährleistet. Erst im Rahmen der späteren Objektplanung kann ein ggf. über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf bestimmt werden. Dieser wäre dann vom Vorhabenträger auf dem Grundstück z.B. über Löschwasserzisternen oder andere Maßnahmen nachzuweisen.

Das gleiche gilt für den Nachweis der „Flächen für die Feuerwehr“ gemäß DIN 14090 im Rahmen der späteren Bauvorlagen.

Entsprechende Hinweise sind bereits in den Texthinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt und die Anforderung ist dem Grundstückseigentümer und dessen Architekten somit bereits grundsätzlich bekannt. Für den Bebauungsplan ergibt sich damit kein Änderungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Stadtbrandinspektors der Stadt Bürstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampert-
heim**

Stellungnahme vom 26.07.2023

Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„bezüglich des o.g. Bauvorhabens „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme hinweisen:

In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert. Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine

Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern.

Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren – aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) – nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 □ 2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete Verkehrsbelastung (vgl. RAST 06, 6.1.1.10 & Tabelle 16)

Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.“

Fachliche Beurteilung:

Die Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB) werden zur Kenntnis genommen.

Die notwendigen Voraussetzungen für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen sind durch die Planung gegeben.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die bereits bestehenden Straßen erschlossen. Insofern sind zur verkehrlichen Erschließung keine weiteren Maßnahmen, wie beispielsweise zusätzliche Stichstraßen, erforderlich. Rückwärtsfahrten der Abfallsammelfahrzeuge sind daher – wie bisher auch schon – nicht notwendig. Die Abfallsammelfahrzeuge können die bereits bestehenden Erschließungsstraßen nutzen. Die zusätzlichen Abfallbehälter werden analog zu den bisherigen von den Anwohnern am Sammeltag an die Straßen gestellt. Durch die Planung ergeben sich hier keine neuen Gegebenheiten, die eine sichere Abfallsammlung beeinträchtigen würden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Jagdklub St. Hubertus Bergstraße e.V., Heppenheim
Stellungnahme vom 07.09.2023
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„Vielen Dank für die Informationen zum o.a. Vorhaben. Im Auftrag des Landesjagdverbandes Hessen gebe ich dazu folgende Stellungnahme:

Jagdliche Belange sind infolge der Lage im Stadtgebiet nicht direkt betroffen.

Aus Sicht des Naturschutzes wie auch der Jagd wird erwartet, dass durch die Nachverdichtung mit Mietwohnungen das Wohnraumangebot im Stadtgebiet erhöht und der Außenbereich geschont wird.“

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass jagdliche Belange nicht betroffen sind.

Die Minimierung der Außenentwicklung der Stadt Bürstadt durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist ausdrückliches Planungsziel der Stadt. Insofern werden die Erwartungen des Jagdklubs mit der vorliegenden Planung voll erfüllt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Jagdklubs St. Hubertus Bergstraße e.V., wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Aktenzeichen A III.3 Da 174-2023
Bearbeiter/in
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht 25.07.2023
Datum 29.08.2023

Vorab per E-Mail

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Bürstadt
Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Textliche Festsetzung Seite 11 Punkt D.1. und Begründung Seite 25 Punkt I.1.10).

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag 

Von:

Gesendet:

Freitag, 18. August 2023 09:14

An:

Betreff:

AW: 016.065: Stadt Bürstadt - Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt; hier: Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

Unser Zeichen: 22.3-HP-02-06-03-02-B-2023#092

Beteiligung der Ämter für Bodenmanagement bei öffentlichen Planungsvorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:

Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Städt. und ländl. Bodenmanagement

Erbacher Straße 46

64720 Michelstadt



Internet : <https://hvbq.hessen.de>



Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie unter <https://hvbq.hessen.de/datenschutz>

Von:

Gesendet: Dienstag, 25. Juli 2023 12:18

An: fuHVBG-HP-ToeB (HVBG) <AfBHeppenheim-ToeB@hvbг.essen.de>

Betreff: 016.065: Stadt Birstadt - Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Birstadt;
hier: Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Birstadt hat in ihrer Sitzung am 12.07.2023 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im zentralen Teil der Stadt Birstadt mit dem Ziel der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum, den Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler Straße“ in Birstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Birstadt am 12.07.2023 als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

Im Auftrag der Stadt Birstadt (§ 4b BauGB) beteiligen wir Sie hiermit entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB als Behörde bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanverfahren bis spätestens zum **08.09.2023** an unser Büro.

Falls wir bis zum genannten Zeitpunkt keine Nachricht von Ihnen erhalten haben, gehen wir davon aus, dass Ihrerseits Einwendungen nicht vorgebracht werden bzw. von Ihnen zu vertretende Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt sind.

Die Entwurfsunterlagen zu o.g. Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) und der Begründung mitsamt der in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung; Anlage 2: Artenschutzfachliche Potentialanalyse) werden mindestens bis zum 08.09.2023 im PDF-Format auf der Internetseite der Stadt Birstadt (Link: <https://www.buerstadt.de/de/rathaus-politik/rathausservice/bebauungsplaene-brb/im-verfahren>) sowie in unserer Büro-Cloud (Link: <https://magentacloud.de/s/nWRpka3o4mT5XRw>) zur Einsicht bereitgehalten.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie der in der Begründung genannten Anlagen, voraussichtlich in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 im Rathaus der Stadt Birstadt durchgeführt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure
Goethestraße 11, D-64625 Bensheim | Fon (0 62 51) 8 55 12 - 0, Fax - 12
E-Mail Internet <http://www.s2ip.de>

Inhaber: Beratende Ingenieure Dipl.-Ing. Michael Schweiger und Dipl.-Ing. Carsten Scholz
Amtsgericht Frankfurt a.M., PR 1454 | Finanzamt Bensheim, St-Nr. 005 368 60213 | USt-ID: DE235176732
Sparkasse Bensheim: DE27 5095 0068 0002 1027 13, BIC HELADEF1BEN

>>>> Planunterlagen und Datengrundlagen, welche dieser Nachricht beigelegt sind, dienen ausschließlich dem projektinternen, zweckgebundenen Informationsaustausch. Eine Weitergabe bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Der Planversand stellt keine rechtsverbindliche Planübergabe dar. Falls in den Plänen Angaben über vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen Dritter (Versorgungsunternehmen o.ä.) dargestellt sind, entbinden unsere Pläne den Empfänger ausdrücklich nicht von der gesetzlichen Erkundungs- und Sicherungspflicht. Die Darstellung erfolgt ohne Gewähr. <<<<

>>>> Diese Nachricht und ihre Anlagen enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind oder diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, benachrichtigen Sie bitte den Absender und löschen diese Nachricht von Ihrem System. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Nachricht einschließlich Anlagen sind nicht gestattet. <<<<

IHK Darmstadt | Postfach 10 07 05 | 64207 Darmstadt
GB B - RO

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB

Goethestr. 11
64625 Bensheim

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum: 08.08.2023

Bauleitplanung der Stadt Bürstadt

- **Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte

vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können.

Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.

Freundliche Grüße

Geschäftsbereich Unternehmen und Standort



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Goethestraße 11

64625 Bürstadt

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER

TELEFONNUMMER

DATUM

BETRIFFT

07.08.2023

016.065: Stadt Bürstadt – Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 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 <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> 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,

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Abdu Mudesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



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 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 Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

PD Bergstraße • Weiherhausstr. 21 • 64646 Heppenheim

Aktenzeichen/VNr 66 k / 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11

Sachbearbeiter:

64625 Bensheim

Telefon:

Durchwahl:

Fax:

- per E-Mail -

E-Mail-Adresse:

Datum: 31.07.2023

Bauleitplanung der Stadt Bürstadt Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße"
Behördenbeteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

Stellungnahme der Polizeidirektion Bergstraße zur Anfrage vom 25. Juli 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich mich für die Möglichkeit einer Beteiligung der Polizei durch eine Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Bürstadt, Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße" bedanken.

Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen zunächst keine grundsätzlichen Einwände zum Bebauungsplan des o.g. Bebauungsplans für das bezeichnete Gebiet.

Eine Verkehrsanbindung der künftigen Verkehrsfläche an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist bereits über die Bürgermeister-Siegler-Straße vorhanden. Die Errichtung einer Tiefgarage wird von hier ausdrücklich befürwortet. Das zusätzlich zu erwartende Fahrzeugaufkommen ist m. E. marginal. Eine merkliche verkehrliche Beeinträchtigung wird nicht erwartet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon
E-MailSchweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB -
Beratende Ingenieure
Städtebauzuständig
DurchwahlGoethestraße 11
64625 BensheimIhr Zeichen
20230725-0527 /
016.065Ihre Nachricht vom
25.07.2023Anfrage an
BILunser Zeichen
20230704749Datum
25.07.2023**Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße" in Bürstadt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)**Übersichtskarte** (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

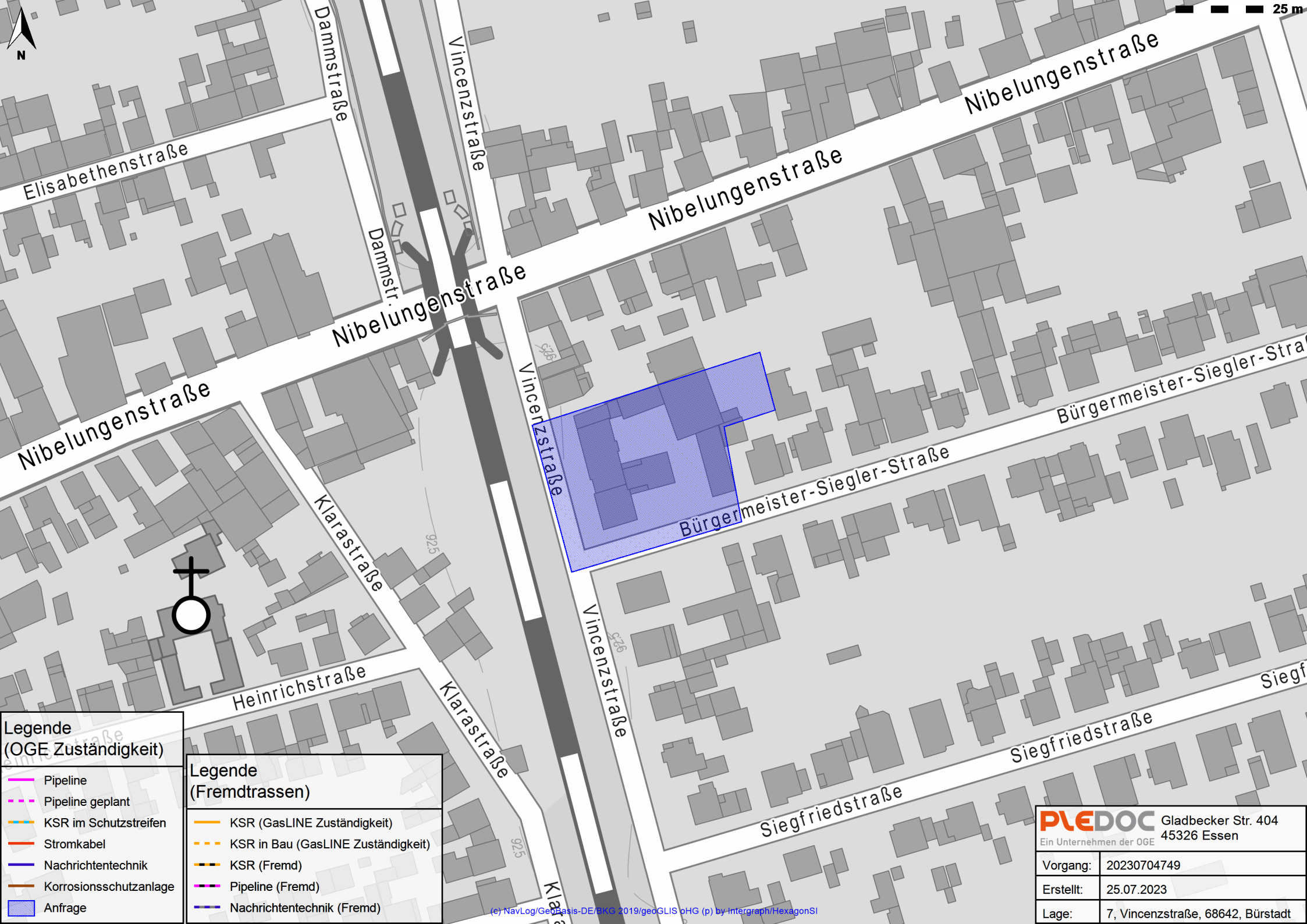
Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401Zertifikatsnummer
45326/10-22Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



**Legende
(OGE Zuständigkeit)**

- Pipeline
- Pipeline geplant
- KSR im Schutzstreifen
- Stromkabel
- Nachrichtentechnik
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

**Legende
(Fremdrassen)**

- KSR (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR (Fremd)
- Pipeline (Fremd)
- Nachrichtentechnik (Fremd)

PLEDOC Gladbecker Str. 404 Ein Unternehmen der OGE 45326 Essen	
Vorgang:	20230704749
Erstellt:	25.07.2023
Lage:	7, Vincenzstraße, 68642, Bürstadt

Evonik Operations GmbH | Paul-Baumann-Straße 1 | PB 44 | 45772 Marl

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
mbB – Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim

via BIL-Portal

Evonik Operations GmbH
Pipelines | BL Logistics
Paul-Baumann-Straße 1 | PB 44
45772 Marl

fernleitungsauskunft@evonik.com

Datum	Evonik-Referenznummer	BIL-Leitungsanfrage
28.07.2023	EV-10018-30	20230725-0527

Betreff:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem in Ihrer Leitungsanfrage angegebenen Bereich verlaufen
keine der durch uns betreuten Fernleitungen.

Bei Rückfragen kontaktieren Sie uns unter:
fernleitungsauskunft@evonik.com

Bei Änderung Ihrer Planung bitten wir um erneute Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

Evonik Operations GmbH | BL Logistics

Dieses Dokument ist ohne Unterschrift gültig.

Evonik Operations GmbH
Rellinghauser Straße 1-11
45128 Essen
Telefon +49 201 177-01
Telefax +49 201 177-3475
www.evonik.de

Aufsichtsrat
Dr. Harald Schwager, Vorsitzender
Geschäftsführung
Dr. Joachim Dahm
Johann-Caspar Gammelin
Lauren Kjeldsen
Dr. Claudine Mollenkopf

Sitz der Gesellschaft: Essen
Registergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister B 20227



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 1, Flurstücke Nr. 522/1, Nr. 570/1 (teilweise) und Nr. 574 (teilweise)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Dachform Dachneigung
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt ¹⁾	
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,50	2,0	IV	13,50	Flachdach maximal 0°

¹⁾ Angabe in Meter über Bezugspunkt. Bezugspunkt ist der als Höhenpunkt mit BP=11,35müNN gekennzeichnete Kanaldeckel in der Bürgermeister-Siegler-Straße.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSPFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrspflöchen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zufahrt Tiefgarage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

SI Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

S/TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Bezugspunkte für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN) § 18 Abs. 1 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

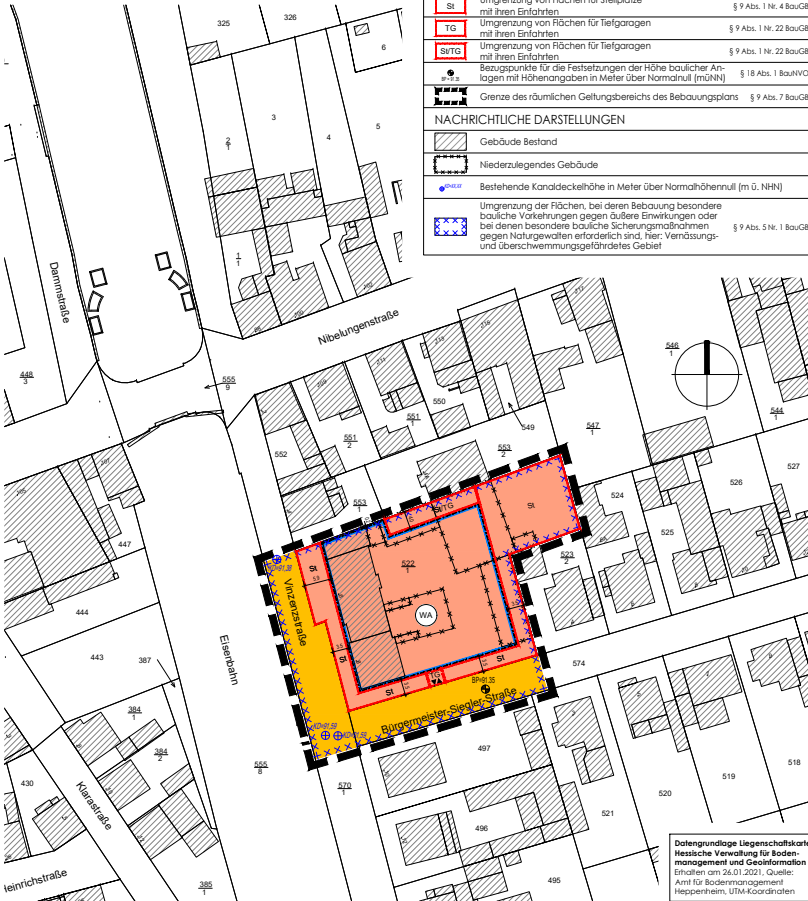
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Gebäude Bestand

Niedrigzulegendes Gebäude

Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH) § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, hier: Vermüdungs- und Überschwemmungsgefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB



PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.07.2023

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt vom bis

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den



Unterschrift
Bürgermeisterin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am

Der Magistrat der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den



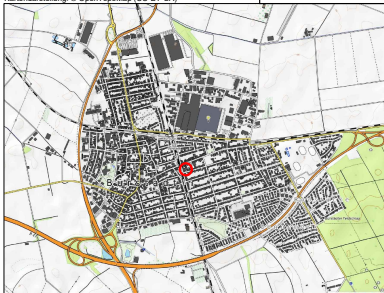
Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzielenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2991-004-096-00



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße"

Entwurf

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr.: 016.065
Datum: Juli 2023 Plan-Nr.: e_500
bearbeitet: AS/SF geäd.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goeßstraße 11
64625 Bensheim
E-Mail: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@szp.de
http://www.szp.de

BIL eG

Josef-Wirmer-Straße 1-3
D-53123 Bonn
Tel.: +49 228 92 58 52 90
info@bil-leitungsauskunft.de



Evonik Operations GmbH | Technology & Infrastructure - Bereich Pipelines
(Beauskunftung auch für ARG mbH & Co. KG, BASF SE, Covestro AG, EPS GmbH & Co. KG, OQ Chemicals GmbH, PRG mbH & Co. KG und Westgas GmbH)

Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl

Anfrage #20230725-0527**Sehr geehrte Damen und Herren**

Die Anfrage "Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße" in Bürstadt" mit der Nummer 20230725-0527 vom 25.07.2023 12:46:17 wurde an das BIL System übermittelt.

Die Verschneidung der Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen hat Sie als Zuständig ermittelt.

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure
Städtebau

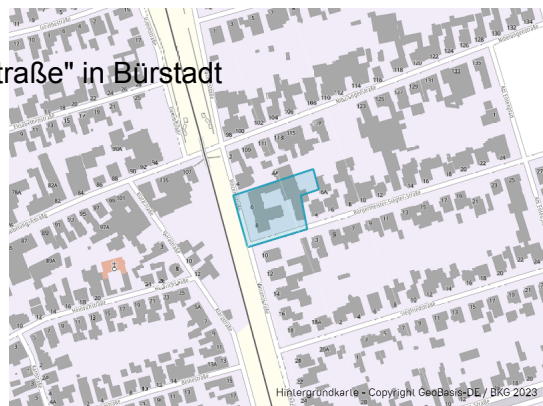
Goethestraße 11, 64625 Bensheim
E-Mail:

20230725-0527

Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße" in Bürstadt
(AS / 016.065)

Typ:
behördliche Planung

Klassifizierung:
Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren
ohne Einsatz von Spezialbaugeräten



Start und voraussichtliches Ende der Maßnahme:
31.07.2023 bis 08.09.2023

Beschreibung:

Bauleitplanung der Stadt Bürstadt
Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt
-□ Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB
Die Entwurfsunterlagen zu o.g. Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) und der Begründung mitsamt der in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung; Anlage 2: Artenschutzfachliche Potentialanalyse) werden mindestens bis zum 08.09.2023 im PDF-Format auf der Internetseite der Stadt Bürstadt (Link: <https://www.buerstadt.de/de/rathaus-politik/rathauservice/bebauungsplaene-brb/im-verfahren>) sowie in unserer Büro-Cloud (Link: <https://magentacloud.de/s/nWRpka3o4mT5XRw>) zur Einsicht bereitgehalten.

Koordinaten des Anfragegebiets (Rechtswert, Hochwert)

in ETRS89-32N: 461072.7757640837,5499043.946031992

in WGS-84: 8.460816770659115,49.64268816866702

Schutzanweisung

**für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen
im Betreuungsbereich der
Evonik Operations GmbH
Technology & Infrastructure**

Übersicht

	Seite
Einleitung	
1. Allgemeines	3
2. Meldung von Arbeiten im Schutzstreifen	4
3. Arbeitsbeginn	5
4. Lage der Rohrfernleitungen	5
5. Arbeiten im Schutzstreifen der Rohrfernleitungen	6
6. Kathodischer Korrosionsschutz	10
7. Hochspannungsfreileitungen	10
8. Schadensbehebung und Kostentragung	10
9. Weitergehende Auflagen	11

Anlage:

- Anerkennung der Bedingungen
- Muster - Erlaubnisschein für Arbeiten im Schutzstreifen von Rohrfernleitungen

1. Allgemeines

1.1 Die Evonik Industries AG mit Sitz in Essen ist eines der weltweit führenden Unternehmen der Spezialchemie. Als Tochtergesellschaft der AG betreibt die Evonik Operations GmbH | Technology & Infrastructure 13 Standorte in Deutschland und Belgien und ist an zahlreichen weiteren Evonik-Standorten weltweit tätig. Bestandteil der Evonik Operations GmbH | Technology & Infrastructure ist der Bereich Logistics-Pipelines (Bereich Pipelines).

Der Bereich Pipelines betreut Rohrfernleitungsanlagen nebst Kabel und Zubehör - im Folgenden Rohrfernleitungen genannt - folgender Betreibergesellschaften mit einer Gesamtlänge von ca. 2.400 km:

AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
ARG mbH & Co. KG
BASF SE
Covestro AG
Eneco Gasspeicher B.V.
EPS Ethylen-Pipelines Süd GmbH & Co. KG
Evonik Operations GmbH
INEOS Solvents Germany GmbH
NUON Epe Gasspeicher GmbH
OQ Chemicals GmbH
Orion Engineered Carbons GmbH
PRG Propylenpipelines Ruhr GmbH & Co. KG
SGW Salzgewinnungsgesellschaft Westfalen
TanQuid GmbH & Co. KG
Trianel Gasspeicher Epe GmbH & Co. KG
Uniper Kraftwerke GmbH
Vorwerk-EEE GmbH
Wacker Chemie GmbH
Westgas GmbH

1.2 Die betreuten Rohrfernleitungen sind in der Regel mehrere Kilometer lange, meist unterirdisch verlaufende Rohrleitungen aus Stahl, in denen unter Hochdruck verschiedenste Produkte wie brennbare Gase, druckverflüssigte Gase, brennbare Flüssigkeiten, Sauerstoff, Stickstoff und Salzsole befördert werden. Die Stahlrohre sind zum Schutz mit Bitumen, Polyethylen (PE) oder vergleichbaren Materialien umhüllt. Im direkten Umfeld der Rohrfernleitungen befinden sich meist Steuerkabel sowie diverses Zubehör (z.B. Markierungspfähle, Schieberkappen, Messkabel, Sensorschläuche, Vermessungssteine, Fundamente etc.). In regelmäßigen Abständen sind Absperrstationen angeordnet, die mit verschiedenen Armaturen zur Bedienung ausgestattet sind. Die oberirdischen Absperrstationen sind eingezäunt.

1.3 Die Betriebsführung der Rohrfernleitungen durch den Bereich Pipelines erfolgt auf Grundlage der gültigen Gesetze und Verordnungen sowie der zugehörigen technischen Regeln. Hier sind insbesondere die Rohrfernleitungsverordnung (RohrFltgV) mit den Technischen Regeln für Rohrfernleitungen (TRFL) und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) anzuführen.

[Auszüge aus der „Technische Regel für Rohrfernleitungsanlagen (TRFL)“]

3.3.1 Verlegung in Schutzstreifen

Die Rohrfernleitung ist zur Sicherung ihres Bestands und ihres Betriebs in einem Schutzstreifen, der außerdem eine Wartung der Rohrfernleitung ermöglichen muss, zu verlegen.

3.3.4 Schutz der Rohrfernleitung bei Nutzung des Schutzstreifens

Es muss sichergestellt sein, dass die Rohrfernleitung durch die im Schutzstreifen zulässige Nutzung nicht gefährdet wird. Dazu ist der Schutzstreifen von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs, der die Sicherheit der Rohrfernleitung beeinträchtigen kann, freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht errichtet werden, wenn sie den Schutzzwecken entgegenstehen.]

1.4 Die Beschädigung einer Rohrfernleitung kann zu erheblichen Gefährdungen des Umfeldes, des Baustellenpersonals und Umweltbelastungen führen. Daher muss jeder, der Arbeiten ausführt, die die Sicherheit der Rohrfernleitung beeinträchtigen können, mit äußerster Vorsicht vorgehen und besonders im Interesse der Anlagensicherheit, des Umweltschutzes und der Arbeitssicherheit die in dieser Schutzanweisung und den ggf. zugehörigen Dokumenten (z.B. Erlaubnisschein für Arbeiten im Schutzstreifen von Rohrfernleitungen) enthaltenen Hinweise und Auflagen beachten.

1.5 Die Rohrfernleitungen sind meist unterirdisch einzeln oder gebündelt in Schutzstreifen trassiert, die in der Regel eine Breite von 4 bis 10 m für die Einzelleitung aufweisen und durch Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch des jeweiligen Grundstückes gesichert sind. Diese Schutzanweisung gilt für alle Arbeiten im Bereich der Schutzstreifen auf öffentlichen und privaten Grundstücken und für Arbeiten außerhalb der Schutzstreifen, wenn diese auf den Schutzstreifen einwirken können. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob diese Arbeiten (z.B. Rammarbeiten, Bohrungen, Spülbohrungen, Sprengungen etc.) negative Auswirkungen auf die durch den Bereich Pipelines betreuten Rohrfernleitungen haben können.

Die Übersendung dieser Schutzanweisung und die Rücksendung der Bestätigung gilt weder als Bau- noch als Arbeitserlaubnis!

1.6 Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Bestand oder die Zugänglichkeit der Rohrfernleitungen und des Zubehörs gefährden. Dazu gehören z.B. die Errichtung von Baulichkeiten, das Anlegen von Gartenteichen, Biotopen und Anpflanzungen sowie die Durchführung jeglicher Maßnahmen, die geeignet sind, die Sicherheit der Rohrfernleitung zu gefährden.

1.7 Zum Schutz gegen externe Beschädigungen werden die Rohrfernleitungen u. a. in regelmäßigen Abständen durch Begehung/Befahrung der Trasse und/oder durch Hubschrauber-Befliegung der Trasse überwacht.

1.8 Alle Arbeiten, die die Sicherheit der Rohrfernleitungen beeinträchtigen können, insbesondere Bauaktivitäten, Erdarbeiten und Einsätze von Baumaschinen im Schutzstreifen, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Bereiches Pipelines.

2. Meldung von Arbeiten im Schutzstreifen

2.1 Aus grundsätzlichen Schutzerwägungen und gemäß DIN 18300 (VOB Teil C), dem DVGW-Arbeitsblatt GW 315 sowie den einschlägigen Unfallverhütungs- bzw. Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften ergibt sich eine Erkundigungs- und Sorgfaltspflicht des Ausführenden einer Baumaßnahme.

2.2 Beabsichtigte Arbeiten im Schutzstreifenbereich der Rohrfernleitungen müssen rechtzeitig, mindestens 20 Werktage vor Baubeginn, schriftlich beantragt werden. Dem Antrag sind neben einer detaillierten Baubeschreibung und dem geplanten Terminablauf auch Übersichts- und Detailpläne (Lage-, Schnitt- und Höhenpläne) beizufügen.

Der Antrag ist zu richten

per E-Mail an: fernleitungsauskunft@evonik.com

oder per Post

bei Bauvorhaben in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen an:

Evonik Operations GmbH
Technology & Infrastructure
Logistics – Pipelines
Paul-Baumann-Straße 1 / PB 44
45772 Marl

bei Bauvorhaben in Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen an:

Evonik Operations GmbH
Technology & Infrastructure
Logistics – Pipelines
An der Weidenmühle 2
67598 Gundersheim

In dringenden Ausnahmefällen ist eine telefonische Benachrichtigung möglich.

3. Arbeitsbeginn

3.1 In jedem Einzelfall bedürfen sämtliche Arbeiten im Schutzstreifenbereich der schriftlichen Genehmigung der jeweils zuständigen Betreibergesellschaft/en. Die Genehmigung ist beim Bereich Pipelines zu beantragen.

3.2 Vorbehaltlich der technischen Abstimmungen wird das Einverständnis zur Inanspruchnahme des Schutzstreifens nur unter der Bedingung abgegeben, dass die anliegende Empfangsbestätigung dieser Schutzanweisung rechtsverbindlich vom Antragsteller unterschrieben beim Bereich Pipelines eingeht. Ggf. sind weitere Vereinbarungen bzw. Verträge vor Durchführung der Maßnahme abzuschließen. Bei Abweichungen von der geplanten und abgestimmten Bauplanung ist unverzüglich das erneute Einverständnis der betroffenen Betreibergesellschaft über den Bereich Pipelines einzuholen.

3.3 Vor Arbeitsbeginn wird durch den Bereich Pipelines der Erlaubnisschein für Arbeiten im Schutzstreifen von Rohrfernleitungen (BHF 130, Muster siehe Anlage) ausgestellt. Ggf. müssen die Arbeiten noch gesondert durch einen Vertreter der zuständigen/betroffenen Betreibergesellschaft auf dem Erlaubnisschein zur Ausführung frei gezeichnet werden. Der Erlaubnisschein ist durch den Antragsteller, in jedem Fall aber vom Ausführenden, vor Arbeitsbeginn zu unterzeichnen. In diesem Erlaubnisschein sind weitergehende Details/Auflagen zur Arbeitsausführung der jeweiligen Maßnahme aufgeführt und geregelt.

3.4 Der Arbeitsbeginn ist mindestens 5 Werktage zuvor mit Datum und Uhrzeit schriftlich mitzuteilen.

4. Lage der Rohrfernleitung

4.1 Auf Wunsch werden Bestandspläne zur Verfügung gestellt. Diese Pläne dürfen ohne Genehmigung des Bereiches Pipelines nicht an Dritte weitergegeben werden.

4.2 Die ausgehändigten Pläne geben den Stand der Dokumentation zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass sich während der Bauphase immer die übergebenen Planunterlagen vor Ort befinden.

4.3 Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe/Überdeckung unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. So können sich z.B. Höhenänderungen infolge Bergbau- oder sonstiger Einwirkungen ergeben haben.

Des Weiteren ergeben sich die Leitungsrechte aus der tatsächlichen Lage der Rohrfernleitungsachsen und des darauf bezogenen Schutzstreifens in der Örtlichkeit.

4.4 Durch Abgreifen aus den Planunterlagen gewonnene Maße gelten nicht als verbindliche Maßangaben.

4.5 Es ist zu beachten, dass die erdverlegten Leitungen nicht zwingend geradlinig verlegt sind und nicht auf dem kürzesten Weg zwischen den oberirdischen Markierungspfählen verlaufen. Diese dienen nur der ungefähren Orientierung und stehen nicht immer unmittelbar auf den Rohrfernleitungen. Die ersichtliche Flucht zwischen den Markierungspfählen entspricht daher ggf. nicht dem tatsächlichen Rohrfernleitungsverlauf. Einige Rohrfernleitungs-Markierungspfähle haben Hinweisschilder, die Vorläufergesellschaften der Evonik Operations GmbH I Technology & Infrastructure, z.B. Hüls AG bzw. Infracor GmbH als Gesellschaft ausweisen.

4.6 Die erdverlegten Leitungen haben im Allgemeinen eine Erddeckung von ca. 1 m. Im Schutzstreifen mitverlegte Kabel haben oft eine geringere Erddeckung (ca. 0,60 bis 0,80 m). Die Steuer-

und Messkabel können sich in wechselnder Lage über die gesamte Breite des Schutzstreifens erstrecken.

4.7 Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Suchschlitze in Handschachtung etc.) festzustellen.

4.8 Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die vom Bereich Pipelines betreuten Rohrfernleitungen. Vielfach sind Neuverlegungen von Fremdleitungen/-anlagen in den Plänen nicht vermerkt, so dass ggf. noch mit Fremdleitungen/-anlagen anderer Betreiber (z.B. BP, NWO, RMR, OGE, Telekom, Stadtwerke etc.) gerechnet werden muss, bei denen durch den Antragsteller weitere Auskünfte einzuholen sind. Die ggf. in den Planunterlagen dargestellten Leitungen Dritter sind nachrichtlich übernommen und entbinden nicht von der Verpflichtung, weitere Planauskünfte, z.B. beim Bundesweiten Informationssystem zur Leitungsrecherche BIL (www.bil-leitungsauskunft.de) einzuholen.

5. Arbeiten im Schutzstreifen der Rohrfernleitungen

5.1 Sämtliche zur Durchführung der Maßnahme notwendigen Genehmigungen (öffentlich-rechtliche, privatrechtliche), die die Arbeiten im Schutzstreifenbereich der Rohrfernleitungen betreffen, müssen vor Beginn der Arbeiten vorliegen. Die dort aufgeführten Auflagen sind zusätzlich zu den vom Bereich Pipelines erteilten Auflagen einzuhalten.

5.2 Bauarbeiten im Bereich der Leitungen dürfen nur von Firmen mit einer fachkundigen Aufsicht ausgeführt werden. Bei der Bauausführung ist besonders die Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften (BGV, arbeitsmedizinische Regeln etc.) zu berücksichtigen.

5.3 Diese Schutzanweisung, der Erlaubnisschein für Arbeiten im Schutzstreifen der Rohrfernleitungsanlage (BHF 130) inkl. Anlagen, Rufnummern für Notfälle sowie die oben erwähnten Bestandspläne sind auf der Baustelle ständig vorzuhalten. Der verantwortlich Ausführende (z.B. Bauleiter, Polier) hat allen Mitarbeitern den Inhalt bekannt zu geben und sie maßnahmengerecht zu unterweisen.

5.4 Teilweise befinden sich die Rohrfernleitungen auf dem Werksgelände angeschlossener Betriebe. Für die dort durchzuführenden Arbeiten ist zu berücksichtigen, dass die standortspezifischen Sicherheitsunterweisungen durchgeführt und die benötigten Freigabescheine eingeholt werden müssen. Erteilte Auflagen sind einzuhalten.

5.5 Im Bedarfsfall wird der Bereich Pipelines die Rohrfernleitungen in der Örtlichkeit oberirdisch kennzeichnen. Ggf. wird eine Bauaufsicht zur Beobachtung der Arbeiten im Schutzstreifen abgestellt. Diese Arbeiten sind kostenpflichtig, es sei denn, es wurden andere Vereinbarungen getroffen.

5.6 Baulichkeiten dürfen im Schutzstreifen der Leitungen grundsätzlich nicht errichtet werden. Sollen öffentliche Straßen, Zufahrten, Parkplätze etc. im Schutzstreifen der Leitungen angelegt oder die Geländeoberfläche mit einer gasundurchlässigen Oberfläche versehen werden, sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen von Fall zu Fall vorher festzulegen. In Abhängigkeit von dem Umfang der im Schutzstreifen durchzuführenden Maßnahmen kann es erforderlich sein, einen unabhängigen Sachverständigen des TÜV zur Beurteilung der Rohrfernleitungssicherheit zu hören.

5.7 Das Einrichten der Baustelle, eventuelle Materiallagerungen sowie das Abstellen von benötigten Baufahrzeugen im Schutzstreifenbereich bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung des Bereiches Pipelines.

5.8 Die im Bergbaueinflussbereich vorhandenen geodätischen Messpunkte sind im Baustellenbereich so zu sichern, dass sie nicht überfahren oder beschädigt werden. Im Falle einer notwendigen Wiederherstellung und Neuvermessung geht dieses zu Lasten des Maßnahmenträgers.

5.9 Markierungspfähle, Riechrohre etc. dürfen ohne Zustimmung des Bereiches Pipelines nicht entfernt oder versetzt werden. Armaturen, Straßenkappen, Schachtdeckel und sonstige zur Leitung gehörenden Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich bleiben. Flucht- und Rettungswege sind freizuhalten.

5.10 Das Befahren des Schutzstreifenbereiches außerhalb befestigter öffentlicher Straßen und Wege ist nur mit Genehmigung durch den Bereich Pipelines und ggf. mit besonderen Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Anlegen einer Baustraße, Auslegen von Baggermatten/lastverteilenden Stahlplatten etc.) gestattet. Die Sicherheitsmaßnahmen werden durch den Bereich Pipelines festgelegt.

In der Regel kann der Schutzstreifen nach Genehmigung durch den Bereich Pipelines mit Kettenfahrzeugen bis 7,5 t (Gesamtgewicht) überfahren werden. Radfahrzeuge sind hierbei aufgrund des hohen Bodendruckes ausdrücklich ausgenommen.

5.11 Die Tiefbauarbeiten zum Freilegen der Rohrfernleitungen und der Kabel dürfen in unmittelbarer Rohrfernleitungs- und Kabelnähe nur in Handschachtung ausgeführt werden. Hackeneinsatz wird hierbei nicht zugelassen. Die Grabgefäße oder Schilde von Baggern oder anderen Erdbaumaschinen dürfen hierbei in der Regel nicht näher als 0,3 m (Leitungszone) an die Rohrfernleitungen und Kabel herangeführt werden. In Einzelfällen kann ein größerer Abstand verlangt werden.

Maschinenschachtung ist nur außerhalb der Leitungszone erlaubt und auch nur dann, wenn alle Leitungen und Kabel im Arbeitsbereich sichtbar sind.

5.12 Ein Teil der Rohrfernleitungen ist mit Dehnern in Form von Lyra- bzw. U-Bögen verlegt. Die Bögen ragen bis zu ca. 4 m seitlich aus der Rohrleitungsachse heraus (in einigen Fällen beidseitig und auch in unterschiedlichen Höhenlagen). Beim Vergrößern von Baugruben in Längsrichtung der Trasse ist deshalb der Rohrfernleitungsverlauf in Handarbeit zu erkunden. Erst nach Kenntnis des Leitungsverlaufes kann der Boden entlang der Leitung mit Baggereinsatz ausgehoben werden. Bei Steuer- sowie Messkabeln gilt Vorgenanntes sinngemäß, da mit Kabelschleifen und wechselnder Lage des Kabels gerechnet werden muss.

5.13 Tiefbauarbeiten entlang der Leitung sind vorsichtig und gewissenhaft auszuführen. Es dürfen nur Grabgefäße mit glattem Rand, d. h. ohne Zähne, eingesetzt werden. Im Übrigen sind die einschlägigen Sicherheitsregeln für den Betrieb von Erdbaumaschinen einzuhalten.

5.14 Auf Druckkegel vorhandener Fundamente und Lasteintragungsbereiche von z.B. Masten, Bäumen, Zäunen ist besonders zu achten. Diese dürfen ohne ausreichende Sicherungsmaßnahmen nicht gestört werden.

5.15 Die vorhandene Erddeckung der Rohrfernleitungen und der Kabel darf ohne Zustimmung des Bereiches Pipelines nicht verringert und auch nicht erhöht werden.

5.16 Die freitragenden Rohrlängen dürfen in der Regel 5 m, die freitragenden Kabellängen 2 m nicht überschreiten. Daher sind die Rohrfernleitungen mit Kanthölzern (mind. 10/10 cm) kraftschlüssig zu unterstützen und die Kabel entsprechend aufzuhängen.

Die gesamte freigelegte Länge der Rohrfernleitung darf ohne Sicherheitsmaßnahmen (z.B. verbleibender Erdriegel etc.) in der Regel nicht größer als 14 m sein, um ein Ausknicken zur Seite und nach oben auszuschließen. Weitergehende Auflagen zur Gewährleistung der Leitungssicherheit bleiben vorbehalten. Die freigelegten Rohrfernleitungen sind ggf. nach Aufforderung des Bereiches Pipelines zum äußeren Schutz mit Vlies und zusätzlich mit einer Holzummantelung > 25 mm Dicke zu versehen.

5.17 Wenn oberhalb oberirdisch verlaufender bzw. freigelegter erdgedeckter Rohrfernleitungen und Armaturen gearbeitet wird, sind die Rohrfernleitungen abzudecken und gegen herunterfallende Lasten und mechanische Schäden zu schützen. Diese Maßnahmen sind mit dem Bereich Pipelines abzustimmen.

5.18 Leitungen, Kanäle, Kabel etc. sollen grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens (ohne Überlappung der Schutzstreifen) parallel geführt werden. Verlegungen innerhalb des Schutzstreifens

fens bedürfen neben der behördlichen auch der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der betroffenen Gesellschaft. Gegebenenfalls wird der Abschluss eines Interessenabgrenzungsvertrages erforderlich.

5.19 Leitungen, Kanäle, Kabel etc. sollen die Rohrfernleitungen mit einem lichten Mindestabstand von 0,50 m unterkreuzen. Diese Tiefenlage soll über die gesamte Schutzstreifenbreite beibehalten werden. Der Kreuzungswinkel soll möglichst rechtwinklig sein. Der seith. Abstand von den in den Rohrfernleitungen vorhandenen/geplanten Einbauten (z.B. Stopfbuchsdehner, Lyra- bzw. U-Bögen etc.) und Festpunkten muss mindestens 5 m betragen. Kanäle sollen im Bereich der Leitung gasdicht ausgeführt werden. Kabel- und Revisionsschächte, Verbindungsmuffen etc. sollen außerhalb des Schutzstreifens liegen. Kabel Dritter sollen innerhalb des Schutzstreifens in gasdichten Schutzrohren verlegt werden. Leitungen, die in Ausnahmefällen oberhalb der Rohrfernleitungen kreuzen, müssen für eine freitragende Länge von mindestens 5 m bemessen sein.

5.20 Bei Kreuzungen im geschlossenen Vortrieb (Pressungen, Bohrungen, Spülungen etc.) ist eine Beschädigung der Rohrfernleitung sicher auszuschließen. Vortriebsarbeiten im Schutzstreifenbereich sind nur gesteuert und engmaschig überwacht durchzuführen. Erschütterungen und Setzungen der Rohrfernleitung sind zu vermeiden und zu überwachen. Die Regelabstände bei Kreuzungen im geschlossenen Vortrieb sind aus Sicherheitsgründen zu erhöhen. Die Vortriebsarbeiten sind in jedem Fall mit dem Bereich Pipelines detailliert abzustimmen und müssen schriftlich genehmigt werden.

Beispiel einer möglichen Auflage (abhängig von der betroffenen Rohrfernleitung und der Örtlichkeit):

- Die zu querenden Rohrfernleitungen und Kabel sind vor Beginn der Vortriebsarbeiten im Kreuzungsbereich freizulegen. Des Weiteren ist zur Überwachung des Vortriebes am Schutzstreifenrand in Vortriebsrichtung eine Baugrube mit einer Tiefe > 1 m unter Rohrleitungssohle herzustellen.
- Zusätzlich ist als mechanischer Schutz eine Stahlplatte in Vortriebsrichtung ca. 2 m vor der Rohrfernleitungsanlage > 1 m unter Rohrsohle einzubauen.

5.21 Der Graben- und Baugrubenausbau und die damit verbundenen Abböschungen/Verbaumaßnahmen haben nach DIN 4124 zu erfolgen. Erforderlicher Verbau ist möglichst vibrationsarm einzubringen. Die Rohrfernleitungen dürfen dabei nicht als Abstützung verwendet werden. Spundungen bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch den Bereich Pipelines.

5.22 In Parallellage zu vorhandenen Rohrfernleitungen müssen Baugruben so angelegt/verfüllt werden, dass eine Lageverschiebung der Rohrfernleitungen, Kabel und Zubehör ausgeschlossen wird.

5.23 Bohrungen für Filterlanzen bzw. Brunnen für geschlossene Wasserhaltungen im Schutzstreifenbereich bedürfen der Genehmigung des Bereiches Pipelines.

Durch Wasserhaltungsmaßnahmen verursachte Ausspülungen, Setzungen und Beschädigungen der Rohrfernleitungen sowie Fremdleitungen/-anlagen sind zu vermeiden.

5.24 Spund-, Bohr- und Rammarbeiten sowie Sprengungen in Leitungsnähe (auch außerhalb des Schutzstreifens) sind aus Sicherheitsgründen mit ausreichendem Zeitvorlauf vor Arbeitsbeginn mit dem Bereich Pipelines abzustimmen. Schwingungsminimierende Maßnahmen sind vorzusehen. In der Regel sind Schwingungsmessungen an der Rohrleitung zur Beurteilung der zulässigen Belastung der Rohrleitung, der Schweißverbindungen und der Umhüllung erforderlich. Die max. zulässige Schwinggeschwindigkeit wird durch den Bereich Pipelines projektbezogen festgelegt.

5.25 Verschiedene in den Rohrfernleitungen transportierte flüssige Produkte sind kälteempfindlich (ab Temperaturen < 6° Celsius) und gehen in die feste Phase über. Um den Produktfluss jederzeit gewährleisten zu können, sind in Abstimmung mit dem Bereich Pipelines Dämmmaßnahmen durch den Ausführenden vorzusehen.

5.26 Werden die Rohrfernleitungen durch Suchschachtungen zur Baurealisierung von z.B. Kreuzungen mit Versorgungsleitungen freigelegt oder wird das vorhandene Gelände dauerhaft geändert, ist die genaue Lage der Rohrfernleitungen und des Geländes inkl. Zubehör im amtlichen

Koordinatensystem und auf NN einzumessen. Die Lageinformation ist nach Feststellung sofort und in abgestimmter Form (z.B. digital) an den Bereich Pipelines zu übergeben.

5.27 Das Verfüllen der Baugrube darf nur nach Abnahme der Rohrfernleitungen und Kabel (die mindestens 3 Arbeitstage vorher beim Bereich Pipelines zu beantragen ist) und nach ausdrücklicher Freigabe durch den Bereich Pipelines erfolgen.

5.28 Von den im Zuge der Baumaßnahme betroffenen Fremdleitungs- / Fremdanlagenbetreibern sind vor der Verfüllung durch den Ausführenden Abnahmen zum Nachweis der Unversehrtheit beizubringen.

5.29 Die Rohrleitungs- und Kabelsicherungen, wie z.B. Kanthölzer und Aufhängungen, sind in Gänze sicher und vorsichtig zurückzubauen, so dass Beschädigungen, insbesondere an der Umhüllung der Rohrfernleitung, ausgeschlossen werden. Temporäre Markierungszeichen (z.B. Holzpflocke, Kunststoffmarker mit Bezeichnung der Rohrfernleitung) zur Kennzeichnung der Rohrfernleitung sind nach Beendigung der Maßnahme durch den Ausführenden einzusammeln und zu entsorgen.

5.30 Im Schutzstreifenbereich eingebaute Materialien (z.B. Bodenaustausch) müssen für die Rohrfernleitungsanlage inkl. Zubehör unbedenklich sein und sind auf ihre chemische Zusammensetzung zu überprüfen. Diese haben z.B. die Vorsorgewerte der Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Die Analyseergebnisse sind auf Verlangen dem Bereich Pipelines vorzulegen.

5.31 Verfüllung **innerhalb der Leitungszone** (0,3 m rund um die Rohrfernleitung/Kabel): Zur Vermeidung von Umhüllungs- und sonstigen Schäden an den vorhandenen Rohrfernleitungen/Kabeln ist die jeweilige Leitungszone mit verdichtungsfähigem, steinfreiem, nicht aggressivem sowie schadstofffreiem Boden (rundes Korn < 2 mm) lagenweise zu verfüllen und mit leichtem Verdichtungsgerät (z.B. Vibrationsstampfer Dienstgewicht bis 40 kg, kleiner Flächenrüttler bis ca. 100 kg) zu verdichten. Recyclingmaterial ist ausdrücklich nicht zugelassen. Unterhalb der Rohrfernleitungen/Kabel ist der Boden vollflächig und kraftschlüssig mit Handstampfern vorsichtig zu unterstopfen.

Verdichtungshinweis: Die Verdichtungsanforderung in der Leitungszone beträgt grundsätzlich 97% einfache Proctordichte des jeweiligen Materials. Der Bereich Pipelines behält sich vor, den Verdichtungsgrad ggf. maßnahmenbezogen anzupassen sowie den erzielten Verdichtungsgrad zu überprüfen.

5.32 Verfüllung **außerhalb der Leitungszone:**

Im Bereich von 0,3 m bis 0,6 m Abstand zur Rohrfernleitung/Kabel darf ein Flächenrüttler (Vibrationsplatte) bis ca. 200 kg und im Abstand > 0,6 m von ca. 400 kg benutzt werden. Schwerere Verdichtungsgeräte werden im Schutzstreifenbereich nur unter bestimmten Auflagen zugelassen und sind gesondert mit dem Bereich Pipelines abzustimmen.

Verdichtungshinweis: Oberhalb der Leitungszone auf Wiesen-/Ackerflächen ist der Verdichtungsgrad grundsätzlich gem. vorgefundenem Zustand und in Verkehrswegen gem. aktueller Ausgabe der ZTV E-StB, ZTV A-StB bzw. Vorgaben des zuständigen Straßenbaulastträgers (o.vgl.) herzustellen. Der Bereich Pipelines behält sich vor, den Verdichtungsgrad ggf. maßnahmenbezogen anzupassen sowie den erzielten Verdichtungsgrad zu überprüfen.

5.33 Der Schutzstreifen ist von Pflanzungen mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Streifen können jedoch gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt werden. Im Falle des Kronenschlusses behält sich der Bereich Pipelines vor, zur Gewährleistung der freien Sicht bei Flugbeobachtung die Bepflanzung zurückzuschneiden.

5.34 Aggressive Abwässer dürfen wegen der zerstörenden Wirkung auf die Rohrleitungsumhüllung nicht auf den Schutzstreifen abgeleitet werden.

5.35 Aufgrund des mitverlegten hochempfindlichen Leckerkennungs- und Ortungssystems (LEOS) bei einigen Rohrfernleitungen ist unbedingt darauf zu achten, dass keine Fremdstoffe (Treibstoffe, Lösemittel etc.) in den Boden gelangen, da sie das System beeinflussen können.

5.36 Wenn im Zuge der Maßnahme Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist der Bereich Pipelines sofort zu verständigen.

5.37 Bei Gewitter sind die Arbeiten an den Rohrfernleitungen grundsätzlich einzustellen.

5.38 Falls trotz Beachtung aller Sicherheitsmaßnahmen die Beschädigung einer Rohrfernleitung oder eines Kabels verursacht oder festgestellt wird, ist in jedem Fall sofort der Bereich Pipelines zu informieren. Wegen Brand- oder Explosionsgefahr ist bei Leckagen in jedem Fall sofort offenes Feuer zu löschen und funkenbildende Arbeiten sind einzustellen. Motoren aller Art (Bagger, LKW etc.) sind abzuschalten. Der Gefahrenbereich ist abzusperren, soweit dies ohne eigene Gefährdung möglich ist.

5.39 Wird bei Durchführung der Maßnahme festgestellt, dass die Arbeiten nicht wie genehmigt oder nicht mit der notwendigen Sorgfalt und Vorsicht ausgeführt werden, kann dies eine Stilllegung der Baustelle nach sich ziehen.

6. Kathodischer Korrosionsschutz (KKS)

6.1 Die Rohrfernleitungen sind kathodisch gegen Korrosion geschützt. Entsprechende KKS-Anlagen können auch außerhalb der Schutzstreifen vorhanden sein.

Um die Beeinflussung aus Hochspannungsanlagen zu verringern, sind die Rohrfernleitungen teilweise mit Erdern (i.d.R. Bandeisenerder, Tiefenerder) ausgerüstet.

6.2 Bei Parallelführung und Kreuzung ebenfalls kathodisch geschützter Leitungen und Kabel sind gemeinsame Messungen über die Beeinflussung des kathodischen Rohrschutzes durchzuführen. Gegebenenfalls sind Potentialverbindungen oder Messstellen vorzusehen.

6.3 Es sind die einschlägigen Leitsätze der DIN EN 50162 und AfK-Empfehlung Nr. 2 zu beachten.

7. Hochspannungsfreileitungen

Für die Parallelführung oder Kreuzung von Hochspannungsfreileitungen ist die Technische Empfehlung Nr. 7 (TE 7) der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (textgleich mit der Empfehlung Nr. 3 der Arbeitsgemeinschaft für Korrosionsfragen) zu beachten. Im Bedarfsfall werden besondere Bedingungen vereinbart.

8. Schadensbehebung und Kostentragung

8.1 Der Ausführende ist für alle auftretenden Schäden an den Rohrfernleitungen, Kabeln und Zubehör verantwortlich, auch wenn vor Ort ein Beauftragter des Bereiches Pipelines anwesend ist. Sollte dieser Beauftragte Angaben zur Sicherung der Rohrfernleitung machen, wird hierdurch die Haftung nicht berührt, auch nicht bezüglich evtl. Beschädigungen, die an den Rohrfernleitungen, Kabeln und Zubehör sowie ggf. vorhandenen Fremdleitungen/-anlagen durch die Arbeiten entstehen.

8.2 Darüber hinaus wird die betroffene Betreibergesellschaft alle Schäden und zusätzliche Aufwendungen durch Bauarbeiten, Folgeschäden (z.B. Minderernteertrag etc.) und spätere Unterhaltungsarbeiten zu Lasten des Maßnahmenveranlassers bzw. Ausführenden beheben.

8.3 Beschädigungen an Leitungen, Kabeln oder deren Zubehör, auch wenn sie im Augenblick unbedeutend erscheinen, sind dem Bereich Pipelines sofort zu melden. Dadurch besteht ggf. die Möglichkeit, schwerwiegende Folgeschäden zu verhindern.

8.4 Wer nach Empfang dieser Schutzanweisung mit oder ohne Genehmigung durch den Bereich Pipelines Maßnahmen im Schutzstreifen durchführt, erkennt die in der Schutzanweisung aufgeführten Bedingungen/Auflagen, insbesondere seine uneingeschränkte Verpflichtung zum Ersatz aller unmittelbaren und mittelbaren Schäden, an.

8.5 Der Ausführende hat für sämtliche mit der Durchführung der Maßnahme verbundenen Gefahren und Risiken eine Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 10 Millionen Euro, unter Einschluss von Personen- und Gewässerschäden, vor Beginn der Maßnahme abzuschließen und auf Verlangen nachzuweisen.

8.6 Die Kosten aus den aufgeführten Hinweisen und Auflagen sind vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen, soweit nicht anderslautende Abmachungen getroffen worden sind.

9. Weitergehende Auflagen

9.1 Die hier genannten Hinweise und Auflagen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und zeigen nur eine Auswahl der wichtigsten zu beachtenden Punkte auf. Veranlasser von Maßnahmen im Schutzbereich der Rohrfernleitungen oder sonstige Dritte haben sicherzustellen, dass sie selbst und deren Beauftragte alle für die Maßnahmen relevanten gesetzlichen, berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie alle gebotenen Regeln der Technik einhalten.

9.2 Werden für die Arbeiten im Schutzstreifenbereich Nachunternehmer beauftragt, so ist diese Schutzanweisung den Nachunternehmern zur Kenntnis und zur Einhaltung der Auflagen verpflichtend weiterzugeben. Die Verantwortlichkeit des Veranlassers der Maßnahme bleibt hierdurch unverändert. Der Empfang der Schutzanweisung ist vom Nachunternehmer schriftlich zu bestätigen und dem Bereich Pipelines unaufgefordert vorzulegen.

9.3 Bei Nichtbeachtung der vorstehenden oder sonstigen mitgeteilten Bedingungen müssen die Bauarbeiten im Schutzstreifen der Rohrfernleitung, im Interesse der Sicherheit, ggf. eingestellt werden.

9.4 Weitergehende Auflagen bleiben vorbehalten.

9.5 Abweichungen von den vorgenannten Punkten bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Bereiches Pipelines.

Anerkennung der Bedingungen

Die Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Operations GmbH | Technology & Infrastructure (Stand März 2022) ist uns überreicht worden.

Die Schutzanweisung wird hiermit anerkannt.

Kurzbeschreibung Maßnahme (Evonik-Bearbeitungs-Nr.:):

.....
.....
.....

.....
Ort / Datum

.....
Name in Druckbuchstaben

.....
Stempel / Firma

.....
Rechtsverbindliche Unterschrift

Die Anerkennung der Bedingungen senden Sie bitte

per E-Mail an: fernleitungsauskunft@evonik.com

oder per Post

bei Bauvorhaben in Nordrhein-Westfalen
und Niedersachsen an:

Evonik Operations GmbH
Technology & Infrastructure
Logistics - Pipelines
Postbereich 44
Paul-Baumann-Straße 1
45772 Marl

bei Bauvorhaben in Bayern, Baden-
Württemberg, Rheinland-Pfalz und
Hessen an:

Evonik Operations GmbH
Technology & Infrastructure
Logistics - Pipelines

An der Weidenmühle 2
67598 Gundersheim

INFORMATION ZUM DATENSCHUTZ

HINWEISE ÜBER DIE NUTZUNG

IHRER DATEN BEI DER AMPRION GMBH

Juli 2022

Information zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 DSGVO

Datenschutz ist uns wichtig. Mit den nachfolgenden Hinweisen möchten wir Sie über die Nutzung Ihrer Daten bei der Amprion GmbH informieren.

1. Verantwortliche Stelle

Verantwortliche Stelle für die Verarbeitung Ihrer Daten im Sinne der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist die

Amprion GmbH
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
E-Mail: datenschutz@amprion.net
Fax: +49 231 5849 11139

2. Datenschutzbeauftragter

Der Datenschutzbeauftragte der Amprion GmbH
c/o migosens GmbH
Wiesenstr. 35
45473 Mülheim an der Ruhr
E-Mail: dsb-amprion@migosens.net
Tel: +49 (0) 208-99395110
Fax: +49 (0) 208-99395119

3. Umfang der Verarbeitung personenbezogener Daten

Als unabhängiger Übertragungsnetzbetreiber plant, baut und betreibt Amprion Übertragungsnetze im Strombereich zur Erfüllung der gesetzlichen Aufträge zum Netzausbau und Netzbetrieb. Wir erheben und verwenden Ihre personenbezogenen Daten grundsätzlich nur, soweit dies zur Erfüllung unserer geschäftlichen Aufgaben erforderlich ist. Die personenbezogenen Daten sind z. B. in folgende Kategorien einzuordnen:

Datenkategorie	Beispiel
Personenstammdaten	Anrede, Name, Titel und Geburtsdatum
Kommunikations- und Kontaktdaten	E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Adresse
Vertragspartnerdaten	Firma, Branche, Position, Ansprechpartner
Vertragsstammdaten	Vertragsnummer, Vertragsbeginn/-ende, Vertragstyp, Stand des Vertrags
Zahlungsverkehrsdaten	Konto-/Kreditkarten-Nummer, IBAN, Verwendungszweck, Transaktionsdaten
Sonstige Daten	Flurstückdaten

4. Quellen personenbezogener Daten

Quellen personenbezogener Daten können z. B. kommerzielle Datenportale (Datendienste von Dienstleistern), Flurbereinigungsbehörden, Katasterämter, Meldeämter, Steuerämter und Grundbuchämter sein.

5. Rechtsgrundlagen für die Zwecke der Datenverarbeitung

Die Verarbeitung personenbezogener Daten benötigt für eine zulässige Datenverarbeitung stets eine Rechtsgrundlage. Folgende Rechtsgrundlagen sind für unsere Verarbeitungszwecke zu beachten:

Verarbeitungszwecke (Beispielhafte Auflistung der Zwecke)	Rechtsgrundlage
Einwilligung in zustimmungspflichtige Cookies	<u>Einwilligung:</u> Art. 6 Abs. 1 lit. a) DSGVO
Verträge werden für die Vertragsdurchführung archiviert	<u>Erfüllung eines Vertrages oder der Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen:</u> Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO
Verarbeitung personenbezogener Daten im Zusammenhang mit unserem Projektgeschäft	<u>Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung:</u> Art. 6 Abs. 1 lit. c) DSGVO
Verarbeitung personenbezogener Daten im Kontext der Stakeholderkommunikation	<u>Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich:</u> Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO
Verarbeitung von Daten zur politischen Meinung, wie etwa der Parteizugehörigkeit	<u>Verarbeitung besonderer Kategorien personenbezogener Daten:</u> Die Amprion GmbH verarbeitet grds. keine besonderen Kategorien personenbezogener Daten im Sinne des Art. 9 Abs. 1 DSGVO. Sofern dies jedoch im Einzelfall erforderlich ist, erfolgt die Verarbeitung ausschließlich unter Berücksichtigung von Art. 9 Abs. 2 DSGVO.

6. Empfänger personenbezogener Daten

Innerhalb unseres Unternehmens erhalten diejenigen Stellen Zugriff auf die Daten, die diese zur Erfüllung der oben genannten Zwecke benötigen. Das gilt auch für von uns eingesetzte Dienstleister und Erfüllungsgehilfen. Personenbezogene Daten werden von uns an Dritte nur übermittelt, wenn dies für die vorgenannten Zwecke erforderlich ist oder Sie zuvor eingewilligt haben. Auftragsverarbeiter werden nach den Vorgaben des Art. 28 DSGVO eingebunden.

Empfänger der personenbezogenen Daten können z. B. Planungs- und Ingenieurbüros, Sachverständige, Baufirmen, Behörden, Gerichte, Notariate und Netzbetreiber sein.

7. Übermittlung in ein Drittland

Personenbezogene Daten werden nach den Vorgaben des Kapitel 5 DSGVO und nur dann in Länder außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums oder an eine internationale Organisation weitergeleitet, wenn dies zur Erfüllung des Vertrages oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen notwendig ist, die Übermittlung gesetzlich vorgeschrieben ist oder uns eine Einwilligung von Ihnen vorliegt.

8. Dauer der Datenspeicherung

Ihre personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald der Zweck der Speicherung entfällt. Eine Speicherung kann darüber hinaus dann erfolgen, wenn dies durch den europäischen oder nationalen Gesetzgeber in unionsrechtlichen Verordnungen, Gesetzen oder sonstigen Vorschriften, denen wir als Verantwortliche unterliegen, vorgeesehen wurde. Eine Löschung der Daten erfolgt auch dann, wenn eine durch die genannten Normen vorgeschriebene Speicherfrist abläuft, es sei denn, dass eine Erforderlichkeit zur weiteren Speicherung der Daten für einen Vertragsabschluss oder eine Vertragserfüllung besteht.

9. Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Einschränkung der Verarbeitung, Löschung, Widerspruch und Widerruf der Einwilligung

Ihnen steht ein Auskunftsrecht bezüglich der über Sie gespeicherten personenbezogenen Daten, deren Herkunft und Empfänger sowie den Zweck der Speicherung zu. Sie können Berichtigung oder Löschung bzw. Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten verlangen, sofern die Daten sachlich falsch sind oder deren Verarbeitung nicht (mehr) zulässig ist. Eine Einschränkung der Verarbeitung kann Ihnen auch dann zustehen, wenn die Amprion GmbH die Daten zwar nicht mehr benötigt, Sie diese Daten allerdings zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen. Sollten wir Ihre Daten auf Grundlage einer Interessenabwägung verarbeiten, haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung. Sie haben das Recht, Ihre datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung jederzeit zu widerrufen. Durch den Widerruf der Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt.

Ebenso haben Sie das Recht auf Datenübertragbarkeit. Für die Wahrnehmung Ihrer Rechte nutzen Sie bitte die unter Nr. 12 genannten Kontaktdaten.

10. Bestehen eines Beschwerderechts gegenüber einer Aufsichtsbehörde

Unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs steht Ihnen das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde, insbesondere in dem Mitgliedstaat ihres Aufenthaltsorts, ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes, zu, wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DSGVO verstößt.

11. Kontaktinformation für den Fall einer Beschwerde

Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen
Kavalleriestraße 2-4
40213 Düsseldorf

12. Kontaktinformation der Amprion GmbH

Sie können uns per E-Mail, Fax oder Brief an folgende Kontaktdaten hierzu ansprechen:

Amprion GmbH
Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
E-Mail datenschutz@amprion.net
Fax: +49 231 5849 11139

13. Erforderlichkeit der Bereitstellung personenbezogener Daten

Es existieren weder gesetzliche noch vertragliche Vorgaben in Bezug auf die Bereitstellung personenbezogener Daten zur Vertragsbegründung, -durchführung und -erfüllung sowie in Bezug auf die Erfüllung vorvertraglicher Maßnahmen. Damit besteht für Sie keine Verpflichtung zur Bereitstellung personenbezogener Daten. Es ist jedoch zu beachten, dass die Angaben für vorvertragliche Maßnahmen sowie für die Entscheidung über einen Vertragsschluss und dessen Durchführung notwendig sind. Es können ggf. keine Entscheidungen über vertragliche Maßnahmen getroffen werden, sofern keine Bereitstellung personenbezogener Daten erfolgt. Wir raten Ihnen, nur solche Angaben zu personenbezogenen Daten zu machen, die für vorvertragliche Maßnahmen, den Vertragsschluss und dessen Durchführung notwendig sind.

Betreff:

Ihre BIL-Meldung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund

www.amprion.net
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann, Peter Rüh
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB 15940
EU-Transparenzregister Nr. 426344123116-68



#VielfaltVerbindet

BIL eG
Josef-Wirmer-Straße 1-3
D-53123 Bonn
Tel.: +49 228 92 58 52 90
info@bil-leitungsauskunft.de



Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Zuständigkeiten und Nicht-Zuständigkeiten zur Anfrage #20230725-0527

Sehr geehrter

Ihre Anfrage "Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße" in Bürstadt" mit der Nummer 20230725-0527 vom 25.07.2023 12:46 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet.

Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen.

Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.

Mit freundlichen Grüßen

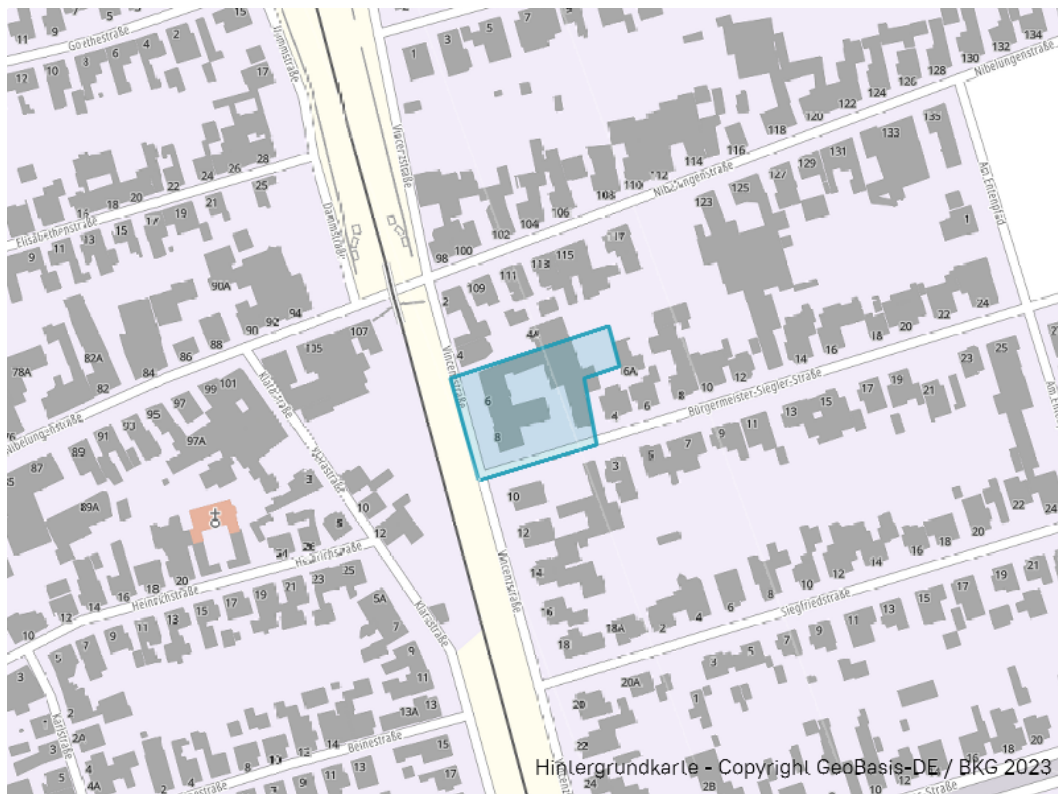
BIL eG

Zusammenfassung Ihrer Anfrage

Anfragetyp: behördliche Planung
Kategorie: Bebauungsplan(Genehmigungsverfahren)
Spezialbaugerät: Nein
Start der Maßnahme: 31.07.2023
Ende der Maßnahme: 08.09.2023
Titel Ihres Vorhabens: Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße" in Bürstadt
Eigenes Zeichen: / 016.065
Auftraggebendes Unternehmen: -
Ausführendes Unternehmen: -
Bauleitung: -
Kurzbeschreibung:

Bauleitplanung der Stadt Bürstadt Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt - Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB Die Entwurfsunterlagen zu o.g. Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) und der Begründung mitsamt der in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung; Anlage 2: Artenschutzfachliche Potentialanalyse) werden mindestens bis zum 08.09.2023 im PDF-Format auf der Internetseite der Stadt Bürstadt (Link: <https://www.buerstadt.de/de/rathaus-politik/rathausservice/bebauungsplaene-brb/im-verfahren>) sowie in unserer Büro-Cloud (Link: <https://magentacloud.de/s/nWRpka3o4mT5XRw>) zur Einsicht bereitgehalten.

Kartendarstellung:



Für den Anfragebereich zuständige Leitungsbetreiber

Amprion GmbH		leitungsauskuft@amprion.net
Evonik Operations GmbH Technology & Infrastructure Bereich Pipelines	0206549-2547	leitungsauskuft@evonik.com
(Beauskunftung auch für ARG mbH & Co. KG, BASF SE, Covestro AG, EPS GmbH & Co. KG, OQ Chemicals GmbH, PRG mbH & Co. KG und Westgas GmbH)		
Open Grid Europe GmbH	+49-201-3659-500	netzauskunft@pledoc.de
(Beauskunftung durch die PLEdoc GmbH auch für Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr), Uniper Energy Storage (hier Speicherstandorte Epe, Eschenfelden und Krummhörn))		

Von der BIL Anfrage nicht betroffene Leitungsbetreiber.

Diese Betreiber haben keine Leitungen im von Ihnen eingezeichneten Bereich.

ABO Wind AG
Air BP
AIR LIQUIDE Deutschland GmbH
Arelion Germany GmbH (ehemals Telia Carrier)
astora GmbH
bayernets GmbH
BAYERNOIL Raffineriegesellschaft mbH
BayWa r.e. Operation Service GmbH
BBWind Projektberatungsgesellschaft mbH
BP Europa SE - BP Lingen
Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG
CEE Operations GmbH
Colt Technology Services GmbH - Bereich Nord
Colt Technology Services GmbH - Bereich Süd
Currenta
Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH
DOW Olefinverbund GmbH
Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau A.ö.R.
Erdgas Münster GmbH
euNetworks GmbH
ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen, Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH)
FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH
Färber Gas GmbH
GASCADE Gastransport GmbH (Beauskunftung auch für NEL Gastransport GmbH "West+Ost", OPAL Gastransport GmbH & Co. KG und WINGAS GmbH)
GasLINE GmbH
GASSCO AS
Gastransport Nord GmbH
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
GDMcom GmbH (ehemals GasLINE Netzgebiet OST)
Gemeinde Heek
Gemeindewerke Vaterstetten

GEW Wilhelmshaven GmbH
GIBY GmbH
Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG
Harzwasserwerke GmbH
INEOS Phenol GmbH (Vorwerk ASA GmbH)
InfraServ Gendorf - Vinnolit
InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG
Infraserv GmbH & Co. Höchst KG
Kreiswerke Olpe -Wasserversorgung-
Landkreis Cham - Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur
Linde GmbH
Lumen Technologies Germany GmbH (Beauskunftung durch die Steuernagel GmbH)
MERO Germany GmbH
MET Speicher GmbH
Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt
Neptune Energy Deutschland GmbH
Netze BW GmbH
Netzgesellschaft Düsseldorf mbH
NGN NETZGESELLSCHAFT NIEDERRHEIN MBH
Nippon Gases Rheinland
Nippon Gases Saarland
Nord-West Kavernengesellschaft mbH
Nord-West Oelleitung GmbH (Beauskunftung auch für Norddeutsche Oelleitungsgesellschaft mbH)
Nowega GmbH
OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG
ONEO GmbH & Co. KG
Ontras Gastransport GmbH (Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH)
PCK Raffinerie GmbH Schwedt
Raffinerie Heide GmbH
RAG Aktiengesellschaft
Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. (Beauskunftung auch für Mainline Verwaltungs-GmbH)
Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
Ruhr Oel GmbH
RuhrEnergie GmbH, EVR (Auskunft für Uniper Kraftwerke GmbH, Bereich Ruhrgebiet)

Shell Energy and Chemicals Park Rheinland
STADTWERK AM SEE / TeleData / RW-Bodensee
Stadtwerke Pinneberg GmbH
Stadtwerke Rosenheim / komro
Statkraft Markets GmbH
STORAG ETZEL GmbH (ehem. IVG Caverns GmbH, Etzel)
SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
TanQuid GmbH & Co. KG
Tegel Projekt GmbH
TeleData GmbH - Gebiet TWS
TenneT TSO GmbH - Bereich Nord
TenneT TSO GmbH - Bereich Süd
terranets bw GmbH (Netz Süd)
terranets bw Netz Nord (ehemals Gas Union)
Thyssengas GmbH
TotalEnergies Raffinerie Mitteldeutschland GmbH
TransnetBW GmbH
UKB Umweltgerechte Kraftanlagen GmbH & Co. KG
Uniper Energy Storage GmbH / Erdgas Speicher Bierwang und Breitbrunn
Uniper Energy Storage GmbH / Erdgas Speicher Etzel
Uniper Wärme GmbH
USG-Blexen GmbH
ValloSol GmbH
vitronet-z GmbH
VNG Gasspeicher GmbH / Erdgasspeicher Peissen GmbH (Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH)
Westnetz GmbH
Windpower GmbH
Wintershall Dea Deutschland GmbH
WSW Energie & Wasser AG
YNCORIS GmbH & Co. KG
Zayo Infrastructure Deutschland GmbH
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
Zweckverband Landeswasserversorgung
Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach K.d.Ö.R.

ZAKB • Am Brunnengewännchen 5 • 68623 Lampertheim

@ Email

Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Telefon: 0 62 56 / 851 0
Telefax 0 62 56 / 851 199
E-Mail: service@zakb.de
Internet: www.zakb.de

Verbandsvorsitzender:
Matthias Schimpf

Verbandsgeschäftsführer:
Sascha Bocksnick, Jonas Thiede

Bearbeiter:
Telefon:

E-Mail:
Fax:

Datum: 26.07.2023

Bauleitplanung der Stadt Bürstadt - Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des o.g. Bauvorhabens „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme hinweisen:

In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert.

Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern.

Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren – aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) – nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 → 2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete Verkehrsbelastung (vgl. RAST 06, 6.1.1.10 & Tabelle 16)

Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte •
Karlstraße 6 • 60329 Frankfurt am Main

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartner-
schaft mbB - Beratende Ingenieure
Goethestraße 11,
D-64625 Bensheim

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien

Aktenzeichen: TOEB-HE-23-162930/MB

02.08.2023

Bauleitplanung der Stadt Bürstadt

Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“

Ihr Schr. vom 25.07.2023 - 016.065

DB-Strecke 4010 km 22,6 – 22,7 rechts der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Unser Anliegen:





Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Sicherheitsabstände

Oberleitung

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der **Oberleitung** ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3)).

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Gleisbereich

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Einfriedung

Die Bauherren von an die Bahn angrenzenden Grundstücken sind angehalten, ihre Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass



ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig



4/4

und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





e-netz Südhessen AG - Postfach 10 11 42 - 64211 Darmstadt

**SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB -
Beratende Ingenieure**

Goethestraße 11
64625 Bensheim

e-netz Südhessen AG
Nils Keller
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon: (06151) 701-8514
E-Mail: stellungnahmen@e-netz-suedhessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 25.07.2023
Unser Zeichen: TÖB-588

Datum 08.09.2023

**Bauleitplanung: Bürstadt, Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße - § 13a Abs.
2 BauGB**

Sehr geehrte

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG
und ENTEGA Medianet GmbH.

Im Gebiet der Stadt Bürstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Gas.

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
e-netz Südhessen AG

Dieses Schreiben wurde elektronisch generiert und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.

e-netz Südhessen AG
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Reg.-Gericht Darmstadt HRB 86706

Vorstand:
Holger Klein
Ines Schultze
Aufsichtsratsvorsitzender:
Andreas Niedermaier

Ust.Idnr.: DE258553404
St.-Nr.: 007 225 46612
Bankverbindung:
Deutsche Bank AG
IBAN: DE21 5087 0005 0032 5977 00
BIC: DEUTDEFF508





KREIS BERGSTRASSE DER KREISAUSSCHUSS

Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Postfach 11 0, 64629 Heppenheim

Per Mail

Schweiger + Scholz
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Behördenrufnummer



. . . einfach ohne Vorwahl

Postanschrift:

Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Hausanschrift:

Graben 15
64646 Heppenheim

**Bauen, Umwelt und Denkmalschutz
Bauleitplanung**

Sprechzeiten finden Sie auf unserer Homepage
www.kreis-bergstrasse.de

Datum: 07.09.2023

Aktenzeichen: **TÖB-2023-2992**

Bauleitplanung der Stadt Bürstadt; Bebauungsplan "Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße"

Grundstück: Bürstadt - Bürstadt, Bürgermeister-Siegler-Str.

Fl.-Flurstück/e: 1-570/1 tlw., 1-522/1, 1-574/tlw.

Bezug: Ihr Schreiben vom 25.07.2023

Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der vorgesehenen Nutzungsregelung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Legende Planzeichnung

Bei Flächen „TG“ und Flächen für „St/TG“ ist in der Legende in beiden Fällen die Beschreibung „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Einfahrten“ angegeben. Wir bitten um Überprüfung.

Textliche Festsetzungen

A.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umweltauswirkungen

In der Festsetzung und in der schalltechnischen Untersuchung wird auf einen „städtebaulichen Entwurf“ Bezug genommen. Dieser liegt dem Bebauungsplan nicht bei. Städtebaulich gewünscht scheint eine Riegelbebauung zu sein. Die getroffenen Festsetzungen lassen indes auch eine Vielzahl anderer Bebauungsmöglichkeiten zu. Insbesondere durch einen Abbruch des Bestandsgebäudes an der Vinzenzstraße, könnten ganz andere Gebäudekonstellationen entstehen. Gegebenenfalls könnte hier die Festsetzung einer Baulinie städtebaulich sinnvoll sein.

Wir empfehlen zu überprüfen, ob die in A.7 festgesetzten Maßnahmen auch dann ausreichend sind, wenn eine andere nach dem Bebauungsplan zulässige Gebäudestellung auf dem Grundstück entsteht und empfehlen ggf. die Festsetzungen zu überarbeiten.

Begründung

1.2.3 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Für barrierefreie Wohnungen soll nur ein Stellplatz je Wohnung geschaffen werden. Begründet wird dies einerseits mit der geringen Größe der Wohnung bei der die Nutzung durch einen 1-Personen-Haushalt angenommen wird. Andererseits wird davon ausgegangen, dass barrierefreie Wohnungen überwiegend von Senioren genutzt werden, die oftmals nur ein oder gar kein Kfz haben. Diese Argumentation sehen wir kritisch, da die Vermietung der Wohnungen an keinen festgelegten Personenkreis gebunden ist. Auch das Mobilitätsverhalten älterer Menschen beruht lediglich auf Vermutungen. Oftmals sind Senioren auch im hohen Alter noch fit und aktiv und legen großen Wert auf eine unabhängige Mobilität, so dass hier u. E. nicht pauschal von einem geringeren Stellplatzbedarf auszugehen ist.

Zudem müsste man dann auch davon ausgehen, dass bei den barrierefreien Wohnungen ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen entsteht.

Untere Denkmalschutzbehörde

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.

Untere Naturschutzbehörde

Laut vorliegender „Artenschutzfachlichen Potenzialanalyse“ beschränken sich die artenschutzrechtlichen Erfordernisse auf einige Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind als Festsetzungen in den B-Plan übernommen worden. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen als Festsetzungen aufgenommen worden.

Zu der vorliegenden Planung haben wir keine Anregungen.

Untere Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher, wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen Rechnung getragen wird.

Bodenschutz

Nach Punkt D.4. der textlichen Festsetzungen darf nur unbelastetes Material eingebaut werden, welches die Prüfwerte der BBodSchV Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z0 der LAGA M20 entspricht.

Auch in dem Punkt I.1.8 der Begründung wird auf die Verwendung von Materialien mit verschiedenen Zuordnungswerten nach LAGA M20 verwiesen.

Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)¹⁾ bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV²⁾ ersetzt.

Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV¹⁾ Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV¹⁾ Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß §8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich ihm Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß §8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine- oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden.

1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV)

2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Altstandorte

Unter der Altis-Nummer 431.005.020-001.204 ist für die Adresse „Vinzenzstraße 6“ und unter der Altis-Nummer 431.005.020-001.274 ist für die Adresse „Vinzenzstraße 8“ ist ein Eintrag als Altstandort in Fis-AG vorhanden. Daher ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 41.5. Arbeitsschutz und Umwelt als zuständige Altlastenbehörde zu beteiligen.

Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Stellplätze wird im B-Plan festgesetzt. Dies sollte nur dann erfolgen, wenn durch entsprechende Baugrunduntersuchungen nachgewiesen wurde, dass die Versickerung auch tatsächlich möglich ist, vorliegend ist dies nicht der Fall. Es ist nicht bekannt, ob dies auf Grund der geologischen Verhältnisse und Platzverhältnisse auch wirklich möglich ist. Außerdem ist nicht bekannt, ob ausreichend durchlässige Bodenverhältnisse vorliegen.

In der Begründung unter I.1.7.4 wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der gewünschten Grundstücksausnutzung eine Versickerung voraussichtlich nicht gewährleistet werden kann. Eine Ableitung zumindest von Teilen des anfallenden Niederschlagswassers für das Grundstück des Mehrfamilienwohnhauses sei unumgänglich.

Wohin das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden soll, wurde nicht näher beschrieben. Lt. Ausführungen in der Begründung ist die aktuelle Bebauung an den öffentlichen Kanal angeschlossen und mit der festgesetzten Dachbegrünung der Neubebauung kann eine Entlastung des Kanalnetzes sichergestellt werden, auch wenn bei der Neubebauung weiterhin eine Niederschlagswasserentwässerung über den Kanal erfolgt. Daher steht der Festsetzung einer alternativen Entwässerung über den Kanal nichts im Wege.

Geothermie

Der geplante Bereich befindet sich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erlangung einer Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 1/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.

Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung 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.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität

Es bestehen keine Einwände und Anmerkungen zur Planung.

Gefahrenabwehr – Brandschutz

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.

Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr betreffend (siehe textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen: D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 12 sowie Begründung: I.1.7.3 Löschwasser, Seite 18) ergibt sich für uns ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB.
- Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung mit dem Anhang HE 1 H-VV TB zu ergänzen.
- Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr sowie auf das Herstellen eines 2. Baulichen Rettungsweges.
- Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Bürstadt zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, sowie Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV, Anlage 1, B. Richtwerte.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen: D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 12 sowie Begründung: I.1.7.3 Löschwasser, Seite 18) ergibt sich für uns der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks/der Grundstücke festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

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 Fachstelle Grundsatz und Kreisentwicklung 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 Bauleitplanungskataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: <http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/>.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bürstadt
Rathausstraße 2
68642 Bürstadt

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/27-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/1259647**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum: 07. September 2023

Bauleitplanung der Stadt Bürstadt
Bebauungsplanentwurf „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“
Stellungnahme gemäß §§ 4 Abs. 2 i.V.m. 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Schweiger + Scholz vom 25. Juli 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Bürstadt die Nachnutzung eines ehemaligen Hotelgebäudes samt Nebengebäuden zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 25 WE in einem Mehrfamilienhaus als Mietwohnungen samt Tiefgarage.

Der geplante Geltungsbereich umfasst ca. 0,27 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Der geplante Geltungsbereich liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 festgelegten Vorranggebietes Siedlung.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Das Vorhaben der Innenentwicklung in zentraler Stadtlage wird begrüßt.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Hinweis:

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 Dammbruch überschwemmt werden kann.

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.

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.

Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) 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 „Hochwasser-

schutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.

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.

Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) 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.

Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß § 46 Abs. 2 Satz 2 HWG nachrichtlich darzustellen. Der o. a. Hinweis ist zudem vollinhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Starkregen

Das Gemeindegebiet von Bürstadt wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte dem Starkregen-Index „Erhöht“ zugeordnet.

Ich empfehle zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie kann entsprechende Daten zur Verfügung stellen.

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>

2. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten)

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 Birstadt 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 das Plangebiet **zwei Einträge** ergeben. Darunter befindet sich ein Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem **hohen** Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird. Es handelt sich um das Fuhrunternehmen Berg in der Vinzenzstraße 8. Insoweit sind die Aussagen in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D 4 und in der Begründung unter Punkt I 1.8 zu überarbeiten.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem 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 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.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

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 neu geordnete 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.

3. Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Abwasser und Immissionschutz

Es bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

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.

Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von je einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

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-). Daher wird von der oberen Naturschutzbehörde keine Stellungnahme abgegeben.

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** 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 Bauleitplanverfahren 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 Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)



Jagdclub St. Hubertus Bergstraße e. V. | Werlestr. 14 | 64646 Heppenheim

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB

Bearbeiter dieses Vorgangs:

Goethestraße 11

07.09.2023

D-64625 Bensheim

eMail -

016.065: Stadt Bürstadt - Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-SieglerStraße“ in der Stadt Bürstadt; hier: Förmliche Beteiligung

Ihre Mail vom 25.07.2023 an den Landesjagdverband Hessen

Sehr geehrte
sehr geehrte Damen und Herren!

Vielen Dank für die Informationen zum o.a. Vorhaben. Im Auftrag des Landesjagdverbandes Hessen gebe ich dazu folgende Stellungnahme:

Jagdliche Belange sind infolge der Lage im Stadtgebiet nicht direkt betroffen.

Aus Sicht des Naturschutzes wie auch der Jagd wird erwartet, dass durch die Nachverdichtung mit Mietwohnungen das Wohnraumangebot im Stadtgebiet erhöht und der Außenbereich geschont wird.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet: Mittwoch, 6. September 2023 09:37
An: A.Volk
Betreff: Stellungnahme OEG-6587, Vodafone West GmbH, Stadt Bürstadt -
Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549
Düsseldorf

E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com
Vorgangsnummer: OEG-6587

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB –
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
D-64625 Bensheim

Datum 06.09.2023

Stadt Bürstadt - Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.07.2023.

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Order Entry

ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

vodafone.de/business

Together we can

Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf

vodafone.de

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Geschäftsführer/innen: Marcel de Groot, Ulrich Innich, Carmen Velthuis

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel

Steuernummer: 103/5700/2180

C2 General

EINGANG
10. Aug. 2023
SCHWEIGER + SCHOLZ



EWK Netz GmbH ♦ Postfach 12 23 ♦ 55220 Alzey

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Ihr(e) Ansprechpartner(in):
Abteilung:
Telefon:
E-Mail-Adresse:
Projektnummer:
Datum/Zeichen:
Ihre Nachricht:

**Stadt Bürstadt – Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“
AEXT2300190/01 (Bitte bei Schriftwechsel immer angeben!)**

Sehr geehrte

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.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Hand-schachtung 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 Mindest-abstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unter-schritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzu-stimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Be-stand, 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.

EWK Netz GmbH

Gartenstraße 22, 55232 Alzey
Postfach 12 23, 55220 Alzey
Tel. 06241 848-300
Fax 06241 848-447
www.ewr-netz.de
info@ewr-netz.de

Geschäftsführung:

Oliver Lellek

Bankverbindung:

Rheinessen Sparkasse
IBAN: DE39 5535 0010 0033 5019 68
SWIFT-BIC: MALADE51WOR
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE96 5509 1200 0013 6627 03
SWIFT-BIC: GENODE61AZY

Handelsregister:

Amtsgericht Mainz, HRB 40373

Unsere Öffnungszeiten:

Mo.-Do. 8-16 Uhr, Fr. 8-12 Uhr



<u>Beigefügte Pläne:</u>	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>
Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben.

Detaillierte Angaben zur geplanten Versorgung des Baugebietes, dem Aufbau unserer Versorgungsnetze und der Errichtung unserer Anlagen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umliegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.

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. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, 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.

Freundliche Grüße

EWR Netz GmbH

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bürstadt

Freiwillige Feuerwehr



Stadt Bürstadt

Stadtbrandinspektor Sebastian Kaiser – Holländerstr. 30 - 68642 Bürstadt

Holländerstr. 30
68642 Bürstadt

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Datum : 30.08.2023

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom

z.Ktn.: Stv.SBI M. Hildebrandt

Stellungnahme zu Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt

Sehr geehrt

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 25.07.2023 (Ihr Zeichen 016.065) möchte ich seitens der Feuerwehr folgende Stellungnahme abgeben:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung müssen die gemäß Planung entsprechend vorgeschriebenen Löschwassermindstmengen zur Verfügung stehen. Die einzuhaltenden Abstände der Löschwasserentnahmestellen zu den geplanten Objekten müssen gem. der aktuellen DIN berücksichtigt werden.

In der Planung sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten und Rettungswege nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen natürlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
B 6305-2023

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Kampfmittelräumdienst:
Datum:

Bürstadt,
"Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Az.: 016.065
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass 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.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

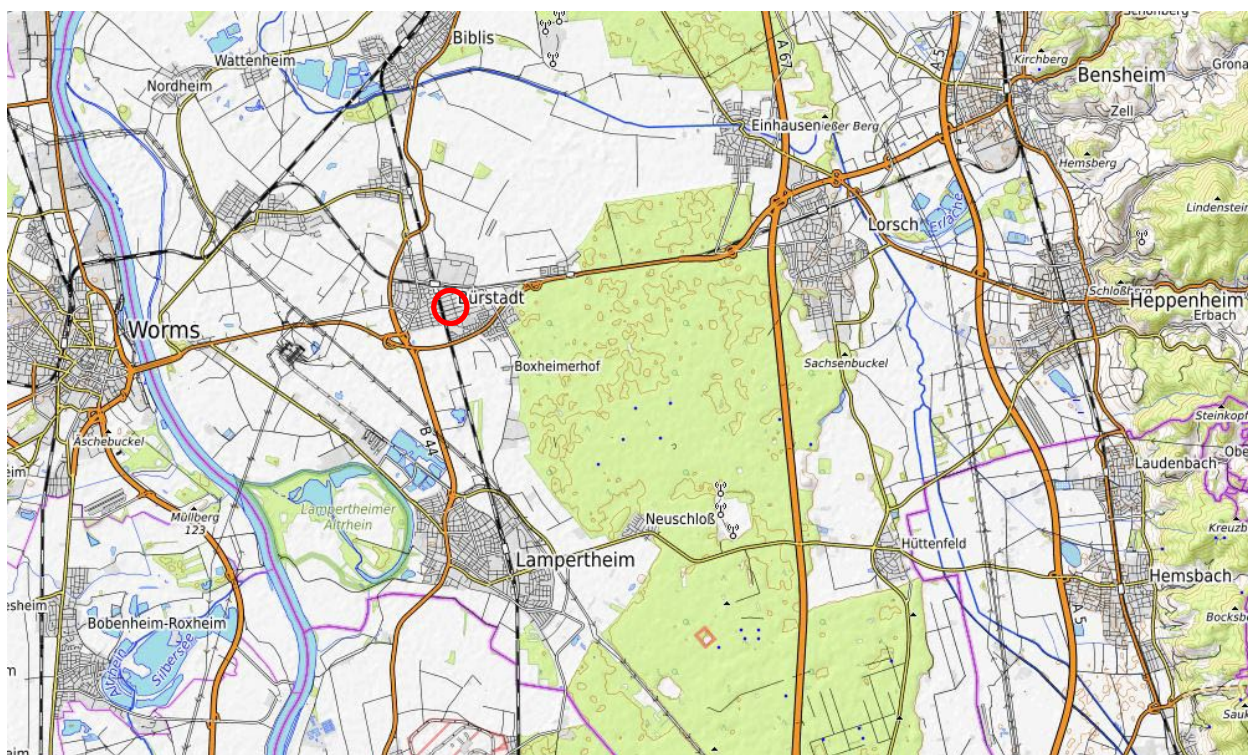
Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Ordnungsschlüssel: 006-31-05-2981-004-096-00

Stadt Bürstadt

Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

September 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in Bürstadt. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

A.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die entsprechend zeichnerisch bestimmte Fläche mit der Kennzeichnung „WA“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden Bordelle, Peep-Shows, Swinger-Clubs, Spielhallen oder vergleichbare Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO den ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche der Bürgermeister-Siegler-Straße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht zur Straßenachse vor Gebäudemitte.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) bis zu 1,50 m überschritten werden. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

A.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

A.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

A.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.5.1. Umgang mit Niederschlagswasser

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

A.5.2. Dachbegrünung

Die Dachflächen des obersten Geschosses sind zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen.

A.5.3. Beschränkung der Rodungszeit (V1)

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

A.5.4. Beschränkung der Ausführungszeit von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen in der nordöstlichen bislang begrünten Grundstücksteilfläche muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können dort als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Stadt Bürstadt sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Bergstraße ist jeweils ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.5.5. Beschränkung der Ausführungszeit von Abbruch oder Sanierungsarbeiten (V2)

Die Durchführung von Abbruch- und Sanierungsarbeiten muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Abbruch- und Sanierungsarbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Nester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Stadt Bürstadt sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Bergstraße ist jeweils ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.5.6. Verschluss von Bohrlöchern

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

A.5.7. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

A.5.8. Schutz von Insekten

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Die Lampen sind nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Hinweis: Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

A.5.9. Ökologische Baubegleitung

Im Vorfeld von baulichen Maßnahmen im Plangebiet ist frühzeitig eine fachlich qualifizierte Person im Sinne einer ökologischen Baubegleitung in die Planung der Baumaßnahme sowie die Durchführung von Baumaßnahmen einzubeziehen, um das Vorhaben auf artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte hin zu untersuchen.

A.6. Bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 25% der Dachflächen von Hauptgebäuden sind bei Sanierung, Erweiterung oder Neubau Photovoltaikanlagen zu errichten.

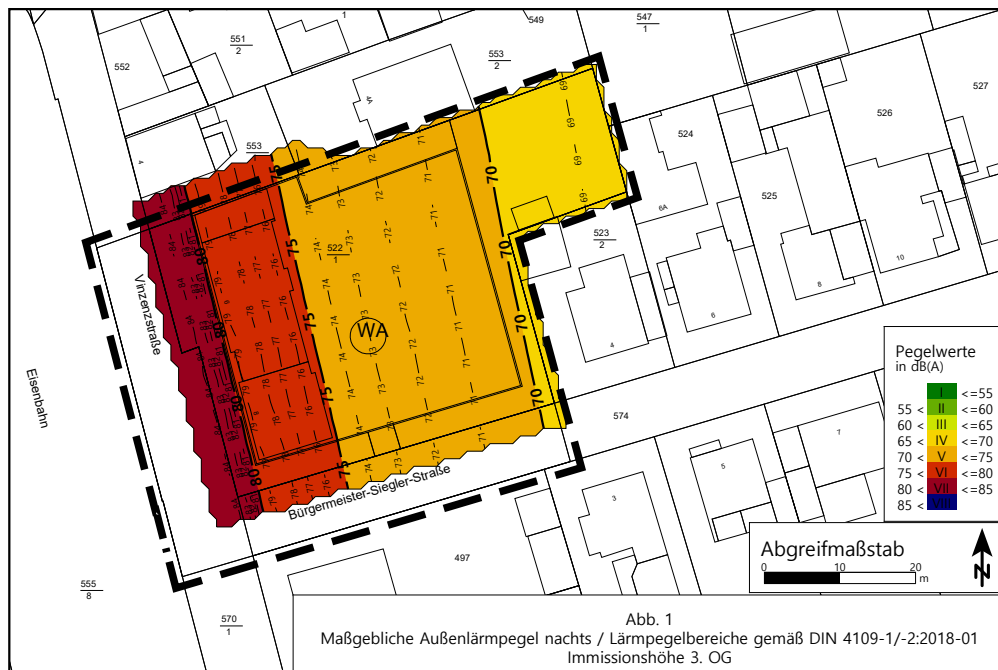
A.7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung nachts,
- Immissionshöhe 3. OG.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a .



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung oder falls Aufenthaltsräume nur tags genutzt werden). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Bestandsbebauung sowie der Gebäude des städtebaulichen Entwurfs können die maßgeblichen Außenlärmpegel geschoss- und fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum

Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 23-3137, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Bestandsbebauung sowie der Gebäude des städtebaulichen Entwurfs können die Nacht-Beurteilungspegel geschoss- und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 23-3137, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

A.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

Auf den Baugrundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum-Hochstamm (z.B. aus der Artenliste in Textthinweis D.7) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (Hinweis: Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Baumanzahl ist mathematisch zu runden.) Bestehende Bäume sowie nach anderen Vorschriften (z.B. Stellplatzsatzung) sowie nachfolgendem Absatz anzupflanzende Bäume werden angerechnet.

Bei der Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind mindestens 80% der Sträucher aus heimischen Gehölzarten zu wählen (Arten gemäß Pflanzliste in Textthinweis D.7).

Bei allen festgesetzten Anpflanzungen sind im Übrigen ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.7) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

B.1.1. Dachausbildung

Die zulässigen Dachformen und -neigungen werden entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Zur Dacheindeckung nicht zu begrünender Teile von Dächern (siehe Festsetzung A.5.2) sind ausschließlich ziegelroten bis dunkelbraunen oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Faserzement ist unzulässig.

Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen, die entsprechend zulässig sind. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen. (Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaik Elemente ausdrücklich auch über den begrünten Dachflächen zulässig sind. Eine entsprechende Doppelnutzung wird von der Stadt begrüßt.)

Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind zudem auch begrünte Dächer (sofern Festsetzung A.5.2. nicht greift) und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig.

B.1.2. Fassadengestaltung

Fassaden sind mit nicht spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.

B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft in-stand zu halten.

B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig. Das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Holz- oder Metallzäune ist unzulässig.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 1,00 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind dagegen zur Grundstückseinfriedung zulässig.

B.3. Anzahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Der im Rahmen von Bauvorlagen nachzuweisende Umfang von Stellplätzen und/oder Garagen bemisst sich wie folgt:

- Je barrierefrei erreichbarer Wohnung: 1 Pkw-Stellplatz

Sollte eine spätere Stellplatzsatzung eine geringere Stellplatzanzahl fordern, ist diese anstatt der vorgenannten Regelung anzuwenden.

Es sind maximal zwei hintereinander liegende Stellplätze je Wohnung zulässig.

Der Stellplatzbedarf für andere Nutzungen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt.

B.4. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als begrünte Flächen herzustellen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Terrassen, Lagerflächen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung (z.B. als Steingarten) ist nicht zulässig.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

C.1.1. Vernässungsgefahr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfun-gen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpiegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 87,5 Meter über Normalnull (müNN) liegt. Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 5-7,5 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

C.1.2. Überschwemmungsgefahr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den Hochwassergefahrenkarte für den Rhein (Blattschnitte G - 12 und G - 13) die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt werden, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) oder des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit **nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten**. Vorsorgemaßnahmen gegen

Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Wasserstände von bis zu 100 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorge-maßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; www.bmu.de) 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 (BMI; <https://www.bmi.bund.de>) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

D. Hinweise und Empfehlungen

D.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

D.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnende Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Sollen Gebäude errichtet werden, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen, wie der zweite Rettungsweg sichergestellt wird, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Soweit nachgewiesen werden kann, dass innerhalb der Hilfsfrist aufgrund entsprechender Vereinbarungen auf interkommunaler Ebene ein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht, kann auf die Herstellung eines baulichen zweiten Rettungswegs verzichtet werden.

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie **Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)** hingewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

D.4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Bürstadt keine Baugrunderkundung für das Plangebiet durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Es wird zudem auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße hingewiesen.

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Für das Plangebiet liegen zwei positiv validierte Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) als Altstandort Nr. 431.005.020-001.204 sowie Nr. 431.005.020-001.274 vor (beide auf dem Flurstück 522/1). Darunter befindet sich ein Holzhandel in der Vinzenzstraße 6 sowie einem Fuhrunternehmen in der Vinzenzstraße 8, welche gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUg mit einem insgesamt hohen Gefährdungspotential (Branchenklasse 1 und 4) für die Umwelt bewertet werden. Zur Überprüfung der Altlastenrelevanz sind daher Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchzuführen.

~~Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegen der Stadt für den Plangeltungsbereich bislang keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Eine entsprechende Auskunft soll im Rahmen der Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden erfolgen. Der Stadt Bürstadt liegen bislang keine entsprechenden Informationen vor.~~

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)¹⁾ bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV²⁾ ersetzt.

Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV¹⁾ Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV¹⁾ Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß §8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß §8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine- oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden.

1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV)

2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Im Zuge der Planung und Durchführung von Maßnahmen, die mit einem Eingriff in den Boden verbunden sind, ist die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" (derzeitiges Ausgabedatum: 2019-09) zu beachten.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

D.5. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

D.5.1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen. Auf das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird hingewiesen. Die Sohlen von Versickerungsanlagen müssen einen Grundwasserabstand von mindestens 1 m aufweisen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

D.5.2. Gartenbrunnen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

D.6. Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bürstadt verlangt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Erhöht“ versehen ist.

D.7. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) insbesondere hinsichtlich der Verwendung regenerativer Energien wird verwiesen.

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 1/2022, S. 16) festgelegt und vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (5. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise sind zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zum Download zur Verfügung. Bei Bohrungen über 100 m Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen. Weitere Einzelheiten zur Geothermie sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen.

D.8. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.8. und Empfehlung unter Punkt D.8.6.) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

D.8.1. Laubbäume

*Acer campestre** (Feldahorn), *Acer platanoides** (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus** (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Weiß-/Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), *Castanea sativa** (Edelkastanie), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fagus sylvatica* „Fastigiata“ (Säulenbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Malus domestica* (Apfel), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Malus sylvestris** (Wildapfel), *Prunus avium** (Vogelkirsche), *Prunus domestica** (Pflaume), *Prunus padus** (Traubenkirsche), *Pyrus communis* (Wildbirne), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus robur* „Fastigiata“ (Pyramideneiche), *Salix alba** (Silberweide), *Salix caprea** (Salweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Sorbus aria** (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia** (Eberesche/Vogelbeere), *Sorbus domestica** (Speierling), *Sorbus intermedia** (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata** (Winterlinde), *Tilia platyphyllos** (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten und diverse *Salix**-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

D.8.2. Sträucher/Hecken

*Acer campestre** (Feldahorn), *Buxus sempervirens** (Buchsbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas** (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea** (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna** (Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn), *Euonymus europaeus** (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare** (Liguster), *Lonicera xylosteum** (Heckenkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus spinosa** (Schlehe), *Rhamnus cathartica** (Kreuzdorn), *Rosa canina** (Hundsrose), *Rosa rubiginosa** (Weinrose), *Salix purpurea** (Purpurweide), *Salix viminalis** (Korbweide), *Sambucus nigra** (Schwarzer Holunder), *Sarothamnus scoparius** (Besenginster), *Taxus baccata* (Eibe), *Viburnum lantana** (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus** (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse *Salix**-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

D.8.3. Kletter- und Rankpflanzen

*Clematis vitalba** (Gemeine Waldrebe), *Hedera helix** (Efeu), *Lonicera caprifolium** (Geißblatt/Jelängerjelier), *Rosa** i.S. (Kletterrosen in Sorten)

D.9. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

D.9.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und

Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

D.9.2. Vorgaben für eine „bienenfreundliche Stadt“

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt D.7.).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

D.9.3. Räumliche Beschränkung für Baustelleneinrichtungsflächen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Flächen, die z.B. für die Baustelleneinrichtung, als Zwischenlager für Erdaushub bzw. Material oder zum Abstellen für Maschinen beansprucht werden sollen, zwingend innerhalb des Geltungsbereiches liegen müssen, da nur diese Flächen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange untersucht und beurteilt wurden. Ergibt sich die Notwendigkeit, die außerhalb dieses unbedenklichen Bereiches liegenden Flächen als Baustelleneinrichtungsfläche oder zu anderen Zwecken in Anspruch zu nehmen, so sind diese

Flächen vorlaufend hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen.

D.9.4. Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Es wird empfohlen bei den Gehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden. Darüber hinaus wird empfohlen, Mauerseglernisthilfen in neu zu errichtenden Hausfassaden vorzusehen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, Dachflächen auch über den zwingend zu begründen Teil (s. Textfestsetzung A.5.2) hinaus extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.7.) zu bepflanzen.

D.10. Kampfmittelverdacht

Der zuständigen Fachbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt "Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen") sowie der Stadt Bürstadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

D.11. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

D.12. DIN-Normen

Folgende DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können beim Bauamt der Stadt Bürstadt eingesehen werden:

- DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen)
- DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

D.13. Belange der Bahn, Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Nähe einer Eisenbahntrasse. Baumaßnahmen im Plangebiet und insbesondere die Aufstellung von Baukränen sind daher vorab mit der DB Netz AG abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3)).

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG und die Stadt nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Vorhaben im Plangebiet die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf Bahnstrecke nicht behindert oder gefährdet sowie die gesamten dortigen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Auf die von den stromführenden Teilen der DB-Oberleitungs- / Speiseleitungsanlagen ausgehenden Gefahren wird ausdrücklich hingewiesen; die einschlägigen Vorschriften und die Schutzabstände sind einzuhalten.

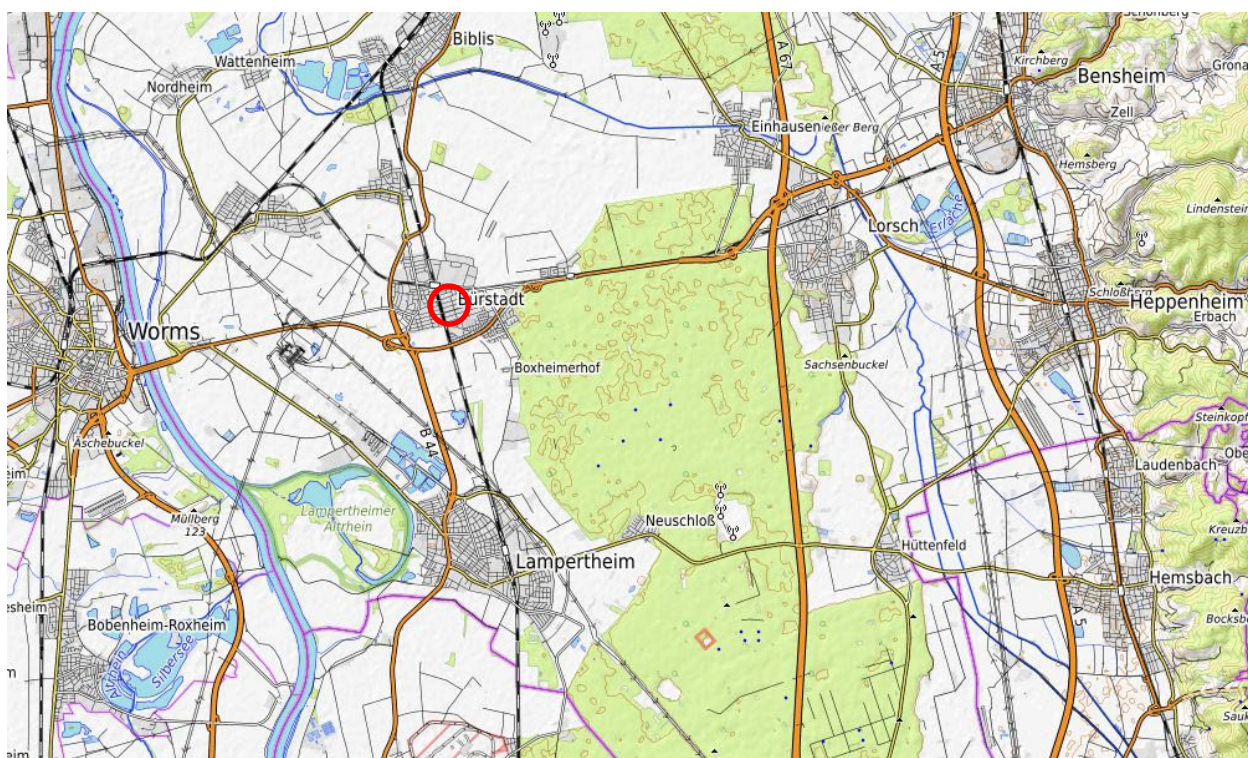
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen nahe der Bahn (z.B. Leuchtwerbung aller Art, Parkplatzbeleuchtung) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und keine Verfälschungen oder Vortäuschungen von Signalbildern vorkommen.



Stadt Bürstadt

Ordnungsschlüssel: 006-31-05-2981-004-096-00

Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Begründung zum Entwurf

September 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
I.1.3	Planungsvorgaben	7
I.1.4	Dichtevorgaben des Regionalplanes	14
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	16
I.1.6	Erschließungsanlagen	16
I.1.7	Wasserwirtschaftliche Belange	17
I.1.8	Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz	21
I.1.9	Belange des Artenschutzes	23
I.1.10	Denkmalschutz	26
I.1.11	Kampfmittelräumdienst	27
I.1.12	Energiewende und Klimaschutz	27
I.1.13	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	28
I.1.14	Immissionsschutz	28
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	34
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	34
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	36
I.2.3	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	36
I.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	38
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	39
II.	Belange von Natur und Landschaft	40
III.	Planverfahren und Abwägung	41

Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Bericht 22-3137, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Dr. Frank Schaffner, Mai 2023

Anlage 2: Artenschutzfachliche Potentialanalyse, Landschaftsplanungsbüro PlanNatur B.Sc.Ing. (FH) Felix Golla, Mühlthal, Juni 2023

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bürstadt hat sich zum Ziel gesetzt, dringend benötigten Wohnraum vorzugsweise durch Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung zu schaffen. Hierzu können Umnutzungen von Gebäuden oder die Bebauung von Baulücken einen Beitrag leisten. Entsprechende Projekte können auf städtischen Flächen realisiert werden oder auf private Initiative hin auch auf Privatgrundstücken. Die Stadt hat nur wenige Liegenschaften, die sich für bauliche Nachverdichtungen eignen. Das Potenzial der Nachverdichtung ist daher bei privaten Flächen erheblich höher, weshalb die Stadt diesbezügliche Maßnahmen privater Vorhabenträger regelmäßig unterstützt, sofern sie in einen städtebaulichen Kontext passen. Ein solches privates Bauvorhaben wurde für den Standort des ehemaligen Hotel Berg an der Vinzenzstraße an die Stadt herangetragen. Das ehemalige Hotel soll entkernt und zu Wohnungen umgebaut werden. Östlich des Hotels befinden sich kleinere Nebengebäude und ein Wohnhaus, dass jedoch in einem schlechten baulichen Zustand ist. Die Fläche östlich des Hotelgebäudes soll daher vollständig geräumt und an dieser Stelle ein Neubau mit weiteren Wohnungen entstehen, der baulich entlang der Bürgermeister-Siegler-Straße mit dem ehemaligen Hotelgebäude verbunden werden soll. Hierdurch wird die Südwestecke des Wohnquartiers zwischen Vinzenzstraße, Nibelungenstraße, Am Entenpfad und Bürgermeister-Siegler-Straße städtebaulich abgeschlossen werden. Die Stellplätze des Vorhabens sollen weit überwiegend in einer neu zu errichtenden Tiefgarage entstehen. Die Gebäude werden nach aktuellen energetischen Standards gebaut und sollen als Mietwohnungen das Wohnraumangebot in Bürstadt ergänzen. Vor allem die geplanten Wohnungen im ehemaligen Hotel sind vergleichsweise klein und somit ideal für alleinstehende Personen. Hier besteht ein zunehmender Bedarf von Mitarbeitern Bürstädter Firmen, die teilweise nur unter der Woche in Bürstadt leben oder bislang aus anderen Orten einpendeln. Gerade auch für ältere Personen besteht ein zunehmender Bedarf an kleinen bezahlbaren und barrierefrei erreichbaren Wohnungen. Es ist daher vorgesehen, die meisten Wohnungen mit einem Fahrstuhl barrierefrei erreichbar zu machen. Die Nähe des Vorhabens zu den Haltestellen des ÖPNV (Bahnhof und Buslinien) macht den Standort gerade für Menschen mit eingeschränkter persönlicher Mobilität sehr attraktiv.

Um das Vorhaben der Wohnraumschaffung und baulichen Innenentwicklung zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erforderlich, weil sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundfläche und auch der geplanten Geschossigkeit nicht in das bauliche Quartier einfügt. Gerade an dieser Stelle im zentralen Stadtkernbereich ist die geplante bauliche Nachverdichtung aber angemessen und städtebaulich vertretbar. Wenn die Städte aus Gründen des Umwelt- und Flächenschutzes nicht mehr in die Fläche wachsen sollen, müssen sie maßvoll in die Höhe wachsen, denn hierdurch werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst.

Im Plangebiet soll zusätzliche Wohnbaufläche für ca. 25 Wohneinheiten in vier Geschossen (plus Tiefgaragengeschoss) entstehen. Dabei ist eine effizientere Flächennutzung durch Geschosswohnungsbau im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung vorgesehen.

Aufgrund überwiegend fehlender planungsrechtlicher Grundlagen sind die Möglichkeiten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet momentan nur sehr begrenzt. (siehe auch später unter planungsrechtliche Grundlagen) und somit ohne Aufstellung eines Bebauungsplans für eine effiziente Wohnraumschaffung nicht verfügbar. Nachdem es für diesen Bereich bislang keinen Bebauungsplan gibt, wären im Sinne einer Folgenutzung des früheren Hotels auch andere Nutzungen vorstellbar, die weniger gut zu den Zielen der städtischen Entwicklung passen. Mit dem Bebauungsplan wird daher im öffentlichen Interesse auch das Ziel einer städtebaulichen Ordnung verfolgt, um Fehlentwicklungen durch ggf. nicht gewünschte Folgenutzungen auszuschließen.

Der Bebauungsplan soll auch bei eventuellen späteren Veränderungen der Nutzungen in diesem Bereich weiterhin die Zulassungsgrundlage für Bauvorhaben sein und dient der Stadt als wirksames planerisches Steuerungsinstrument. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan könnte diese Flexibilität nur sehr eingeschränkt und mit einem hohen Verwaltungs- und späterem Umplanungsaufwand abbilden. Vor allem zur Sicherung der mittel- bis langfristigen Nachverdichtungsoptionen auf dem Grundstück wird daher ein klassischer „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt.

Das Anliegen des hier konkret anfragenden Vorhabenträgers deckt sich mit dem Entwicklungsziel „Innenentwicklung“ der Stadt Bürstadt. Durch eine Folgenutzung und Aufstockung des leerstehenden Hotels und die Neuerrichtung eines Mietswohnhauses in bisher unternutzten Brachflächen kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne die Siedlungsränder in den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Außenbereich auszudehnen. Eine Innenentwicklung ist allgemein auch sehr flächenschonend, da meistens bestehende Erschließungsinfrastruktur mitbenutzt werden kann.

Sonstige Nachverdichtungsoptionen in der Nähe des vorliegenden Plangebiets werden aus Gründen der Eigentümerstruktur wahrscheinlich allenfalls langfristig zur flächenschonenden Innenentwicklung beitragen können. Es ist daher aktuell nicht beabsichtigt, über das Grundstück des ehemaligen Hotels hinaus weitere Flächen in den Bebauungsplan einzubeziehen. Dies auch deshalb, um den Kreis der von der konkret beabsichtigten Bebauung betroffenen Nachbarn nicht unnötig zu vergrößern. Grundsätzlich wären Maßnahmen der baulichen Nachverdichtung aber auch auf umliegenden Flächen vorstellbar und sinnvoll.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt zwischen der Bürgermeister-Siegler-Straße im Süden, der Vinzenzstraße und der daran direkt angrenzenden Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt im Westen, der Straße „Am Entenpfad“ im Osten und der Nibelungenstraße im Norden.

Im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans sind hier neben dem Baugrundstück auch die angrenzenden Straßenflächen in das Plangebiet aufzunehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 1, Flurstücke Nr. 522/1, Nr. 570/1 (teilweise) und Nr. 574 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,27 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in nachfolgender Abbildung durch die gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

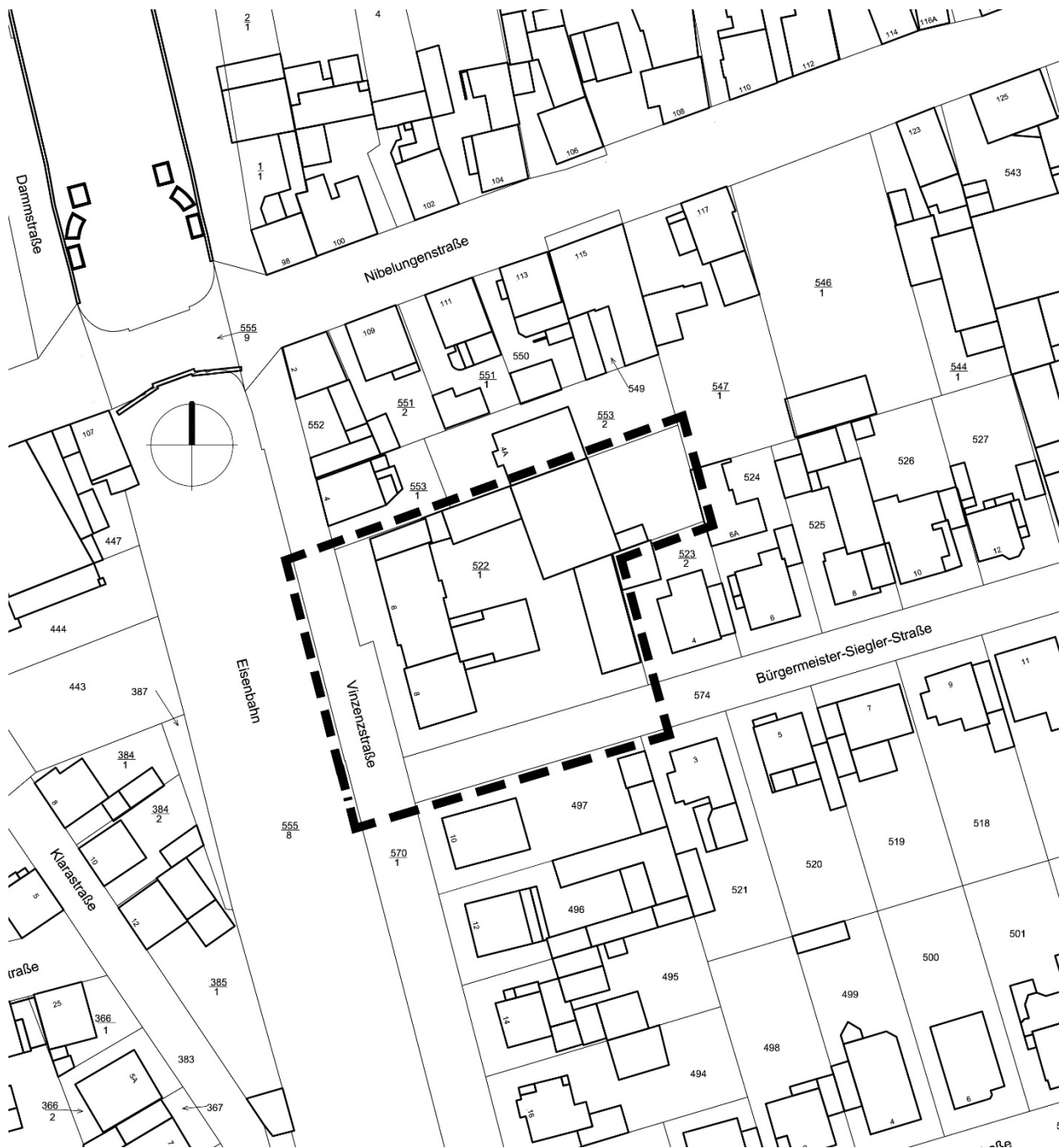


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 26.01.2021)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

Die Festsetzung eines Wohngebiets entspricht den Zielen der regional- und Landesplanung, weshalb die vorliegend beabsichtigte Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Darstellung und Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

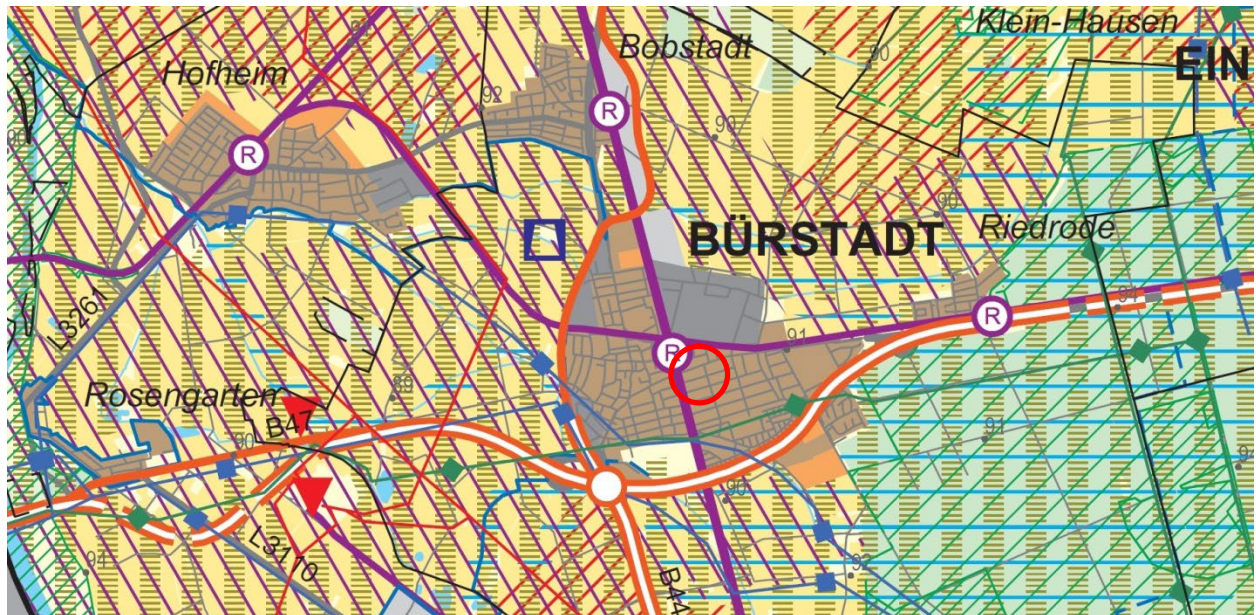


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der seit 08.02.2003 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bürstadt, der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, stellt den Planbereich vollständig als „Wohnbaufläche, Bestand“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Im Süden grenzen „Wohnbauflächen, Bestand“ an. Westlich des Plangebiets befindet sich eine „Fläche für Bahnanlagen“, die nach Eisenbahnrecht gewidmet und somit der Planungshoheit der Stadt weitgehend entzogen ist.

Das vorliegende Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt somit bereits grundsätzlich als Wohnbaufläche vorgesehen und ist daher im Gegenteil zur früheren Hotelnutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

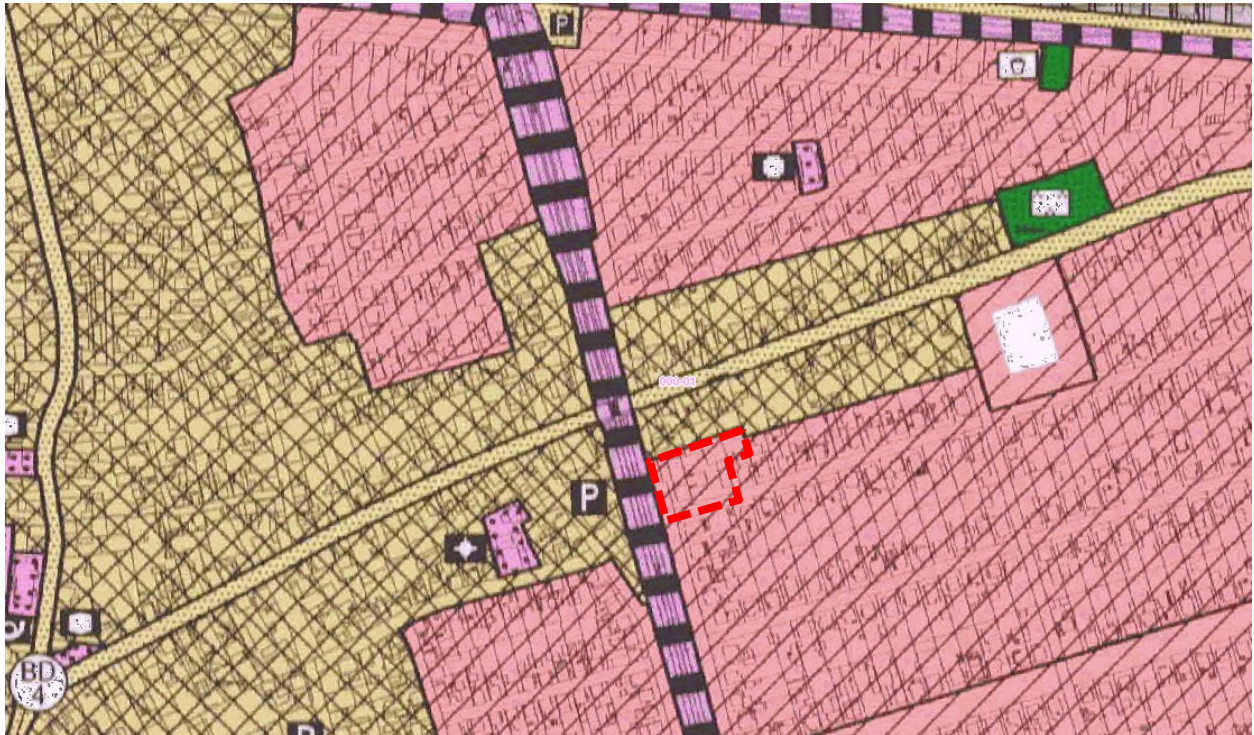


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem seit 08.02.2003 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 17.03.2023 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Im Übrigen sind die Flächen des Plangebietes bislang unbeplant und hinsichtlich der Bebaubarkeit derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Planungsrechtlich gesehen handelt es sich bei dem Bereich derzeit um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB, wobei aufgrund der Größe der nicht bebauten Flächen und der inhomogenen Bebauung an den Flächenrändern derzeit kein klarer Beurteilungsmaßstab für eine bauliche Nutzung besteht und zur städtebaulichen Ordnung daher zwingend ein Bebauungsplan erforderlich wird.

I.1.3.4 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich erst in deutlicher Entfernung zum Plangebiet (das VSG Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ ca. 1,5 km im Osten, das FFH-Gebiet und VSG Nr. 6316-401 „Lampertheimer Altrhein“ ca. 3,7 km im Südwesten, das FFH-Gebiet Nr. 6316-303 „Maulbeeraue“ ca. 5,6 km im Westen sowie das VSG Nr. 6216-450 „Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohrheim“ ca. 8,0 km im Norden), sodass auch mittelbare Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung auszuschließen sind.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Bebauung sprechen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist im Rahmen einer qualifizierten Planung gewährleistet.

I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins, welches im Südwesten bei Lampertheim eine Entfernung von ca. 3,5 km, im Westen bei Rosengarten von ca. 5,6 km und im Nordwesten bei Wattenheim von ca. 5,9 km aufweist, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind.

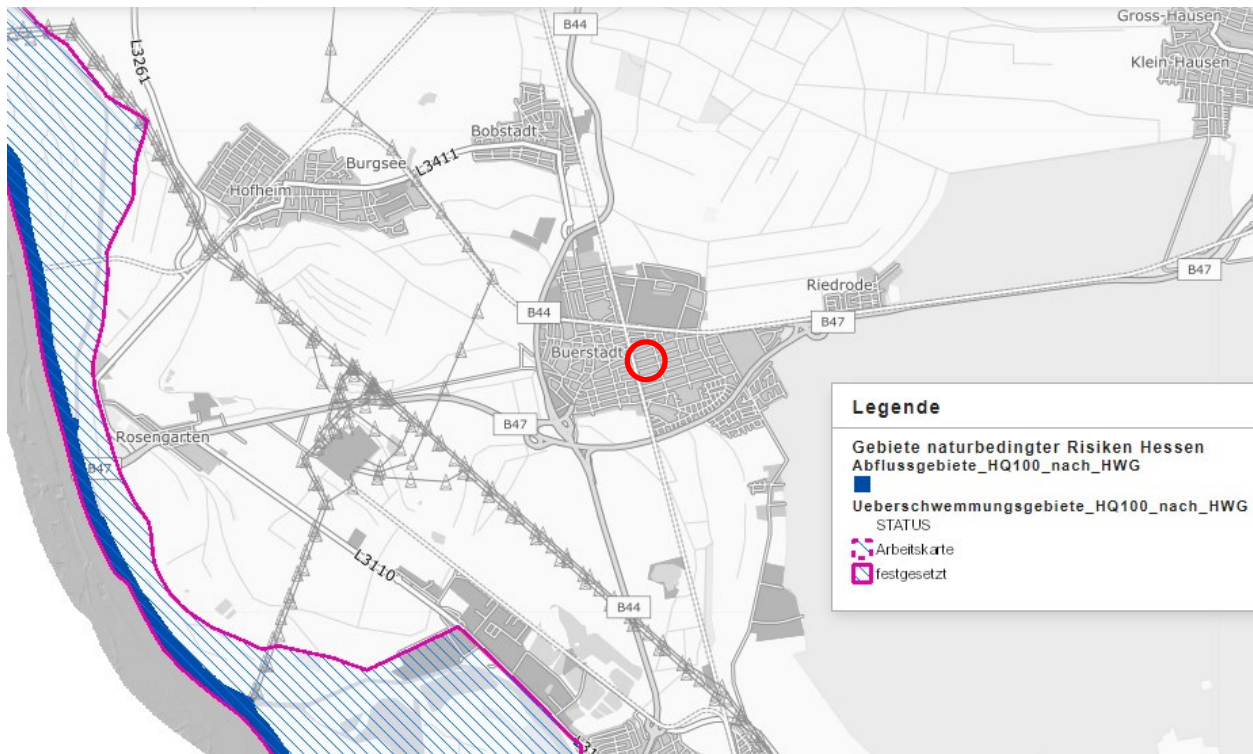


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.03.2023 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

Das Plangebiet liegt jedoch im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt wird. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen bis nach Einhausen im Osten reichen und damit die kompletten Siedlungsflächen von Bürstadt mit Stadtteilen überdecken.

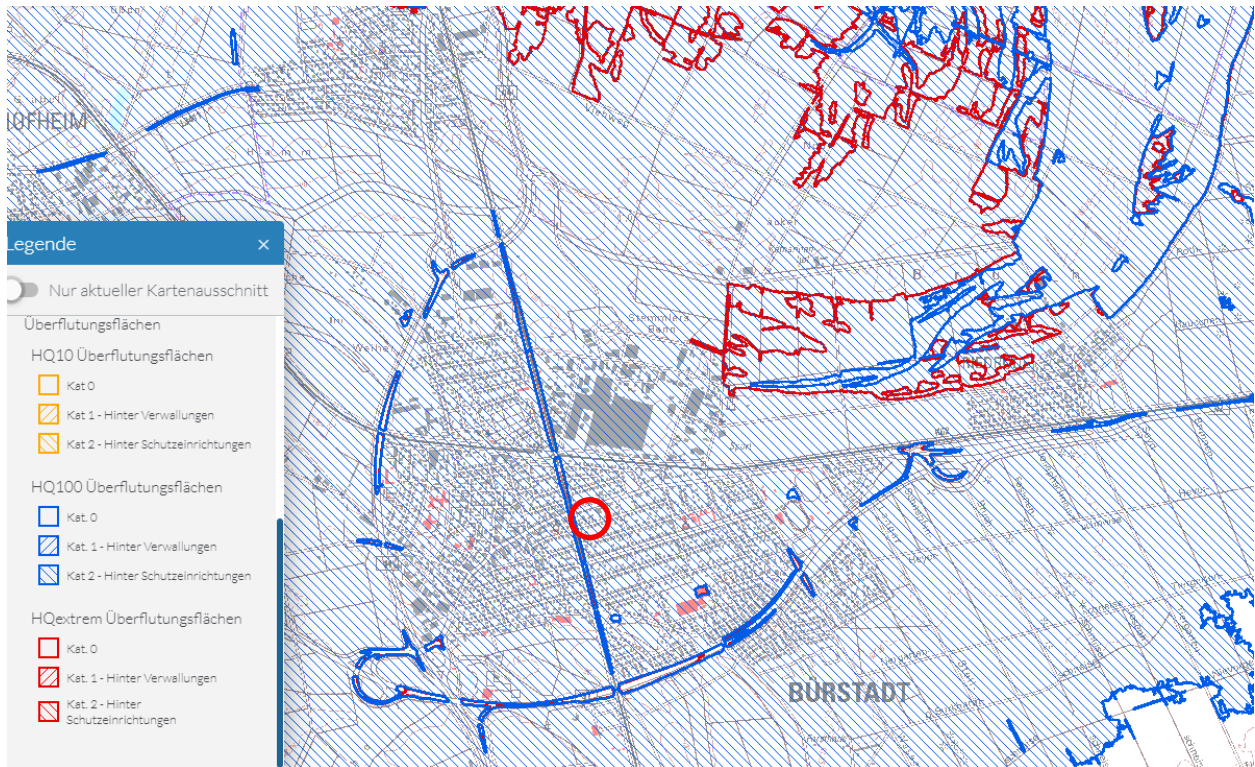


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung der Risikoüberschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.03.2023 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für den Rhein (Blattschnitte: G - 12 und G - 13), die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt werden, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) oder des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) überschwemmt werden kann. Der Planbereich liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers und in der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter der Hochwasserschutzanlage des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarten sind im Plangebiet bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Überschwemmungen bis zu 100 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen 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 Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; <https://www.bmu.de>) 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 (BMI; <https://www.bmi.bund.de>) verwiesen. Der Planbereich wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.



Abbildung 6: Zusammengefüger Ausschnitt aus den Hochwassergefahrenkarten für den Rhein, Blatt-schnitte: G - 12 und G - 13 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.03.2023 unter <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagementpla-ene/rhein/hw-gefahrenkarten>)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms (WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von knapp 0,9 km südlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

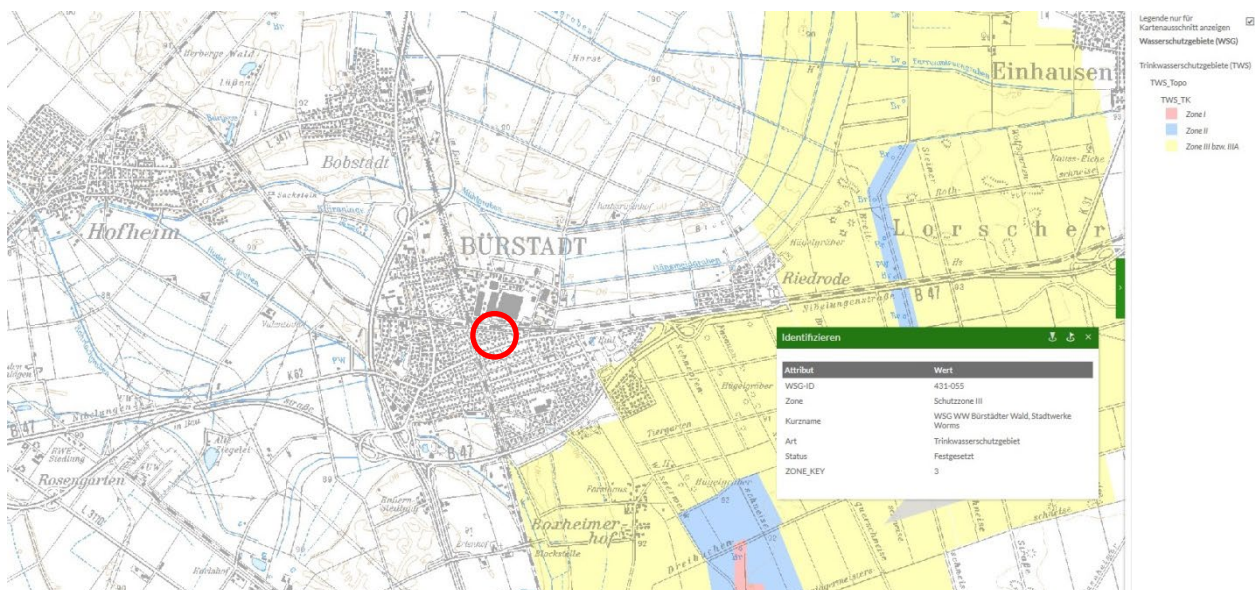


Abbildung 7: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 24.03.2023 unter <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>)

I.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 87,5 Meter über Normalnull (müNN) liegt.

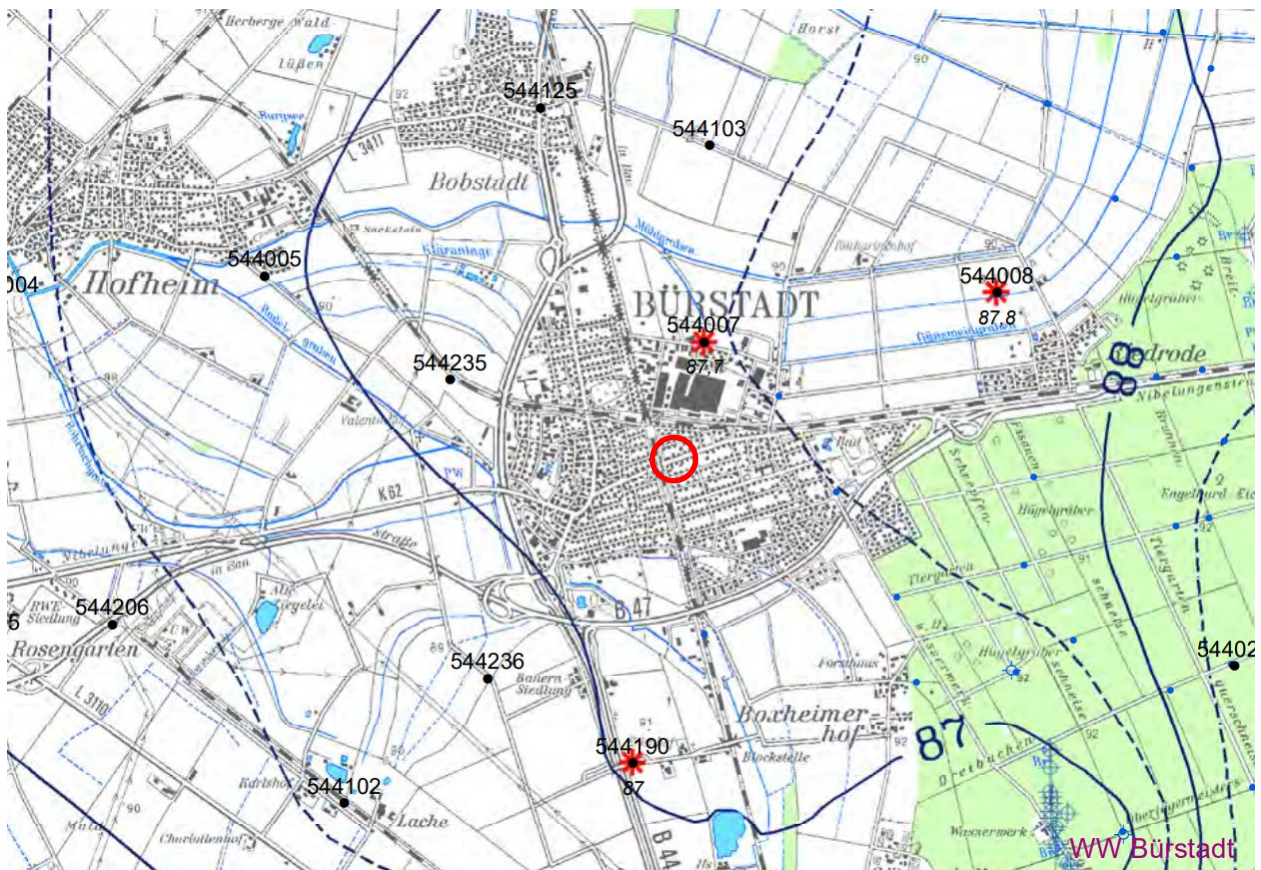


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene – Grundwasserhöhengleichen im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016)

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 5-7,5 m angegeben. Demzufolge ist in dem vorliegenden Plangebiet nicht mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese wären im Übrigen entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und

keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

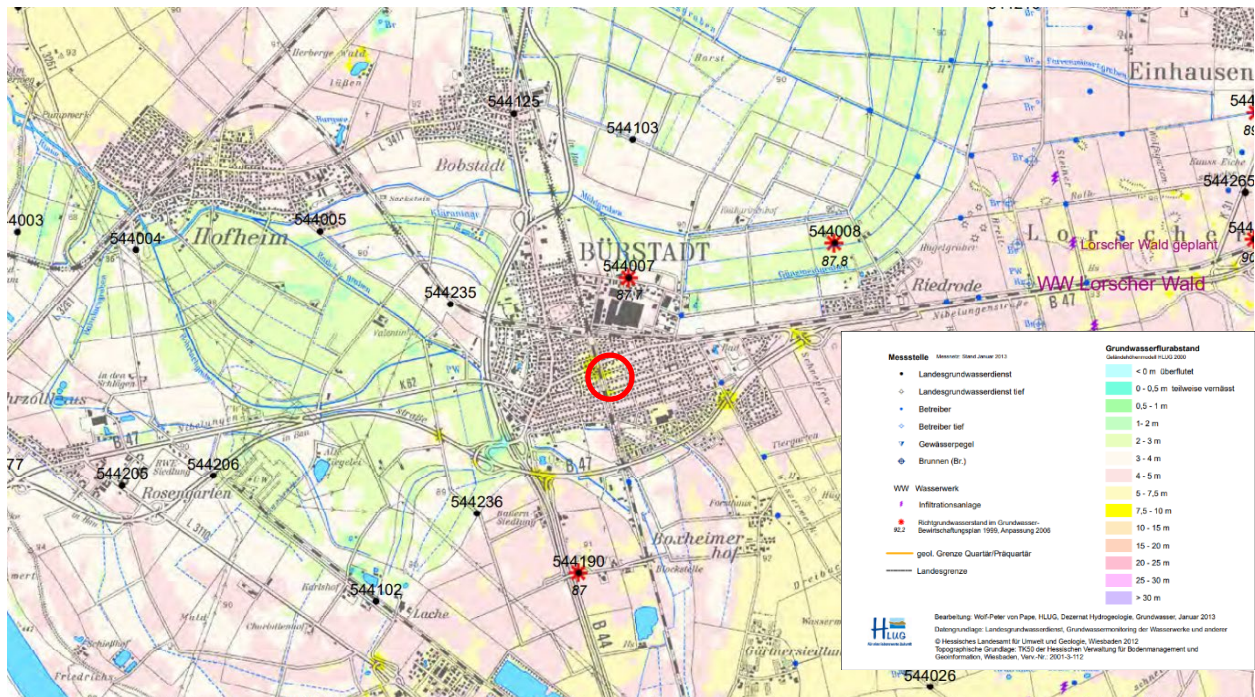


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016)

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

I.1.3.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen nördlich der Bürgermeister-Siegler-Straße sprechen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind gewährleistet.

I.1.4 Dichtevorgaben des Regionalplanes

Im Geltungsbereich ist im Rahmen der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt maximal 25 WE geplant. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen werden auch nicht wesentlich mehr Wohnungen realisierbar sein, so dass zur Abschätzung der Siedlungsdichte von dem geplanten Wert als realistischer Abschätzung auszugehen ist.

Um eine sozialverträgliche Wohnungsdichte gewährleisten zu können, sind die Wohnungsdichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 grundsätzlich zu beachten.

Nach den Siedlungsdichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen sind für das Plangebiet in verstädterter Besiedlung und deren Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar vorzusehen, wobei der obere Siedlungsdichtewert nicht überschritten werden darf (Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen 2010). Es ist davon auszugehen, dass im nächsten Regionalplan mit Rücksicht auf die Belange der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden höhere Dichtewerte festgelegt werden und vor allem eine Überschreitung der Obergrenze als möglich zugelassen wird. Dennoch ist das Planvorhaben zunächst mit dem aktuell geltenden regionalplan Südhessen abzugleichen.

Die im Plangebiet zu erwartenden bzw. zu realisierenden maximal 25 Wohnungen entsprechen bei einer Plangebietsgröße von ca. 0,2 ha einer Siedlungsdichte von ca. 125 WE/ha. Die bauliche Dichte innerhalb des nur ein Baugrundstück umfassenden Plangeltungsbereichs liegt somit rechnerisch oberhalb der anzustrebenden Wohnungsdichte gemäß Regionalplan. Nach einem Prüfschema des Regierungspräsidiums vom 04. Juli 2016 zum Nachweis der Siedlungsdichtevorgaben im Rahmen von Bauleitplanverfahren sollen bei Gebieten unter 5,0 ha Größe sinnvolle Gebietsabgrenzungen unter Einbeziehung umliegender Siedlungsflächen erfolgen, innerhalb derer der Dichtenachweis dann unter Zugrundelegung sinnvoller Annahmen zu führen ist. Vorliegend werden als Abgrenzung Siedlungsflächen beidseitig der „Bürgermeister-Siegler-Straße“ verwendet. Die Grundstücke innerhalb der Gebietsabgrenzung für den Nachweis der Siedlungsdichte sind folglich durch die Straßen „Nibelungenstraße“, „Vinzenzstraße“, „Siegfriedstraße“ und „Am Entenpfad“ erschlossen. Das so abzugrenzende Gebiet umfasst gemäß der in nachfolgender Abbildung dargestellten Abgrenzung insgesamt eine Größe von ca. 4,1 ha.

Außerhalb des Plangebiets wurden im Rahmen einer örtlichen Erfassung augenscheinlich (Hinweise auf Wohnungsanzahl durch Zählung von Klingeln, Briefkästen etc.) 124 Wohneinheiten festgestellt. Unter Berücksichtigung einer künftigen Nachverdichtungsquote von 10% im baulichen Bestand ist im Sinne einer Prognose von ca. 136 Wohneinheiten auszugehen. Zusammen mit den 25 Wohnungen des Vorhabens ergeben sich somit ca. 161 Wohnungen im Referenzgebiet, wodurch eine Wohndichte von ca. 40 WE/ha zu erwarten ist. Dieser zu erwartende Dichtewert liegt deutlich innerhalb der gemäß Regionalplan Südhessen 2010 anzustrebenden Wohnsiedlungsdichten. Von einer Überschreitung der zulässigen 50 Wohneinheiten je ha ist im nachfolgend abgegrenzten Siedlungsteilbereich insgesamt nicht auszugehen, auch wenn künftig weitere Nachverdichtungsmaßnahmen in diesem Bereich vorgesehen sein sollten.



Abbildung 10: Abgrenzung der Referenzfläche für den Siedlungsdichtenachweis gem. Z3.4.1-9 RPS 2010 (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Mai 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 26.01.2021)

Eine Überschreitung des oberen Dichtewertes von 50 WE/ha würde erst bei einer Nachverdichtungsquote im baulichen Bestand von etwa 65% eintreten. Eine entsprechend starke Nachverdichtung ist aufgrund der baulichen Struktur in dem Stadtteilbereich auszuschließen. Ohne bauliche Nachverdichtung im Bestand beträgt die Siedlungsdichte knapp 37 WE/ha, so dass auch der untere Siedlungsdichtewert des Regionalplanes Südhessen 2010 nicht unterschritten wäre und mit der Planung die regionalplanerischen Vorgaben für das Referenzgebiet erreicht werden können. Die Planung ist daher auch unter dem Aspekt der Dichtevorgaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine maßvolle bauliche Nachverdichtung des Bereichs östlich der Vinzenzstraße und nördlich der Bürgermeister-Siegler-Straße beabsichtigt, wodurch den Planungsvorgaben des Regionalplanes nachgekommen wird. Die geplante Innenentwicklung wird aus städtebaulicher Sicht insgesamt als angemessen beurteilt. Im Rahmen dieser baulichen Entwicklung wird insbesondere dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut und befindet sich im Zentrum von Bürstadt. Im Plangebiet befinden sich das derzeit leerstehende Hotel Berg, dessen Nebengebäude (östlich des Hauptgebäudes) abgebrochen werden sollen, um Platz für zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Das Hauptgebäude an der Vinzenzstraße soll entkernt und saniert werden und in diesem Zuge das bereits in der Vergangenheit genutzte Dachgeschoss mit einem begrünten Flachdach versehen und zum Vollgeschoss ausgebaut werden. Im Süden und Osten grenzen eher kleinteilige Wohnbebauungen an, während im Norden und Westen (jenseits der Bahnstrecke) ein Mischgebiet mit vereinzelt Einzelhandelsnutzungen entlang der Nibelungenstraße anschließt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Bahnstrecke mit der Verbindung Frankfurt - Mannheim. Die Umgebung des Plangebiets weist entlang der Vinzenzstraße sowie der Bürgermeister-Siegler-Straße überwiegend Wohnnutzungen mit nur vereinzelt anzutreffenden gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen und damit den Charakter eines Wohngebiets auf. Die vorliegende Planung fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gut in die Umgebungsbebauung ein. Hinsichtlich der Höhe, Grundfläche und Baukörperlänge wird sie jedoch wie das bisherige Hotel eine Solitärstellung einnehmen.



Abbildung 11: Luftbild des Plangebiets und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 25.01.2023)

I.1.6 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die Vinzenzstraße und die Bürgermeister-Siegler-Straße erschlossen. In den vorhandenen Verkehrsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls bereits verlegt. Neu zu errichtende Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Stadt Bürstadt zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können, ohne den Baumbestand zu beeinträchtigen. Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Das Plangebiet ist auch verkehrlich sehr gut angebunden. Über die Vinzenzstraße und Nibelungenstraße erfolgt die Anbindung an die Bundesstraßen B 44 / B 47. Über die Bundesstraße B 47 können dann in Kürze die Anschlüsse der Bundesautobahnen A 5 sowie A 67 erreicht werden.

Auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für das Plangebiet gewährleistet. Die Buslinie 643 Bürstadt-Heppenheim, sowie Buslinie 652 Bürstadt-Bobstadt-Riedrode verlaufen durch das Stadtgebiet und die Haltestelle „Dammstraße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabens, so dass durch das Plangebiet kein Bedarf für eine Netzerweiterung des ÖPNV ausgelöst wird. In den Hauptverkehrszeiten besteht hier ein Halbstundentakt. Die Haltestelle „Dammstraße“ wird darüber hinaus auch durch die Linie 645 Biblis-Bürstadt-Heppenheim angedient. Ein besonderer Vorteil der Lage des Vorhabens ist neben der guten Anbindung an den Busverkehr auch die schnelle fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Bürstadt, von wo aus alle Haltepunkte entlang der Strecke Frankfurt-Mannheim und auch der Strecke Bensheim-Worms leicht zu erreichen sind. Die Nähe zu den Gewerbegebietsflächen der Stadt Bürstadt macht das Wohnbauvorhaben für Firmen interessant, die Wohnraum für Mitarbeiter suchen. Gerade in Zeiten eines allgemeinen Wohnraum Mangels kann die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums in der Umgebung eines Gewerbebetriebs ein entscheidender Vorteil zur Gewinnung zusätzlicher Fachkräfte sein.

I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Das geplante Vorhaben ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Stadt Bürstadt abgedeckt. Der Wasserverbrauch wird sich gegenüber der früheren Hotelnutzung etwas erhöhen, in Bezug auf den Gesamtwasserverbrauch der Stadt jedoch nicht signifikant.

Der Aspekt des schonenden Umgangs mit Trinkwasser ist durch die einschlägige Gesetzgebung sowie Regelwerke und Verordnungen bereits umfassend bestimmt. Ressourcenschonende Haushaltsgeräte tragen dazu bei, dass sich der Wasserverbrauch pro Person seit Jahren tendenziell verringert.

Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Stadt Bürstadt aufgrund des gegenüber des Bestandsnetzes nur geringen Umfangs der zusätzlich hinzukommenden Wohneinheiten und bei Berücksichtigung der früheren Hotelnutzung für die wasserwirtschaftlichen Belange keine planerisch zu bewältigenden Konflikte.

I.1.7.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser zu beachten sind.

I.1.7.3 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

Sollen Gebäude errichtet werden, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen, wie der zweite Rettungsweg sichergestellt wird, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Soweit nachgewiesen werden kann, dass innerhalb der Hilfsfrist aufgrund entsprechender Vereinbarungen auf interkommunaler Ebene ein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht, kann auf die Herstellung eines baulichen zweiten Rettungswegs ggf. verzichtet werden. Im konkreten Fall sieht der Vorhabenträger insbesondere aufgrund der baulichen Einschränkungen des Vorhabens für die Feuerwehr ein separates zweites Treppenhaus vor.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Tragfähigkeit der Flächen für die Feuerwehr auf den Gewerbegrundstücken ist im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen. Im Beteiligungsverfahren wurde von Behördenseite zudem auf die einschlägige Rechtsvorschrift **Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)** hingewiesen. Diese stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.7.4 Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das städtische Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen könnten daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und könnte zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Das entsprechende Risiko kann später durch eine angepasste bauliche Ausführung berücksichtigt werden. So sind insbesondere die Erdgeschosshöhen so zu wählen, dass bauliche Schäden auch bei Starkregenereignissen möglichst ausgeschlossen sind. Nachdem das bestehende Hotelgebäude saniert werden soll, können veränderte Erdgeschosshöhen nur bei der ergänzenden Bebauung berücksichtigt werden. Für alle Gebäude sollten aber Lichtschächte und andere Gebäudeöffnungen im

Keller- und Erdgeschossbereich bautechnisch möglichst so ausgeführt werden, dass auf den Flächen stehendes Wasser nach Starkregenereignissen keine wesentlichen Schäden anrichten können. Entsprechende Maßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bürstadt verlangt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Erhöht“ versehen ist.

I.1.7.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Stellplätze, die sich über einem Tiefgaragen- oder Kellergeschoss befinden sowie Stellplätze, die überdacht sind.

Im Zuge der hohen im Sinne der Innenentwicklung gewünschten Grundstücksausnutzung kann die Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken jedoch voraussichtlich nicht gewährleistet werden und wird von daher nur in Bezug auf die wasserdurchlässige Ausführung ebenerdiger Stellplätze festgesetzt. Daher ist eine Ableitung zumindest von Teilen des anfallenden Niederschlagswassers für dieses Grundstück voraussichtlich unumgänglich. Die Flächen des Plangebiets sind bzw. waren bereits bebaut und einschließlich der Dachflächen und befestigten Freiflächen an die Abwasseranlage angeschlossen. Mit der verpflichtend umzusetzenden Dachbegrünung der Neubebauung ist eine wesentliche Minderung und zeitliche Streckung (verlangsamer Abfluss) des Niederschlagswasseranfalls verbunden, so dass das Kanalnetz gegenüber dem bisherigen faktischen und auch dem planungsrechtlichen Bestand tendenziell sogar entlastet wird. Nachweise zur Leistungsfähigkeit der Kanalisation, deren Leistungsfähigkeit aufgrund der bisherigen Grundstücksversiegelung grundsätzlich als ausreichend angenommen werden kann, sind im Zuge der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Die konkrete Ausführung der Grundstücksentwässerung ist im Rahmen der jeweiligen Fachplanungen mit der zuständigen Fachabteilung der Stadtverwaltung abzustimmen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung sinnvoll. Die Nutzung von Brauchwasser aus begrünten Dachflächen hat jedoch häufig das Problem von Ablagerungen bzw. Verfärbungen in den WCs. Bei Eigentumswohnungen wird dies im Allgemeinen eher akzeptiert als bei Mietwohnungen, wo entsprechende Verunreinigungen einen Mietmangel darstellen können. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen zudem relativ kostenaufwändig sind (und dem Wunsch nach preiswertem Wohnraum entgegenstehen) und im Übrigen ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

I.1.7.6 Abwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die vorhandene Abwasseranlage in der Vinzenzstraße bis hin zur städtischen Kläranlage. Die Abwasserentsorgung kann

somit sichergestellt werden und ist durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Stadt abgedeckt. Das neu geplante Gebäude ist an das Kanalnetz anzuschließen. Der bestehende Anschluss des früheren Hotels ist zu überprüfen und ggf. zu sanieren oder zu erneuern. Durch die vorliegende Planung ist eine geringfügige Zunahme des Abwasseranfalls analog zum Trinkwassermehrverbrauch festzustellen (vgl. Kapitel I.1.7.1).

I.1.7.7 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins, welches bei Lampertheim, Hofheim und Wattenheim eine Entfernung von knapp 4 bis 6 km aufweist, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind. Nähere Erläuterungen sind dem Kapitel I.1.3.5 zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche und HQ₁₀₀ Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen). Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen bis nach Einhausen im Osten reichen und damit die kompletten Siedlungsflächen von Bürstadt mit Stadtteilen überdecken. Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für den Rhein (Blattschnitte: G - 12 und G - 13) sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Überschwemmungen des vorliegenden Plangebiets bis zu 100 cm möglich. Der Planbereich wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) daher als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Für weitergehende Erläuterungen siehe Kapitel I.1.3.5)

Der Planbereich liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete (vgl. Kapitel I.1.3.6 und Abbildung 7). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms (WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von knapp 0,9 km südlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

I.1.7.8 Grundwasserstand

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind (siehe nähere Ausführungen in Kapitel I.1.3.7). Im Plangebiet muss daher mit hohen, aber auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 5-7,5 m angegeben. Detailliertere Erläuterungen sind dem Kapitel I.1.3.7 zu entnehmen.

Der Planbereich wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände als ver-nässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

I.1.7.9 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.8 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Stadt Bürstadt für das Plangebiet keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Für das Plangebiet liegen zwei positiv validierte Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) als Altstandort Nr. 431.005.020-001.204 sowie Nr. 431.005.020-001.274 vor (beide auf dem Flurstück 522/1). Darunter befindet sich ein Holzhandel in der Vinzenzstraße 6 sowie einem Fuhrunternehmen in der Vinzenzstraße 8, welche gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem insgesamt hohen Gefährdungspotential (Branchenklasse 1 und 4) für die Umwelt bewertet werden. Zur Überprüfung der Altlastenrelevanz sind daher Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Der Stadt sind jedoch bislang keine konkreten Boden- oder Grundwasserbelastungen aus früheren Nutzungen bekannt.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich gegenüber der früheren Hotelnutzung und der bestehenden Wohnnutzung im rückwärtigen Grundstücksteil keine Veränderung des Risikos hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser. Die Bauleitplanung erzeugt mit entsprechender vertraglicher Regelung zwischen Stadt und Vorhabenträger kein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Bei der Abwägung über die betreffenden Belange ist der anzulegende Maßstab die Frage der Vollzugsfähigkeit der Planung. Diese steht aus Sicht der Stadt nicht in Frage. Bei der Herstellung von Kellern und Tiefgaragen anfallender Bodenaushub ist zu beproben und fachgerecht zu entsorgen. Im Zuge der Baumaßnahme werden somit ggf. aus früheren Nutzungen verbliebene Bodenbelastungen entsorgt werden. Die Verantwortung für den sachgerechten Umgang mit möglichen Bodenbelastungen aus früheren Nutzungen des Grundstücks liegt beim Eigentümer.

Zwischenzeitlich wurde bereits eine umwelttechnische Untersuchung für das Plangebiet durch den Eigentümer beauftragt. Das entsprechende Fachgutachten wird im Vorfeld der späteren bauaufsichtlichen Verfahren der Objektplanung dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Durchsicht vorgelegt, damit entschieden werden kann, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird. Die Durchführung der Einzelfallrecherche sowie ggf. sich daraus ergebende weiterführende Untersuchungen und ggf. erforderliche Maßnahmen sind auf Kosten des Eigentümers durchzuführen. Hierzu werden entsprechende Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Eigentümer getroffen. Nach Auffassung der Stadt sind die Belange des Bodenschutzes hiermit hinreichend berücksichtigt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist ohnehin auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein

Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Im Sinne des Bodenschutzes werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)¹⁾ bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV²⁾ ersetzt. Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV¹⁾ Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV¹⁾ Anlage 2 eingebaut werden. Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß §8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß §8 Abs. 3 BBodSchV. Für den Einbau in eine- oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden.
1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV)
2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.
- Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

I.1.9 Belange des Artenschutzes

In der Artenschutzprüfung werden seitens des Gutachters verschiedene Maßnahmen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tiergruppen als Gesamtübersicht aufgeführt. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, soweit sie nicht bereits durch andere zeichnerische oder textliche Festsetzungen berücksichtigt sind.

Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis für 14 Vogelarten einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme:

V1 Rodung von Bäumen und Gebüsch

V2 Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten

entfällt eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Arten mit einem „ungünstig-unzureichenden“ oder „ungünstig-schlechten“ Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten bzw. waren nicht für das Untersuchungsgebiet zu belegen. Einen Nachweis für die Präsenz der Zauneidechse konnte innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht nachgewiesen werden.

Somit bleiben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 unberührt.

Es ist für keine nachgewiesene oder potenziell vorkommende Art eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Empfohlen werden die Aufwertungen der neuen Hausfassade und Pflanzungen durch die habitatverbessernde Maßnahmen „A1 Fledermaus-Sommerquartier anlegen“, „A2 Nisthilfen für Höhlenbrüter“ sowie „A3 Mauerseglernisthilfen“ die keine Rechtsverbindlichkeit, sondern lediglich eine Empfehlung darstellen.“

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmenvorschläge des Gutachters werden als Festsetzungen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) bzw. Hinweise (Empfehlungen) in den Bebauungsplan übernommen. Die fachliche Herleitung der entsprechenden Maßnahmen und damit deren Begründung ist dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

Beschränkung der Rodungszeit: *„Die Rodung bestehender Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.“* Hierdurch sollen Beeinträchtigungen naturschutzrechtlich geschützter wildlebender Vögel während der Brutzeit ausgeschlossen werden.

Beschränkung der Ausführungszeit von Abbruch oder Sanierungsarbeiten: *„Die Durchführung von Abbruch- und Sanierungsarbeiten muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Abbruch- und Sanierungsarbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Nester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Stadt Bürstadt sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Bergstraße ist jeweils ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.“* Die Bestimmung dient dem Schutz gebäudebrütender Vögel. Gerade bei länger leerstehenden Gebäuden kann die Nutzung von Regenrinnen, Dachvorsprüngen etc. als Brutplatz nicht ausgeschlossen werden, weshalb die zeitliche Beschränkung der Arbeiten oder zumindest eine vorherige Nachsuche zwingend erforderlich ist, um Verbotstatbestände auszuschließen.

Habitatverbessernde Maßnahmen (Empfehlung): Da die Maßnahmen zur Quartierschaffung für Fledermäuse, Mauersegler und höhlenbrütenden Vogelarten seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurden, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Diese Maßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz

und die Unterstützung der aufgeführten Arten sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden ergänzend zu den Maßnahmen des Artenschutzbeitrags noch folgende Maßnahmen festgesetzt:

Beschränkung der Ausführungszeit von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen: *„Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen in der nordwestlichen bislang begrünten Grundstücksteilfläche muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können dort als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Stadt Bürstadt sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Bergstraße ist jeweils ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.“* Diese Maßnahme betrifft eine relativ kleine Grünfläche, die innerhalb des Siedlungsbereichs wahrscheinlich aufgrund von Hauskatzen für bodenbrütende Vögel unattraktiv ist. Dennoch kann ein Vorkommen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Verschluss von Bohrlöchern: *„Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.“* Bohrlöcher können tödliche Fallen für Kleinsäuger (Igel, Mäuse etc.) aber auch für Reptilien oder Amphibien sein. Auch wenn im Rahmen der Ortsbegehungen keine entsprechenden Arten festgestellt wurden, kann ein entsprechendes Vorkommen z.B. zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger: *„Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.“* Hierdurch soll eine Wanderung von Kleinsäufern zwischen den Gartenflächen benachbarter Grundstücke ermöglicht werden. Gärten im Besiedelten Bereich können geeignete Lebensräume für Igel, Mäuse etc. sein und eine Vernetzung der Gartenflächen schafft größere nutzbare Lebensräume und fördert den genetischen Austausch verschiedener lokaler Populationen.

Schutz von Insekten: *„Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen sind nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Hinweis: Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.“* Nächtliche Beleuchtung kann Insekten anlocken, für die entsprechende Lampen dann zur Todesfalle werden können. Um dies auszuschließen, können Leuchten mit geringer Farbtemperatur einen Beitrag leisten, das sie Insekten weniger stark anlocken. Eine geringe Farbtemperatur ist jedoch bei gleicher Beleuchtungsstärke mit einem Energiemehrverbrauch verbunden, weshalb mit dem Wert von 3000 Kelvin ein angemessener Kompromiss aus Energieeinsparung und Insektenschutz angestrebt wird.

Ökologische Baubegleitung: *„Im Vorfeld von baulichen Maßnahmen im Plangebiet ist frühzeitig eine fachlich qualifizierte Person im Sinne einer ökologischen Baubegleitung in die Planung der Baumaßnahme sowie die Durchführung von Baumaßnahmen einzubeziehen, um das Vorhaben auf artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte hin zu untersuchen.“* Diese Festsetzung soll die Artenschutzbelange vor allem für den Fall gewährleisten, das bis zur Realisierung der Vorhaben im Plangebiet noch einige Zeit vergeht. In dieser Zeit können sich die örtlichen Bedingungen und auch der Artenbesatz wesentlich verändern, so dass dann erneut eine fachliche Bewertung vorzunehmen ist.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans weisen noch einige allgemeine Texthinweise auf den sachgerechten Umgang mit dem Thema des Artenschutzes und die diesbezüglichen Verpflichtungen der Bauherrschaft hin. Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Die Stadt Bürstadt setzt sich seit Jahren für den Schutz von Insekten und hier exemplarisch für eine „bienenfreundliche Stadt“ ein. Die daraus folgernden Empfehlungen und Handlungen fördern neben den Bienen auch andere Insektenarten.

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

In der Pflanzliste der Texthinweise sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenbaum“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

Es wird auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Flächen, die z.B. für die Baustelleneinrichtung, als Zwischenlager für Erdaushub bzw. Material oder zum Abstellen für Maschinen beansprucht werden sollen, zwingend innerhalb des Geltungsbereiches liegen müssen, da nur diese Flächen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange untersucht und beurteilt wurden. Ergibt sich die Notwendigkeit, die außerhalb dieses unbedenklichen Bereiches liegenden Flächen als Baustelleneinrichtungsfläche oder zu anderen Zwecken in Anspruch zu nehmen, so sind diese Flächen vorlaufend hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen.

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen sowie die Integration von Fassadenröhren in die Wände.

Zum Schutz höhlenbrütender Vogelarten, wird empfohlen, Nistkästen als Brutmöglichkeiten an dem neu zu pflanzenden Jungbaumbestand aufzuhängen.

Es wird darüber hinaus empfohlen bei den Gehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden und Mauerseglernisthilfen in neu zu errichtenden Hausfassaden vorzusehen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Es wird abschließend empfohlen, Dachflächen auch über den zwingend zu begründen Teil (s. Textfestsetzung A.5.2) hinaus extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Entsprechende Maßnahmen erhöhen den Biotopwert innerhalb des Plangebiets und stellen innerstädtische Quartierstrukturen für wildlebende Tierarten dar. Die bislang sehr weitgehende Flächenversiegelung kann im Zuge der Neubaumaßnahme hierdurch aufgewertet werden.

I.1.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind der Stadt Bürstadt keine Kulturdenkmäler nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.

Es wird dennoch 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 der hessischen ARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss / Glockenbau, 64283 Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

I.1.11 Kampfmittelräumdienst

Um kampfmittelbedingte Risiken für die späteren baulich genutzten Flächen auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. Eine entsprechende Anfrage erfolgte im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung. Je nach Ergebnis werden entsprechende Untersuchungen veranlasst oder entsprechende Hinweise im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

Mit Schreiben vom 01.09.2023 (Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-B 6305-2023) wurde mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder zum Planbereich vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit einer möglichen Munitionsbelastung zu rechnen ist. Auch der Stadt Bürstadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

I.1.12 Energiewende und Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Stadt Bürstadt geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig und von der Stadt auch ausdrücklich gewünscht. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikelemente und Sonnenkollektoren). Auf mindestens 25% der Dachflächen des jeweiligen Gebäudes sind Photovoltaikelemente zwingend zu errichten. Hierdurch sollen die Potenziale von Dachflächen bei der Energiewende besser als bisher genutzt werden. Eine Kombination aus Wärmepumpe und Photovoltaik erscheint aktuell als wirtschaftliche und energetisch besonders sinnvolle Art der Gebäudeversorgung mit Strom und Wärme.

Der beplante Bereich befindet sich gemäß Mitteilung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erlangung einer Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 1/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind für den Fall der Beantragung einer entsprechenden Genehmigung vollständig zu beachten. Eine Festsetzung zur Geothermie-Nutzung erfolgt jedoch nicht, da diese Art der Wärmegewinnung

sehr hohe Investitionskosten erfordert und damit dem Wunsch nach preiswertem Wohnraum entgegensteht. Die Anforderungen an die Nutzung regenerativer Energien sind durch die Gesetzgebung des Bundes hinreichend geregelt und werden in kurzen zeitlichen Abständen fortlaufend verschärft, was die Errichtung dringend benötigten Wohnraums weiter verteuert. Dem Vorhabenträger soll es freigestellt bleiben, welche Art von regenerativer Energie er im Rahmen seines Vorhabens berücksichtigt. Hierdurch soll eine insgesamt möglichst günstige Wärmeversorgung ermöglicht werden.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.8.6 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebiets“) verwiesen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich zum größten Teil in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch **günstig** erwiesen hat, liegt. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu rechnen.

I.1.13 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Bei dem Plangebiet der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich vollständig um bislang unbeplanten Innenbereich. Durch die Planung sind daher weder Belange der Landwirtschaft noch Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft betroffen.

I.1.14 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von lärmbelasteten klassifizierten Straßen sowie innerstädtischen Wohnsammelstraßen und ist durch die entsprechenden Anlagen einer Lärmvorbelastung ausgesetzt. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, den Kreis Bergstraße, die Bundesrepublik Deutschland oder die Stadt Bürstadt auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die genannten Verkehrsanlagen planfestgestellt sind bzw. im Fall der Stadtstraßen straßenrechtlich gewidmet sind und Bestandsschutz genießen. Die Hauptverkehrslärmquelle in der Umgebung des Plangebiets stellt jedoch die Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim

dar, die in Hochlage durch das Stadtgebiet verläuft. Trotz beidseitiger Schallschutzwände wird das Stadtgebiet und vor allem die nächstgelegenen Wohnhäuser durch den Schienenverkehrslärm belastet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um die diesbezüglichen Sachverhalte zu ermitteln und angemessene Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Abschätzung der Verkehrsmengen

Aufgrund der veränderten Verkehrssituation aufgrund der Verkehrsbeeinträchtigungen durch eine Baustelle in der Nibelungenstraße konnten keine repräsentativen Erhebungen der Verkehrsmengen in der Vinzenzstraße und der Bürgermeister-Siegler-Straße zum Zeitpunkt der Planaufstellung stattfinden. Stattdessen werden die Verkehrsmengen anhand von Erfahrungswerten und der Anzahl an Wohneinheiten in der Erschließungsstraße nach guter fachlicher Praxis abgeschätzt.

Die Verkehrsmengen entlang der Vinzenzstraße werden der Erfahrung nach mit einem DTV von ca. 500 Fzg/d abgeschätzt. Hier überwiegt nach Erfahrungen der Stadt der Zubringerverkehr zu angeschlossenen Wohnstraßen die Verkehrsmenge aus der direkten Erschließungsfunktion der Vinzenzstraße. Diese ist als klassische Wohnsammelstraße zu bezeichnen und nimmt daher mehr Verkehr auf, als die an sie angeschlossenen wenigen Grundstücke erzeugen.

Die Verkehrsmengen in der als Erschließungsstraße klassifizierten Bürgermeister-Siegler-Straße werden wie folgt abgeschätzt:

1) Bewohnerzahl

Abgeschätzte Wohneinheiten

53 WE

2,5 Personen je Wohneinheit

ca. **130 Bewohner**

2) Spezifische Wegehäufigkeit

Ansatz nach Kapitel 3.2.2 (HSVG):

Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf **alle** Bewohner.

Für die Wegehäufigkeit gilt:

3,5 – 4,0 Wege/Bewohner und Tag;

gewählt: 3,7 Wege/Bewohner und Tag

3) Binnenverkehr

Ansatz nach Kapitel 3.2.3 und 3.2.6 (HSVG):

Das tägliche Verkehrsaufkommen in Wohngebieten besteht aus Quell-, Ziel- und Binnenverkehr. Bis zu einer Gebietsgröße mit einem Durchmesser von 300 m ist der Binnenverkehr vernachlässigbar. Ab 300 m sind für den nicht motorisierten Individualverkehr, ab 500 m für den motorisierten Individualverkehr und ab 800 m für den öffentlichen Personennahverkehr Binnenverkehrsabschlüsse auf das Gesamtverkehrsaufkommen entsprechend dem Gebietsdurchmesser vorzunehmen. Das verbleibende tägliche Verkehrsaufkommen in Wohngebieten teilt sich etwa zu gleichen Teilen in Quellverkehr und Zielverkehr auf.

Gebietsdurchmesser	Binnenverkehrsabschläge (%)		
	NMIV	MIV	ÖPNV
< 300 m	0	0	0
300 – 500 m	10	0	0
500 – 800 m	15	5	0
800 – 1200 m	20	10	5

Eine Abminderung der Wegezahl aufgrund von Binnenverkehr ist wegen der geringen Größe des Wohngebiets vernachlässigbar

4) Besucherverkehr

Ansatz nach Kapitel 3.2.4 (HSVG):

Für den Besucherverkehr gilt: Zuschlag von bis zu 5 % auf die Wege der Bewohner;
gewählt: Zuschlag von 5 % auf die Wege der Bewohner

5) Verkehrserzeugung MIV

Ansatz nach Kapitel 3.2.5 (HSVG):

Die Anzahl der Wege, die mit dem motorisierten Individualverkehr zurückgelegt werden, hängt insbesondere vom ÖPNV-Angebot, der Nähe zu Haltestellen und zum Ortszentrum, den Entfernungen zu weiteren Nahversorgungseinrichtungen und den Wohngebieten ab.

Für den NMIV: NMIV-Anteil: 30 – 40 %;
(nicht motorisierter Individualverkehr) gewählt: 30 %

Für den ÖPNV: ÖPNV-Anteil: 5 – 30 %;
(nicht motorisierter Individualverkehr) gewählt: 10 %

Für den MIV: sich ergebender **MIV-Anteil:**
(motorisierter Individualverkehr) **60 %**

Seit einigen Jahren macht sich ein Wandel in der Verkehrsmittelwahl bemerkbar, der auch in Bürstadt dazu führen dürfte, dass aktuell bereits mehr tägliche Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV zurückgelegt werden. Dennoch wird die Verkehrsbelastung der Straße als Eingangswert für die schalltechnische Untersuchung auf der sicheren Seite mit den „alten“ Literaturwerten wie oben dargelegt vorgenommen.

6) Pkw-Besetzungsgrad

Ansatz nach Kapitel 3.2.7 (HSVG):

Für den Besetzungsgrad gilt: 1,2 – 1,3 Personen/Pkw;
gewählt: 1,3 Personen/Pkw

7) Verkehrserzeugung Wirtschaftsverkehr

Ansatz nach Kapitel 3.2.8 (HSVG):

Der Wirtschaftsverkehr, d. h. der Güter- und Geschäftsverkehr, entsteht hauptsächlich durch die Belieferung der Wohnhäuser und die Entsorgung von Reststoffen (Müll, Papier, Verpackungsreste).

Für den Wirtschaftsverkehr gilt: **Faktor von 0,1 Kfz-Fahrten/Bewohner**

8) Kfz-Fahrten pro Werktag

Pkw-Fahrten = $\text{Bewohnerzahl} \times \text{spezifische Wegehäufigkeit Bewohner} \times \text{Zuschlag Besucher-}$
 $\text{verkehr} \times \text{MIV-Anteil Bewohner} / \text{spezifischer Pkw-Besetzungsgrad Bewohner}$

$$\text{Lkw-Fahrten} = \text{Bewohnerzahl} \times \text{Faktor Wirtschaftsverkehr}$$
$$\text{Pkw-Fahrten} = 130 \times 3,7 \times 1,05 \times 0,60 / 1,3 \approx 233 \text{ Fahrten/24h}$$
$$\underline{\text{Lkw-Fahrten} = 130 \times 0,1 \approx 13 \text{ Fahrten/24h}}$$

Summe **≈ 246 Fahrten/24h**

Gesamtsumme der Wohnstraße

$$\text{DTV}_{\text{WG}} = 233 + 13 \text{ Fahrten/24h} = \mathbf{246 \text{ Fahrten/24h}}$$

Spitzenstunde, Faktor: 10 % [Kfz/h]:

$$Q_{WG} = 246 \times 0,1 \approx \mathbf{24,6 \text{ Fz/h}}$$

Die ermittelten Verkehrsmengen sind als gebietsadäquat einzustufen und führen auch mit zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten infolge des Bauvorhabens zu keinen außerordentlichen Immissionskonflikten.

Um dem Immissionsschutz in angemessenem Umfang und Detaillierungsgrad Rechnung zu tragen, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, erstellt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen einerseits durch Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet, andererseits durch den plangegebenen Verkehr auf die Nachbarschaft.

Der Schallgutachter kommt diesbezüglich zu dem folgenden zusammenfassenden Ergebnis:

„Hiernach ist tags im Plangebiet im Bereich der geplanten Neubebauung in der "zweiten Reihe" der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) von **55 dB(A)** überwiegend eingehalten. Lediglich an den Nord- und Südfassaden im 2. Und 3. OG kommt es zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 9 dB(A). Damit ist insbesondere der überwiegende Teil der zukünftigen Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) wirksam vor Verkehrsräuschen geschützt. Am Bestandswohnhaus "Vinzenzstraße 6 - 8" steigen bahnseitig die Tag-Beurteilungspegel von ca. 57 dB(A) im EG bis zu ca. 74 dB(A) im 3. OG an.

Der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) von **45 dB(A)** ist im gesamten Plangebiet überschritten. Die Nacht-Beurteilungspegel steigen an den Fassaden im Bereich der geplanten Neubebauung in der "zweiten Reihe" von ca. 48 dB(A) im EG bis zu ca. 64 dB(A) im 3. OG an. Am Bestandswohnhaus "Vinzenzstraße 6 - 8" steigen bahnseitig die Nacht- Beurteilungspegel von ca. 57 dB(A) im EG bis zu ca. 75 dB(A) im 3. OG an.

Dort, wo die Tag-Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen (Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) der geplanten Wohnbebauung unter 64 dB(A) liegen - entsprechend dem Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete, bis zu dem z. B. gemäß Beschluss vom 04.12.1997 des OVG Lüneburg (Az. 7 M 1050/97, s. **Kap. 3.1**) gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind - kann die Abwägung zum Ergebnis führen, dass hier ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen (gilt im Rahmen der Abwägung auch für allgemeine Wohngebiete). In diesem Fall wären auch keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz von eventuell hier vorgesehenen Balkonen, Loggien oder Terrassen zu stellen. Für den Nachtzeitraum billigt die gängige Rechtsprechung Außenwohnbereichen keine spezielle Schutzbedürftigkeit zu.

Für Wohnräume kann im Rahmen der Abwägung für den Nachtzeitraum der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete von 54 dB(A) für außen an der Fassade anliegende Verkehrs-Beurteilungspegel herangezogen werden, bis zu dem gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind (gilt im Rahmen der Abwägung auch für allgemeine Wohngebiete). Oberhalb dieses Wertes sind

verbesserte städtebauliche und bauliche Schallschutzkonzepte empfehlenswert. Der Schwerpunkt liegt auf dem Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer.

Falls hiernach in Bereichen mit Tag-Beurteilungspegeln ≤ 64 dB(A) Außenwohnbereiche als ausreichend geschützt erachtet werden, und falls keine ergänzenden Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes realisierbar sind (s. **Kap. 6.1.2**), kann im Rahmen der Abwägung an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. **Kap. 6.2**).“

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden außerdem mögliche Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm betrachtet. Hierbei handelt es sich um eine neutrale und unbewertete Aufzählung aller technisch und organisatorischen möglichen Maßnahmen. Welche von den hieraus aufgelisteten Maßnahmen als wirksam erachtet werden und ob ein Erfordernis für eine verbindliche Festsetzung auf Bebauungsplanebene besteht, ist im Zuge der gemeindlichen Abwägungsentscheidung zu beurteilen und wird im Folgenden erläutert.

Maßnahmen an der Quelle: Laut schalltechnischer Untersuchung könnte durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der Nibelungenstraße um 20 km/h eine Pegelminderung von bis zu 3 dB(A) erreicht werden. Ebenfalls kann durch Einsatz lärmindernder Straßenbeläge auf der Nibelungenstraße eine zusätzliche Pegelminderung erreicht werden. Da bereits gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind, steht diese Maßnahme nicht im Verhältnis zu den Aufwendungen und verbleibt unbegründet, insbesondere weil der maßgebende Verkehrslärm aus dem Schienenverkehr hervorgeht. Aus der Sicht der Stadt sind keine Veränderungen am Straßennetz vorgesehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände): Weiter wird in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte bis ins oberste Geschoss eine Lärmschutzanlage von ca. 130 m Länge und mindestens 12 m Höhe errichtet werden müsste. Mit einer Lärmschutzwand an betroffener Stelle würde ein „Einbunkerungseffekt“ für Anwohner und Nachbarn entstehen, was schon aus städtebaulicher Sicht nicht akzeptabel und auch aus Sicht der Stadt ausdrücklich nicht gewollt ist. Darüber hinaus hätte ein solcher Vollschutz maßgeblichen Einfluss auf das Mikroklima sowie die Verschattung. Nicht zuletzt wären damit auch erhebliche Kosten verbunden, die gegebenenfalls die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens und das Ziel der preiswerten Wohnraumversorgung in Frage stellen könnten. Für einen „Vollschutz“ wären gemäß Schallgutachten Kosten von ca. 0,8 Mio. EUR abgeschätzt.

Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung): Im Gutachten wird aufgeführt, dass in Bereichen mit erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlichere Misch- oder Gewerbegebiete ausgewiesen werden könnten. Dies ist jedoch für das Plangebiet keine Option und widerspräche der Zielsetzung der Stadt und des Vorhabenträgers zur Wohnraumschaffung. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle und zielorientierte Innenentwicklung geschaffen werden, bei der die tiefen Gartengrundstücke durch die Schaffung von neuem Wohnraum nachverdichtet werden sollen. Zudem wäre eine Ausweisung von Mischgebieten aufgrund der bereits vorliegenden Wohnnutzungen ebenfalls mit Lärmkonflikten verbunden, die bei der Nutzung z.B. durch Kundenverkehr der im Mischgebiet zwingend erforderlichen Gewerbenutzung entstehen würden. Der Gebietscharakter soll dabei weiterhin dem Planziel „Wohnen“ entsprechen.

Einhalten von Mindestabständen: Ein weiteres Abrücken des geplanten Gebäudes von den umliegenden Straßen, um eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu gewährleisten, würde zu einer unzweckmäßigen bzw. wesentlich zu geringer Ausnutzung des Plangebiets führen und ist daher nicht realisierbar.

Gebäudestellung: Das geplante Bauvorhaben reagiert durch das geplante riegelförmige Gebäude, welches parallel zur Bahntrasse angeordnet ist, bereits auf die

Schienenverkehrslärmeinwirkungen. Durch die geplante Gebäudestellung entstehen auf der schienenabgewandten Seite lärmgeschützte Bereiche. Zudem wird grundsätzlich empfohlen, eventuell lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer) möglichst zu den von den Straßen abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren. Für das Bestandsgebäude unmittelbar an der Vinzenzstraße können entsprechende Maßnahmen erst bei einer Gebäudemodernisierung berücksichtigt werden.

Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden - Außenwohnbereiche: Ergänzend bestehen Möglichkeiten für Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), die in Form von geschlossenen (öffnenbaren) Wintergärten oder durch verglaste Brüstungen geschützt werden können. Da die Tag-Beurteilungswerte über 64 dB(A) liegen, sind diese Maßnahmen nach Einschätzung des Schallgutachters z.B. für Balkone und Loggien an der bahnseitigen Fassade zwingend erforderlich. An den Gebäuden sind zusätzliche Maßnahmen abzuwägen (z.B. Grundrissorientierung, zusätzliche Errichtung von „Prallscheiben“). Die Empfehlungen des Gutachters zur Grundrissorientierung werden in den Textteil des Bebauungsplans übernommen. Die genannten Hinweise werden im Übrigen an den Bauherren weitergegeben und sind im Rahmen der Objektplanung zu prüfen und die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nachzuweisen. Auf Bebauungsplanebene sind diesbezügliche Regelungen aus städtischer Sicht nicht erforderlich, auch um die Bandbreite der Möglichkeiten für den Vorhabenträger und den Einsatz ggf. künftig verfügbarer technischer Einrichtungen nicht einzuschränken.

Auf die detaillierteren Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung in Kapitel 6.1.2 zur „Konfliktbewältigung Schallschutz“ wird im Übrigen verwiesen.

Da die vorgenannten Maßnahmen nur bedingt zielführend, aus städtebaulicher Sicht nicht angemessen oder wirtschaftlich nicht umsetzbar sind, werden nur die vom Schallschutzgutachter vorgeschlagenen, objektbezogenen (passiven) Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt und sind somit bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten. Dabei sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) und DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) auszubilden. Bei erhöhten Außenlärmeinwirkungen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße in den Bauvorlagen gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die in den Festsetzungen angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche.

Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden. Des Weiteren kann eine Abweichung von dieser Festsetzung als Ausnahme auch zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauvorlagen die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung des städtebaulichen Entwurfs können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Weiter wird festgesetzt, dass bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Sollten nachweislich im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen

(z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude), kann von dieser Festsetzung als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden.

Durch die seitens des Fachgutachters vorgeschlagenen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, wird auf die durch Verkehrslärm entstehenden Außenlärmwirkungen auf das Plangebiet angemessen und städtebaulich begründet in der Planung reagiert.

Hinsichtlich der Einwirkung von Lärmemissionen aus den umliegenden Gewerbenutzungen im Mischgebiet sind der Stadt derzeit keine bestehenden Konflikte bekannt. Aus diesem Grund werden auch für das geplante Vorhaben keine Konflikte erwartet. Ein diesbezüglicher Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes ist aus Sicht der Stadt Bürstadt nicht gegeben, da dieser als Angebotsbebauungsplan nicht vorhabenbezogen aufgestellt wird. Im Plangebiet können im Rahmen der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO nur solche Betriebe angesiedelt werden, die hinsichtlich ihrer Emissionen nicht zu wesentlichen Konflikten mit umliegenden Nutzungen führen. Hier bestehen ausreichende gesetzliche Vorgaben aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bzw. den daraus abgeleiteten Rechtsverordnungen. Es sind insofern keine Immissionskonflikte mit umliegenden Nutzungen oder innerhalb des Plangebiets selbst zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den genannten und in der schalltechnischen Untersuchung noch konkreter begründeten Maßnahmen zum passiven Schallschutz die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten innerhalb des Plangebiets sichergestellt werden.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt sind.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben dem Wohnen auch verschiedene nicht störende andere Nutzungen zulässig, wodurch eine flexiblere Grundstücksnutzung möglich wird als bei „Reinen Wohngebieten“ (WR).

Zum Zwecke der Lärminderung und Minimierung des Verkehrsaufkommens durch Besucherverkehr infolge der ungünstigen Erschließungssituation werden die nach § 4 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig. Die Stadt besitzt bereits entsprechende Infrastruktureinrichtungen in geeigneten Lagen des Stadtgebiets und gewichtet den Bedarf der Wohnraumentwicklung höher als das Erfordernis weiterer entsprechender Infrastruktur. Soziale Nutzungen sind im Plangebiet hingegen zulässig und werden von der Stadt Bürstadt im Rahmen des Programms „Soziale, gesunde Bürgerstadt“ zur Förderung von sozialem Wohnraum sowie sozialer Infrastruktureinrichtungen ausdrücklich begrüßt.

Im Plangebiet werden ebenfalls die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Bordelle, Peep-Shows, Swinger-Clubs, Spielhallen oder vergleichbare Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO den ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen sind, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Aufgrund erwartbarer negativer sozialer Auswirkungen sowie den damit verbundenen „Trading-down-Effekten“ innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung werden o.g. Nutzungen ausgeschlossen. Zudem wirken sich betreffende Nutzungen negativ auf die Wohnqualität aus (i.e. durch An- und Abfahrten der Kundschaft, sowie deren meist alkoholisierten und lärmenden Zustand sowie den damit verbundenen Auswirkungen) und würden damit dem Hauptzweck „Wohnen“ in Allgemeinen Wohngebieten entgegenstehen. Darüber hinaus verfügt das Stadtgebiet an anderen Stellen bereits über ein ausreichendes Angebot an Prostitutionsstätten, sodass hierdurch kein erkennbarer

Bedarf zu decken ist. Aus Gründen der geringen Flächenverfügbarkeit ist im Plangebiet die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben mit den Zielen der Stadt zur Wohnraumschaffung nicht vereinbar. Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Zudem soll das mit Tankstellen einhergehende gebietsfremde Verkehrsaufkommen nicht in das Netz der innerstädtischen Wohnstraßen gezogen werden. Darüber hinaus sind Tankstellen bereits in der Nähe an den Ortseingängen entlang der Nibelungenstraße vorhanden. Das umliegende Stadtgebiet ist aus Sicht der Stadt Bürstadt bereits hinreichend mit Tankinfrastruktur versorgt, zumal deren Bedeutung durch die Zunahme der Elektromobilität künftig abnehmen dürfte. Aus diesem Grund soll ein entsprechendes neues Angebot nicht in Konkurrenz zu der bestehenden Anlage treten und damit deren Auslastung reduzieren.

Das über die Grundflächenzahl festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Nutzungsschablone mit einem Wert von 0,5 festgesetzt. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die GRZ durch diese Anlagen aber bis zu 50% überschritten werden darf. Dies erscheint vorliegend aufgrund der angestrebten Wohndichte und deren Stellplatzbedarf allerdings nicht ausreichend. Um die gewünschte bauliche Nachverdichtung und Wohnraumschaffung zusätzlich zu unterstützen, setzt die Stadt im vorliegenden Bebauungsplan fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf. Damit sind dann immer noch 10 % der Grundstücksfläche zu begrünen und dürfen nicht baulich genutzt werden. Diese hohe bauliche Ausnutzung, die auf Grundstücken des umliegenden Ortsbereichs teilweise sogar im Bestand überschritten wird, soll durch die verbindliche Festsetzung von umfassender Dachbegrünung bei Flachdächern weitestgehend kompensiert werden. Eine entsprechend hohe bauliche Ausnutzung ist örtlich üblich und somit auch gebietsadäquat.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal vier begrenzt. Dadurch wird die Bestandsbebauung um ein zusätzliches Vollgeschoss aufgestockt und ermöglicht mit der verbindlichen Festsetzung eines Flachdachs eine wesentlich verbesserte Raumausnutzung gegenüber der Bestandssituation, ohne dabei wesentlich an Gebäudegesamthöhe zu gewinnen. Auch bisher gab es oberhalb der drei Vollgeschosse des Hotels ein genutztes Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss war.

Durch die Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergäbe sich für das Gebiet eine Geschossflächenzahl von 2,0. Nachdem in die GRZ neben der Grundfläche des Gebäudes z.B. auch Terrassen einzubeziehen sind, die nicht in die Geschossflächenberechnung eingehen, erscheint für das Plangebiet die Festsetzung einer GFZ von 2,0 als ausreichend. Es kann kein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Begrenzung der Geschossfläche erkannt werden, insbesondere da die wesentliche Intention für die vorliegende Planung eben gerade das Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung ist.

Die Stadt Bürstadt verfolgt grundsätzlich das Ziel des Regionalplanes zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die Stadt fördert und unterstützt hierzu private Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsgebiets und steuert entsprechende Entwicklungen durch die Bauleitplanung. Leider sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale, wie zum Beispiel Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken, im Stadtgebiet kaum vorhanden oder nicht aktivierbar. Häufig scheitern Maßnahmen der Innenentwicklung an der privaten Bereitschaft zur Mitwirkung, denn rechtliche Instrumente zur Einbeziehung solcher Flächen stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Daher ist es aus städtischer Sicht umso erfreulicher, wenn Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgreich umgesetzt werden können. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll dieses Ziel nun umgesetzt werden. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie im Sinne einer maßvollen innerörtlichen Nachverdichtung ist die geplante Geschossigkeit aus Sicht der Stadt gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung vertretbar.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 13,50 m festgesetzt, womit die Ortstypik des baulichen Bestandes im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt wird. Das heute bereits bestehende Hotelgebäude weist eine Firsthöhe von ca. 13,0 m auf. Die geringfügige Erhöhung durch den Bebauungsplan erscheint vertretbar. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung auf maximal vier begrenzt. Aufgrund der festgesetzten Höhenbegrenzung ist über dem vierten Vollgeschoss kein weiteres Geschoss mehr möglich. Die umliegenden Bestandsgebäude weisen zwar eine geringere Geschossigkeit auf, jedoch ist aus Sicht der Stadt Bürstadt der Nutzen in Bezug auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, durch ein viertes Vollgeschoss höher zu gewichten. Zudem wird die maximale bauliche Höhe ebenfalls durch eine entsprechende Festsetzung (siehe Nutzungsschablone) begrenzt. Die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe wird als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und löst keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus, zumal die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken eingehalten werden. Die in der Bauleitplanung zu beachtenden nachbarschützenden Belange sind vorliegend berücksichtigt und gewahrt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist hier der als Höhenpunkt mit BP=91,35 müNN gekennzeichnete Kanaldeckel in der Bürgermeister-Siegler-Straße.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Wärmepumpen, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zugelassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an ausreichende Sozialabstände und gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebietes gewährleistet sind.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung festgesetzt.

Die verbindliche Festsetzung einer Bauweise ist aus städtischer Sicht vorliegend nicht erforderlich, da die überbaubare Fläche über die Baugrenzen hinreichend bestimmt ist.

I.2.3 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Durch die vergleichsweise kleinen oberirdisch festgesetzten Stellplatzflächen wird hier die gewünschte Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, womit die Parkplatzsituation in der Umgebung nicht verschlechtert werden soll. In jedem Fall sind alle für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. Aufgrund des anhaltend erhöhten Kostendrucks von Bauprojekten zum Zeitpunkt der Planung gestaltet sich die Realisierung einer Tiefgarage jedoch wirtschaftlich schwierig und würde dem Wunsch der Stadt nach preiswertem Wohnraum ggf. entgegenstehen. Dennoch wird durch den Bebauungsplan eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung angestrebt, sodass die erforderlichen Stellplätze in Zukunft sowohl unter- als auch

oberirdisch realisiert werden können. Ein möglichst großer Anteil unterirdischer Stellplätze würde aus Sicht der Stadt bevorzugt.

Sollten ausschließlich oberirdische Stellplätze realisiert werden, ist aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche mit Konflikten hinsichtlich der Anforderungen der Hessischen Bauordnung an die Lage und Größe von Stellplatzflächen an Nachbargrenzen zu rechnen. Sollten hier entsprechende Abweichungen bzw. Befreiungen von den Anforderungen der HBO erforderlich werden, sind diese mit der Stadt und der Bauaufsicht frühzeitig abzustimmen und Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern der betreffenden Nachbargrundstücke zu treffen und vertraglich bzw. per Baulast abzusichern.

Auf Basis bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen wird bestimmt, dass maximal zwei hintereinander liegende Stellplätze je Wohnung zulässig sind. Damit sollen mehrfach gebundene Stellplätze verhindert werden, die in der Praxis meist zur Nichtnutzung von Stellplatzflächen führen, um sich das Rangieren von Fahrzeugen zu ersparen, was allerdings dann zu Lasten umliegender Parkplätze im öffentlichen Straßenraum geht. Bei zwei hintereinander liegenden Stellplätzen, die einer Wohnung zugehören, kann noch von einer annehmbaren Abstimmungsmöglichkeit der Bewohner untereinander ausgegangen werden. Um die Zweckentfremdung von nachgewiesenen Stellplätzen (z.B. als Lagerfläche) zu vermeiden, werden für das Plangebiet nur ebenerdige Stellplätze, jedoch außerhalb der überbaubaren Flächen keine Garagen oder Carports zugelassen. Gerade geschlossene Garagen eignen sich hervorragend zur Lagerung verschiedenster gewerblicher oder privater Gegenstände und stehen dann für das Abstellen von Pkw nicht mehr zur Verfügung. Auch der Aufwand für das Öffnen von Garagentoren genügt manchmal bereits, damit die Nutzer der Garagen lieber im kostenlosen öffentlichen Straßenraum parken. Die Stadt möchte den zusätzlichen Parkdruck auf das umliegende Stadtgebiet durch diese Festsetzungen möglichst minimieren.

Der im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren nachzuweisende Umfang von Stellplätzen wird im Hinblick auf die beabsichtigten Wohnnutzungen dennoch angepasst. Aus Erfahrungswerten ist abzuleiten, dass vor allem barrierefrei erreichbare Wohnungen einen geringeren Stellplatzbedarf mit sich bringen als dies die Stellplatzsatzung vorgibt, da hier insbesondere kleinere Wohnungen häufig durch nur eine Person bewohnt werden. Bei barrierefrei erreichbaren Wohnungen sind diese Personen oftmals Rentner, die nur ein oder gar kein Kfz mehr haben. Daher wird im Sinne des § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO festgesetzt, dass sich die Zahl der Stellplätze für diese speziellen (barrierefrei erreichbaren) Wohnnutzungen auf nur einen Pkw-Stellplatz je Wohnung reduziert. Die Reduzierung der Stellplatzanzahl ist darüber hinaus ein wirksames Mittel, um die vielfach von der Politik geforderte Mobilitätswende und den Umstieg auf nachhaltige Verkehrsmittel (i.e. ÖPNV und NMIV) zu forcieren. Die zentrale Lage und die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Plangebiets durch den fußläufig erreichbaren Bahnhof ermöglichen weitestgehend den Verzicht auf den privaten Pkw. Mit zunehmender Etablierung von Carsharing-Angeboten, E-Pedelecs und E-Lastenrädern in der Gesellschaft kann dadurch in vielen Fällen zumindest der Zweitwagen ersetzt werden. Die damit freiwerdenden Flächen können somit für andere Zwecke, z.B. zur Steigerung der Wohnqualität im Quartier, gegenüber Stellplatzflächen deutlich wirksamer genutzt werden. Der Stellplatzbedarf für andere Nutzungen sowie der Stellplatzbedarf für Fahrräder ergeben sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt. Sollte die Stadt durch eine künftige neue Stellplatzsatzung einen noch geringeren Stellplatzschlüssel je Wohnung vorgeben, soll anstelle der Festsetzung des Bebauungsplans dann dieser neue Stellplatzschlüssel gelten.

In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind.

Dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze und deren möglichst benutzerfreundlichen Ausführung (z.B. keine Tore zwischen Straße und Stellplatzflächen) kommt eine besondere Bedeutung bei der Nachverdichtung von Stadtquartieren zu, da bei zu wenigen Stellplätzen in den relativ engen Straßenräumen ggf. Konflikte durch zu großen Parkdruck auf den öffentlichen Raum entstehen könnten.

1.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

1.2.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe des obersten Fassadenabschlusses des obersten Geschosses (Attika) wird durch die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung auf maximal 13,50 m begrenzt. Durch diese Festsetzung soll ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen, der planungsrechtlich begrenzten maximal zulässigen Geschossigkeit zu einer zu starken Wohnraumverdichtung und ggf. Nachbarbeeinträchtigende Gebäudehöhen kommen kann.

Aufgrund der verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünung werden als Dachform ausschließlich Flachdächer zugelassen, wobei eine Dachneigung bis maximal 5° zulässig ist. Zwar ist auch bei geneigten Dächern grundsätzlich eine Dachbegrünung möglich, allerdings wäre dies mit einem erheblichen wirtschaftlichen Mehraufwand verbunden. Darüber hinaus kann bei einem Flachdach auch das oberste Geschoss optimal im Sinne der Wohnraumschaffung ausgenutzt werden und es ist kein Raumverlust durch Dachschrägen hinzunehmen.

An dieser Stelle soll nochmal betont werden, dass sich die Stadt bewusst für die Festsetzung eines Flachdachs entschieden hat, da für das Plangebiet zwingend eine Dachbegrünung umgesetzt werden soll, um so dessen ökologische und wasserwirtschaftliche Vorteile generieren zu können. Der Eigentümer hat dies auch sofort zugesichert. Die Stadt sieht sich hier in der Verantwortung gegenüber den Bürgern gerade auch künftiger Generationen zur möglichst klimaangepassten und ökologisch ausgerichteten Siedlungsentwicklung. Langfristig soll es im gesamten Stadtgebiet noch viel mehr Gebäude mit Dachbegrünung geben. Es sind ausdrücklich begrünte Dächer auch über den zwingend zu begrünenden Dachflächenanteil von 75 % hinaus zulässig.

Für die Gestaltung der Gebäude werden außerdem einige wenige Festsetzungen getroffen, die einen harmonischen Gesamteindruck des Plangebiets gewährleisten und dazu beitragen sollen, die Fernwirkung der Gebäude zu minimieren. Aus diesem Grund sind stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig. Solaranlagen auf den Dachflächen sind dagegen zulässig, sofern sie keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen.

1.2.4.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

1.2.4.3 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials fast immer einen offenen Charakter erhalten und zudem als relativ natürliche Werkstoffe den Kunststoffen und den damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen (z.B. durch Freisetzung von Mikroplastik) vorzuziehen sind. Mauern als Einfriedung bieten zwar Sichtschutz für die Bewohner, stellen aber eine sehr starke Abgrenzung zum öffentlichen Raum dar und Verhindern die seitens der Stadt gewünschte Offenheit der Stadtquartiers. Ein gewisser Sichtschutz für die Bewohner in ihren Gärten

ist dennoch möglich, denn Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten. Das aktuell beliebte „Einweben“ von Kunststoffbändern in Holz- oder Metallzäune ist ebenfalls zur Vermeidung einer Mikroplastikbelastung (Verrottung über die Jahre) unzulässig. Zudem erachtet die Stadt diese Kunststoffbänder als dem Ortsbild abträglich. Wer sein Grundstück gegen Einblicke schützen will, kann Hecken, z.B. aus Hainbuche anpflanzen.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen dieser Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Ortsbildes in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

I.2.4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern und sicherzustellen, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Lagerflächen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten. Damit sollen auch die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Stein- und Schottergärten verhindert werden.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden. Die Grenze zwischen privaten und öffentlichen Flächen muss im Rahmen der vorliegenden Planung an keiner Stelle verändert werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung hat unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und der vorhandenen sehr umfangreichen Flächenversiegelung sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Gegenteil kann dieser u.a. durch die festgesetzte Dachbegrünung bei Ausbildung eines Flachdaches und den sich daraus ergebenden Vorteilen für das örtliche Kleinklima und zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna ggf. sogar erhöht werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angemessen zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfolgt. Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zu einer optischen und teilweise auch ökologischen Aufwertung des Plangebiets, insbesondere durch die Festsetzungen zum Durchgrünungsgrad und umfangreichen Pflanzvorgaben. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Innerortslage in keiner Weise beeinträchtigt.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes, weshalb diese im Verfahren durch einen Fachgutachter umfangreich ermittelt und bewertet wurden. Auf Basis der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages, welcher dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt (siehe Kapitel I.1.9). Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Artikel 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.

Aus Sicht der Stadt Bürstadt sind im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange von Natur und Landschaft aus den genannten Gründen angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 12.07.2023 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Norden der Stadt Bürstadt mit dem Ziel der Innenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum, den Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in der Stadt Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am **27.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan **wurde** im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die innerhalb des in Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 12.07.2023 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit **erfolgte** in der Zeit vom **07.08.2023** bis einschließlich **08.09.2023**, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am **27.07.2023** hingewiesen wurde. **Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung beim Bauamt der Stadt Bürstadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit schriftlich beim Magistrat der Stadt Bürstadt eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die entsprechenden Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ während des oben genannten Zeitraumes zusätzlich auch auf der Internetseite der Stadt Ober-Ramstadt sowie in einer Cloud im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten.**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **25.07.2023** über die Planung informiert. Ihnen **wurde** Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 08.09.2023 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Stadtverordnetenversammlung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise.

Dies führte im Wesentlichen zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung sowie zu Ergänzungen von Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes. Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergaben sich nicht. Darüber hinaus wurde zur Durchführung von Maßnahmen des nachsorgenden Bodenschutzes im Zusammenhang mit möglichen Altlasten im Plangebiet ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem

Grundstückseigentümer aufgestellt, durch den der Eigentümer zur Durchführung entsprechender Untersuchungen verpflichtet wird.

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am __. __. 2023 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Nördlich Bürgermeister-Siegler-Straße“ in Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) und der Begründung mit Anlage, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der Fraktionen der CDU und Freien Wähler Bürstadt zur Stellplatzsatzung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Ralf Gawlik	<i>Datum</i> 07.09.2023
--	-----------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Magistrat der Stadt Bürstadt (Entscheidung)	18.09.2023	Ö
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung (Entscheidung)	26.09.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	11.10.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag der CDU und FW mit den hier vorgetragenen Änderungen zuzustimmen.

Sachverhalt

Die Stellplatzsatzung ist ein wichtiger Bestandteil der städtischen Bauplanung und -entwicklung, da sie direkten Einfluss auf die Verkehrssituation, die Umwelt und die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger hat.

Grundsätzlich ist es lobenswert, dass die Fraktionen der Freien Wähler und CDU sich bemüht haben, die Anzahl der Stellplätze im Zusammenhang mit Neubauten und Bauvorhaben zu regeln. Eine gut durchdachte Stellplatzsatzung kann dazu beitragen, Verkehrsprobleme zu minimieren, die Verfügbarkeit von Parkplätzen zu gewährleisten und somit das allgemeine Stadtbild zu verbessern.

Jedoch ist es auch wichtig, bei der Ausgestaltung der Stellplatzsatzung auf eine ausgewogene Balance zwischen den Bedürfnissen der Bauherren, der Bewohner und der Stadt als Ganzes zu achten. Hierbei sollten einige Aspekte besonders berücksichtigt werden: Flexibilität und Individualität: Eine pauschale Festlegung der Stellplatzanzahl für alle Bauvorhaben kann zu unangemessenen Belastungen führen, insbesondere wenn es um kleinere Wohnprojekte oder Gebäude in zentralen Lagen geht. Die Möglichkeit, gewisse Ausnahmen oder Flexibilität zuzulassen, kann dazu beitragen, individuelle Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Umweltfreundliche Mobilität: Die Stellplatzsatzung sollte Anreize für umweltfreundliche Verkehrsmittel setzen, wie beispielsweise Fahrräder, öffentliche Verkehrsmittel oder Carsharing. Die Förderung dieser Alternativen kann dazu beitragen, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und die Umweltbelastung zu verringern. In einigen

Kommunen wurden bereits in den Stellplatzsatzungen Regelungen zu Mobilitätskonzepten festgesetzt

Barrierefreiheit: Bei der Festlegung von Stellplätzen sollte auch die Barrierefreiheit berücksichtigt werden. Ausreichend dimensionierte Stellplätze für Menschen mit Behinderungen tragen zur gesellschaftlichen Integration bei und gewährleisten gleiche Teilhabemöglichkeiten für alle Bürgerinnen und Bürger.

Klimaanpassung: Bei der Festlegung der Stellplätze können durch intelligente Mobilitätskonzepte weniger Flächen versiegelt werden und so mehr Flächen begrünt werden. Integration in das Stadtbild: Stellplätze sollten so gestaltet werden, dass sie sich harmonisch in das städtische Umfeld einfügen. Eine ästhetische Gestaltung der Parkflächen und eine grüne Bepflanzung können dazu beitragen, die Lebensqualität der Stadt zu steigern. Deswegen schlägt die Verwaltung in folgenden Punkten Änderungen im Vergleich zur Vorlage der Fraktionen der Freien Wähler und CDU vor.

Die Stellplatzsatzung sollte an die [aktuelle](#) Vorlage der HSGB ([Muster-Stellplatzsatzung Juli 2023](#)) angepasst werden (siehe Anlage; [die Inhalte der Mustersatzung wurden bereits in den Änderungsvorschlag eingearbeitet](#))

Anlage 3 sollte in folgenden Punkten überarbeitet werden.

Ralf Gawlik
Dezernatsleitung

Anlage/n

1	Antrag Stellplatzsatzung FW und CDU
2	Stellplatzsatzung_HSGB
3	230908_Stellungnahme_Stellplatzsatzung



*Fraktionsvorsitzender
Holger Halkenhäuser
Lärchenweg 3
68642 Bürschadt
info@freie-waehler-buerstadt.de*

*Fraktionsvorsitzende
Ursula Cornelius
St. Josef-Str. 31
68642 Bürschadt
cdu-fraktion-buerstadt@t-online.de*

CDU-Fraktion Bürschadt & FW-Fraktion Bürschadt

An den Stadtverordnetenvorsteher
der Stadt Bürschadt
Parlamentarisches Büro
Rathausstr. 2
68642 Bürschadt

19.06.2023

Antrag 2023 - 1906: Stellplatzsatzung

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Siegl,

wir bitten Sie um die Weiterleitung des nachfolgenden Antrags zur Beratung und Beschlussfassung im zuständigen Fachausschuss:

Begründung:

Die Stellplatzsatzung der Stadt Bürschadt datiert aus dem Jahre 2004. Wie in der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung am 09.02.2022 bereits beschlossen, soll die Stellplatz-satzung überarbeitet werden. Die damalige Vorlage sollte ausschließlich als erster Diskussionsansatz dienen.

Die Fraktionen der FW und der CDU haben daher Überlegungen angestellt und eine neue Stellplatzsatzung erarbeitet (Die Änderungen sind rot markiert). Ziel der neuen Version ist es u.a., sowohl den motorisierten Verkehr als auch die Fahrräder stärker an praktische Gegebenheiten wie z.B. die Größe der Wohnungen anzupassen. Hierzu wurden auch Ablösebeträge für PKW angepasst und der öffentliche Personennahverkehr in die Überlegungen mit eingebunden. Die neue Satzung wird insgesamt transparenter und gerechter werden.

Wir schlagen auch vor, dass die Stellplatzsatzung in regelmäßigen Zeitabständen fortgeschrieben werden soll und wir uns damit in einem dynamischen Prozess befinden.

Beschlussfassung:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, der beiliegenden Stellplatzsatzung zuzustimmen, ebenso der Fortschreibung in regelmäßigen Zeitabständen.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungskosten

Mit freundlichem Gruß

*Holger Halkenhäuser
FW-Fraktion*

*Ursula Cornelius
CDU-Fraktion*

STELLPLATZSATZUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Bürstadt.

§ 2 Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).

§ 3 Größe

- (1) Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen (Mindestgröße 2,50 x 5,00 m). Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaVO).
- (2) Für Fahrradabstellplätze werden soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 m² je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt.

§ 4 Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Garagen, Stellplätze und Abstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.

- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.
- (4) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung der Stadt erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 5 Beschaffenheit

- (1) Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Dies gilt nicht für Wohngebäude bis zu 2 Wohnungen.
- (2) Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen **und dauerhaft zu unterhalten.**
- (3) Im Übrigen finden die Vorschriften der Garagenverordnung entsprechende Anwendung.

§ 6 Standort

Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 300 m **Luftlinie**) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

§ 7 Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht für PKW kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung der Garage oder des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Bürstadt.
- (3) **Der im Falle einer Ablösung an die Stadt zu zahlende Geldbetrag wird pro PKW Stellplatz wie folgt festgelegt:**

<u>Zone 1</u>	-Grundstücke in der Gemarkung Bürstadt- Kerngebiet gemäß der als Anlage 2 beigefügten Karte, die wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist:	€ 9.000.-
<u>Zone 2</u>	-Grundstücke in der Gemarkung Bürstadt- Nicht-Kerngebiet gemäß der als Anlage 2 beigefügten Karte, die wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist:	€ 8.500.-
<u>Zone 3</u>	-Grundstücke in der Gemarkung Bobstadt-	€ 8.500.-
<u>Zone 4</u>	-Grundstücke in der Gemarkung Riedrode- Dorfgebiet gemäß der als Anlage 3 beigefügten Karte, die wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist:	€ 8.500.-
<u>Zone 5</u>	-Grundstücke in der Gemarkung Riedrode- Wohnbauflächen gemäß der als Anlage 3 beigefügten Karte, die wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist:	€ 8.500.-

- (4) Die Ablösung der Stellplätze für LKW, Omnibusse und Abstellplätze für Fahrräder ist nicht möglich.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen
- § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
 - § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu € 15.000.-/Stellplatz geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OwiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OwiG ist der Magistrat.

§ 9 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 04.12.2004 außer Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Bürstadt, den 19.06.2023

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

gez. Schader
Bürgermeisterin

Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt

Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder					
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW	Besucher PKW	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder	Zahl der Abstellplätze für Lastenfahrräder
1	Wohngebäude				
1.1	Wohnungen bis zu 60 qm Wohnfläche	1 Stpl. je Wohnung		1 je Wohnung	
1.2	Wohnungen bis zu 90 qm Wohnfläche	1,5 Stpl. je Wohnung		2 je Wohnung	
1.3	Wohnungen über 90 qm Wohnfläche	2 Stpl. je Wohnung		3 je Wohnung	1 Abstellplatz
1.4	Wohnungen mit Mietpreisbindung (Sozialwohnungen *)	1 Stpl. je Wohnung		2 je Wohnung	
1.5	Kinder-, Jugend-, Schülerinnen- und Schülerwohn- und –freizeitheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. Je 5 Betten	1 je 3 Betten	1 je 3 Betten
1.6	Studentinnen-, Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmerwohnheime	0,5 Stpl. pro Bett	1 Stpl. Je 5 Betten	1 je Bett	1 je 3 Betten
1.7	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 5 Betten jedoch mindestens 3 Stpl.	1 Stpl. Je 5 Betten	1 je 3 Betten	
1.8	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	1 Stpl. je 5 Betten, jedoch mindestens 3	1 Stpl. Je 5 Betten	1 je 2 Betten	
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen				
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche		1 je 60 m ² Nutzfläche	
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 20 m ² Nutzfläche	1 Stellplatz je 20 qm Nutzfläche	1 je 20 m ² Nutzfläche	
3	Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)				
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 35 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsnutzfl.	1 je 35 m ² Verkaufsnutzfläche	
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 m ² Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 15 m ² Verkaufsnutzfläche		1 je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	1 je 100 qm Verkaufsnutzfl.
3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 m ² Verkaufsnutzfläche)	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche		1 je 100 m ² Verkaufsnutzfl.	1 je 200 qm Verkaufsnutzfl.

3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 40 m ² Verkaufsnutzfläche	2 Stpl. Je 40 qm Verkaufsnutzfl.	1 je 40 qm Verkaufsnutzfl.	
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen				
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	1 Stpl. Je 5 Sitzplätze	1 je 20 Sitzplätze	
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle)	1 Stpl. je 10 Sitzplätze	1 Stpl. Je 5 Sitzplätze	1 je 20 Sitzplätze	
4.3	Kirchen und Versammlungsflächen für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 10 Sitzplätze		1 je 10 Sitzplätze	
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. Je 10 Sitzplätze		1 je 10 Sitzplätze	
5	Sportstätten				
5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 50 m ² Sportfläche		1 je 50 m ² Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätze	1 Stpl. je 50 m ² Sportfläche	1 Stpl. Je 5 Besucherplätze	1 je 50 m ² Sportfläche	
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m ² Hallenfläche	1 Stpl. Je 5 Besucherplätze	1 je 50 m ² Hallenfläche	
5.4	Tanz-, Ballett, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je 10 m ² Sportfläche		1 je 10 m ² Sportfläche	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 m ² Grundstücksfläche	1 Stpl. Je 50 qm Grundstücksfl.	1 je 50 m ² Grundstücksfläche	1 je 50 qm Grfl.
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je 10 Spinde	1 Stpl. Je 2 Spinde	1 je 5 Spinde	1 je 10 Spinde
5.7	Tennisplätze	2 Stpl. je Spielfeld,	2 Stpl. Je 10 Besucher	1 je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 Besucher/	
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl.		6 Stellpl.	
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn		2 je Bahn	
5.10	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 3 Boote		1 je 3 Boote	
5.11	Vereinshäuser und –anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.10 aufgeführt	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche	1 Stpl. Je 50 qm Nutzfläche	1 je 50 qm Nutzfläche	
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe				
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10 m ² Gastraumfläche		1 je 10 m ² Gastraumfläche	
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen,	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche	1 Stpl. Je 6 qm Nutzfläche	1 je 6 m ² Nutzfläche	

	Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen	(siehe Ziff. 11.1)			
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 5 Gästezimmer	1 Stpl. Je Gästezimmer	1 je 15 Gästezimmer	
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten		1 je 10 Betten	
7	Krankenhäuser				
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 4 Betten	1 Stpl. Je 4 Betten	1 je 10 Betten	
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je 4 Betten	1 Stpl. Je 4 Betten	1 je 10 Betten	
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung				
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 15 Schüler/-innen	1 Stpl. Je 30 Schüler/-innen	1 je 2 Schüler/-innen	
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 15 Schüler/-innen, zusätzlich 1 Stpl. je 3 Schüler/-innen über 18 Jahre	1 Stpl. Je 30 Schüler/-innen	1 je 5 Schüler	1 je 30 Schüler/-innen
8.3	Sonderschule für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler/-innen	1 Stpl. Je 15 Schüler/-innen	1 je 15 Schüler/-innen	
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 4 Studierende		1 je 6 Studierende	1 Stpl. Je 20 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 Stpl. je Gruppenraum	1 Stpl. Je Gruppenraum	5 je Gruppenraum	
8.6	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30 m ² Nutzfläche	1 Stpl. Je 30 qm Nutzfläche	1 je 30 m ² Nutzfläche	1 je 60 qm Nutzfläche
9	Gewerbliche Anlagen				
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 m ² Nutzfläche	1 Stpl. Je 100 qm Nutzfläche	1 je 60 m ² Nutzfläche	1 je 100 qm Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche		1 je 100 m ² Nutzfläche	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	1 Stpl. je Wartungs- und Reparaturstand	1 Stpl. Je 2 Wartungs- und Reparaturstand	1 je 5 Wartungs- oder Reparaturstände	
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz		--	
9.5	Automatische Kfz-Waschstraße	5 Stpl. je Waschanlage		--	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Stpl. je Waschplatz		--	
10	Verschiedenes				
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je Nutzungseinheit		1 je 2 Nutzungseinheiten	
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 m ² Grundstücksfläche jedoch mind. 10 Stpl.		1 je 750 m ² Grundstücksfläche	
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche	1 Stpl. Je 50 qm Nutzfl.	1 je 50 m ² Nutzfläche	

11	Anwendungsbestimmungen
11.1	Bei der Berechnung der Spielhallen-Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht (DIN 277).
11.2	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen und Garagen (DIN 277)
11.3	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzflächen oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.

*)

Um eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze zu erwirken, kann bei dem Magistrat bei besonderen sozialen Projekten ein Antrag eingereicht werden.

Anlage 2 zur Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt

Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist wie folgt zu verfahren:

Der Standort der baulichen Anlage wird hinsichtlich seiner Einbindung in den ÖPNV entsprechend Tabelle A bewertet.

A. Kriterien ÖPNV

<u>Punkte je Kriterium</u>	<u>Erreichbarkeit</u>
1	mind. 1 Haltestelle des ÖPNV in $R > 300 \text{ m}$
2	mind. 1 Haltestelle des ÖPNV in $R \Rightarrow 200 \text{ m}$
3	mind. 1 Haltestelle des ÖPNV in $R \Rightarrow 100 \text{ m}$

In Anlage 1 wird nach Nutzungsart und Größe der Anlage eine Zahl von Stellplätzen ermittelt. Diese wird ggf. entsprechend den Kriterien der ÖPNV (Tabelle A) gemindert. Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt bei

1 Punkt	= 100 % der aus Anlage 1 ermittelten Stellplätze
2 Punkte	= 80 % der aus Anlage 1 ermittelten Stellplätze
3 Punkte	= 60 % der aus Anlage 1 ermittelten Stellplätze



HSGB
HESSISCHER STÄDTE-
UND GEMEINDEBUND

Muster-Stellplatzsatzung

Stand: Juli 2023

Stellplatzsatzung

der Stadt / Gemeinde

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571, 574), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt / Gemeindevertretung der Gemeinde in ihrer Sitzung am die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt / Gemeinde.

§ 2 Herstellungspflicht

- (1) Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen, hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der Anlagen fertiggestellt sein.

- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Stellplätze).

§ 3 Größe

Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung-GaV) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 4 Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.
- (4) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 5 Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder

Variante 1 (Ausschluss):

Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen.

Variante 2 (entspricht dem Gesetzeswortlaut):

Nach § 52 Abs. 4 S. 1 HBO können bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch die Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen; diese

werden zur Hälfte auf die Verpflichtung zur Schaffung notwendiger Abstellplätze angerechnet.

Variante 3 (Modifikation):

Bis zu x/y [Entscheidung der Gemeinde über Bruchteil erforderlich!] der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge können durch die Schaffung von Abstellplätzen für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz ...[Entscheidung der Gemeinde über die Anzahl erforderlich!] Abstellplätze für Fahrräder herzustellen; diese werden zu x/y [Entscheidung der Gemeinde über Bruchteil erforderlich!] auf die Verpflichtung zur Schaffung notwendiger Abstellplätze angerechnet.

§ 6 Beschaffenheit

(1) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.

Möglicher Satz 2:

Bei Einfamilienhäusern kann hiervon abgewichen werden.

(2) Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastruktur – Gesetz – GEIG) gilt in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7 Standort

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (bis zu 100 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.

§ 8 Ablösung

(1) Die Herstellungspflicht nach § 2 kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages ganz oder teilweise abgelöst werden, soweit die Herstellung des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.

(2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt/Gemeindevorstand der Gemeinde.

(3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages beträgt _____ EUR je Stellplatz.

§ 9 Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen sind geeignete Abstellplätze für Fahrräder in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen (notwendige Abstellplätze).
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Abstellplätze).
- (3) Die Zahl der nach Abs. 1 herzustellenden Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Bei der Abstellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Abstellplatz aufzurunden.
- (4) Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- (5) Im Übrigen gilt die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung).

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen
 - § 2 Abs. 1 Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
 - § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
 - § 9 Abs. 1 bei der Errichtung von Anlagen geeignete Abstellplätze für Fahrräder nicht in solcher Zahl herstellt, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen.
 - § 9 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch

Art. 31 des Gesetzes vom 05.10.2021 (BGBl. 4607) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat/Gemeindevorstand.

§ 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

_____ (Ort, Datum)
Bürgermeister/-in

Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehend ausgefertigte Satzung wurde am _____ im _____
öffentlich bekannt gemacht.

_____ (Ort, Datum) _____
Bürgermeister/-in

Hinweise – Ergänzende und alternative Regelungen

Zu § 2

Auf Grund der Satzungsbefugnis des § 52 Abs. 2 Ziff. 3 bis 5 HBO können wahlweise und je nach örtlichen Besonderheiten folgende weitere Regelungen getroffen werden. Dies setzt die vorherige Prüfung voraus, ob Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe die jeweilige Sonderregelung erfordern:

(3) Die Herstellungspflicht

- zur Errichtung von Stellplätzen wird auf das Gebiet (genaue Gebietsbeschreibung) _____ beschränkt.
- zur Errichtung von Stellplätzen wird auf folgende Fälle beschränkt: _____ (z.B. Wohngebäude, nach Ziff. xy der Anlage)
- zur Errichtung von Stellplätzen wird für das Gebiet (genaue Gebietsbeschreibung) _____ auf folgende Fälle beschränkt:

(Macht eine Gemeinde von einer dieser Alternativen Gebrauch, so hat sie die Möglichkeit, die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der Anlage zu bestimmen. Denkbar ist hier z. B. die Regelung eines geringeren prozentualen Anteils.)

(4) Auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen wird verzichtet, soweit der Stellplatzbedarf

- a) durch besondere Maßnahmen (z.B. Schaffung öffentlicher Parkflächen, städtebaulicher Vertrag [ist zu konkretisieren]) verringert wird.
- b) durch nachträglichen Ausbau von Dach- und Kellergeschossen oder Aufstockung entsteht.

(Der Katalog der Verzichtsmöglichkeiten in § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HBO ist nicht abschließend („insbesondere“). Jedoch müssen in der Satzung die konkreten Fälle des Verzichts geregelt werden. Der Verzicht hat ebenso wie die Einschränkung oder Untersagung (vgl. Abs. 5) zur Folge, dass eine Ablösung in diesen Fällen nicht verlangt werden kann.)

- (5)** *Die Herstellung von Stellplätzen wird in folgenden Gebieten (Gebietsbeschreibung _____) eingeschränkt / und / oder vollständig untersagt, weil Gründe des Verkehrs und/oder städtebauliche Gründe dies erfordern.*

Zu § 3

Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr von Großfahrzeugen (z.B. Omnibusse, LKW etc.) zu erwarten ist, könnten durch entsprechende Ergänzungen bei der Größe (§ 3) abgebildet werden.

Zu § 4

- In der Anlage kann gemäß § 52 Abs. 2 Nr. 8 HBO jeweils der Anteil der barrierefreien Stellplätze festgelegt werden.
- Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr von Großfahrzeugen (z.B. Omnibusse, LKW etc.) zu erwarten ist, könnten durch entsprechende Ergänzungen bei der Zahl (Anlage zu § 4) abgebildet werden.

Zu § 6

- **(1) 2**

Sieht die Satzung für Gebäude mit einer Wohnung mehr als einen Stellplatz vor, können auch so genannte „gefangene Stellplätze“ zugelassen werden. In diesem Fall könnte als Satz zwei eingefügt werden:

Bei Einfamilienhäusern kann hiervon abgewichen werden.

- Soweit ein Regelungsbedürfnis besteht, können auf der Grundlage des § 52 Abs. 2 Satz 2 HBO Beschaffenheitsanforderungen, auf der Grundlage des § 52 Abs. 2 Nr. 6 HBO die Verbindlichkeit bestimmter Konstruktionen (z.B. Doppelparker) und auf der Grundlage des § 91 Abs. 1 Ziff. 4 HBO Ausstattungs- und Gestaltungsanforderungen formuliert werden:

(3) *Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.*

(4) *Im Übrigen finden die Vorschriften der Garagenverordnung entsprechende Anwendung.*

(5) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.

Zu § 7

Alternative Formulierung:

Die Herstellung auf einem anderen als dem Baugrundstück ist nicht zulässig.

Zu § 8

Die Ablösemöglichkeit kann komplett oder für bestimmte Fahrzeugarten (z.B. Großfahrzeuge) ausgeschlossen werden.

- Nach § 52 Abs. 2 Ziff. 7 HBO ist in der Satzung der je Stellplatz zu zahlende Geldbetrag zu beziffern. Die Höhe hat sich daran zu orientieren, welche Kosten die Realherstellung auslösen würde. Während die reinen Baukosten in der gesamten Gemeinde gleich hoch sein dürften, können die Grundstückspreise (Verkehrswert) innerhalb einer Gemeinde variieren, so dass in diesem Fall eine Zonierung durch verbale und/oder kartografische Gebietsfestlegung vorzunehmen ist. Die für die Berechnung zugrunde zu legende Grundstücksgröße sollte sich dabei an den tatsächlich durchschnittlichen Stellplatzgrößen bei Realherstellung orientieren.

Zone 1

Gebietsbeschreibung

je Stellplatz _____EUR

Zone 2

Gebietsbeschreibung

je Stellplatz _____EUR

Zu § 9

- Falls auf die Herstellungspflicht für Fahrradabstellplätze – abweichend von § 52 Abs. 5 S. 1 i.V.m. S. 4 – vollständig verzichtet werden soll, könnte wie folgt formuliert werden:

Die Herstellungspflicht für Fahrradabstellplätze nach § 52 Abs. 5 HBO wird ausgeschlossen.

Die Gemeinden können auch für einzelne Verkehrsquellen von den Vorgaben der Rechtsverordnung abweichen. In diesem Fall wäre die Zahl für die einzelne Verkehrsquelle in der Anlage auf „0“ zu setzen.

- **(5)**

Wenn man von der Fahrradabstellplatzverordnung abweichende Regelungen treffen möchte, müssen diese explizit in die Satzung aufgenommen werden. Abweichende Regelungen sind möglich in Bezug auf Gestaltung, Größe und Zahl (z.B. Überdachung, Beleuchtung, Diebstahlschutz, Sonderfahrräder).

- Es besteht die Möglichkeit, eine Regelung zur Ablöse für Fahrradabstellplätze vorzusehen.

STELLPLATZSATZUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Bürstadt.

§ 2 Herstellungspflicht

~~(1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.~~

~~(2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).~~

(1) Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen, hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der Anlagen fertiggestellt sein.

(2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Stellplätze).

§ 3 Größe

~~(1) Garagen und Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen (Mindestgröße 2,50 x 5,00 m). Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung, GaVO).~~

~~(2) Für Fahrradabstellplätze werden soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 m² je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt.~~

Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung-GaV) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 4 Zahl

~~(1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.~~

~~(2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Garagen, Stellplätze und Abstellplätze~~

~~nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.~~

~~2~~

~~(3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.~~

~~(4) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.~~

~~(5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung der Stadt erforderlich.~~

~~(6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.~~

(1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigelegten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.

(2) Für Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.

(3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.

(4) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.

(5) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden

(6) Behindertengerechte Stellplätze, z.B.

Bei Anlagen nach § 54 Abs. 2 HBO sowie bei baulichen Anlagen ab 10 notwendigen Stellplätzen und Garagen müssen mindestens 3 % der notwendigen Stellplätze und Garagen, jedoch mindestens ein Stellplatz, als barrierefreie Stellplätze im Sinne des § 2 (2) Garagenverordnung ausgebildet sein.

§ 4 a Verringerung der Stellplatzpflicht

(1) Einbeziehung eines Mobilitätskonzepts, z.B.:

*Auf die Herstellung der notwendigen Stellplätze wird gemäß **Anlage 3** zu dieser Satzung auf bis zu ⅓ ablösefrei verzichtet, soweit durch ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen nachhaltig verringert wird.*

Die besonderen Maßnahmen sind öffentlich-rechtlich zu sichern (Baulast).

Das Mobilitätskonzept wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Änderung oder Auflösung des Mobilitätskonzepts wird wie eine Nutzungsänderung behandelt und muss bei der Stadt Bürstadt beantragt werden.

Die besonderen Maßnahmen gelten für Vorhaben, die einen Stellplatzbedarf von mehr als 12 Stellplätzen auslösen.

Sollten die vereinbarten Maßnahmen nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes

§ 5 Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder

Variante 1 (Ausschluss):

Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen.

Die Verwendung der § 52 Abs. 4 S.1 und 2 HBO können jedoch im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes nach § 4a (2) angewendet werden

§ 6 Beschaffenheit

~~(1) Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Dies gilt nicht für Wohngebäude bis zu 2 Wohnungen.~~

~~(2) Stellplätze sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.~~

~~(3) Im Übrigen finden die Vorschriften der Garagenverordnung entsprechende Anwendung.~~

(1) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.

Bei Einfamilienhäusern kann hiervon abgewichen werden.

(2) Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastruktur – Gesetz – GEIG) gilt in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Bepflanzung,

Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher zu gliedern und abzuschirmen. Je 10 Stellplätze sowie je 50 Fahrradabstellplätze ist zwischen oder neben den Stellplätzen ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² sowie einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

(4) Fahrradabstellplätze,

Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen oder über Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein; sie sollen in unmittelbarer Nähe beim Eingangsbereich des Bauvorhabens angeordnet werden, sofern es sich um eine Herstellung außerhalb des Gebäudes handelt. Soweit die Fahrradabstellplätze für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen herzustellen sind, müssen sie wettergeschützt sein.

(5) Begrünung von Garagen und Tiefgaragen, z.B.:

Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind, soweit die Dachoberflächen nicht als Stellplatzfläche

genehmigt sind, mit einer Erdüberdeckung in einer Höhe von mindestens 0,8 m auszuführen. Die Oberflächen sind gärtnerisch

anzulegen. Flachdächer oberirdischer Garagenanlagen über 100 m² Nutzfläche sollen, soweit von der Konstruktion her möglich, begrünt werden.

(6) Zufahrten z.B.:

Die Zufahrten zu Stellplätzen an der öffentlichen Verkehrsfläche werden auf eine Breite von maximal 6,00 m begrenzt. Bei mehreren Zufahrten zu einem Grundstück soll die Summe der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Breiten das Maß von 7,00 m nicht überschreiten.

Bei der Anlage von Zufahrten zu Stellplätzen ist auf die im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen oder geplanten Bäume, Verkehrsgrünflächen, öffentlichen Parkplätze, Beschilderung, technische Einrichtungen und Möblierung Rücksicht zu nehmen. Sollte die Stadt ausnahmsweise Veränderungen des Straßenraums zugunsten von privaten Stellplätzen zustimmen, gehen die Kosten zu Lasten des Verursachers.

Nachrichtlich: § 6 - Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen

Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.

(8) Die Vorgaben der Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen bleiben unberührt

~~§ 6 Standort~~

~~Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 300 m Luftlinie) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.~~

~~§ 7 Standort~~

~~Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (bis zu 300 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.~~

~~§ 7 Ablösung~~

~~(1) Die Herstellungspflicht für PKW kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung der Garage oder des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.~~

~~(2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt Bürstadt.~~

~~(3) Der im Falle einer Ablösung an die Stadt zu zahlende Geldbetrag wird pro PKW Stellplatz wie folgt festgelegt:~~

(1) Die Herstellungspflicht nach § 2 kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages ganz oder teilweise abgelöst werden, soweit die Herstellung des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist und ein Mobilitätskonzept nicht realisiert werden kann. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.

(2) Über den Antrag entscheidet der Magistrat der Stadt/Gemeindevorstand der Gemeinde.

(3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages je Stellplatz wird wie folgt festgelegt..

Zone 1 -Grundstücke in der Gemarkung Bürstadt- Kerngebiet gemäß der als Anlage 2 beigefügten Karte, die wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist: € 9.000.-

Zone 2 -Grundstücke in der Gemarkung Bürstadt- Nicht-Kerngebiet gemäß der als Anlage 2 beigefügten Karte, die wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist: € 8.500.-

Zone 3 -Grundstücke in der Gemarkung Bobstadt- € 8.500.-

Zone 4 -Grundstücke in der Gemarkung Riedrode- Dorfgebiet gemäß der als Anlage 3 beigefügten Karte, die wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist: € 8.500.-

Zone 5 -Grundstücke in der Gemarkung Riedrode- Wohnbauflächen gemäß der als Anlage 3 beigefügten Karte, die wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist: € 8.500.-

(4) Die Ablösung der Stellplätze für LKW, Omnibusse und Abstellplätze für Fahrräder ist nicht möglich.

§ 9 Abstellplätze für Fahrräder

(1) Bei der Errichtung von Anlagen sind geeignete Abstellplätze für Fahrräder in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen (notwendige Abstellplätze).

(2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Abstellplätze).

(3) Die Zahl der nach Abs. 1 herzustellenden Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist. Bei der Abstellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Abstellplatz aufzurunden.

(4) Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

(5) Im Übrigen gilt die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung).

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

~~(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.~~

~~§ 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.~~

~~(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu € 15.000. /Stellplatz geahndet werden.~~

~~(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OwiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung~~

~~(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OwiG ist der Magistrat.~~

Art. 31 des Gesetzes vom 05.10.2021 (BGBl. 4607) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat/Gemeindevorstand.

~~§ 9 Inkrafttreten~~

~~(1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 04.12.2004 außer Kraft.~~

~~(2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.~~

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen

§ 2 Abs. 1 Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.

§ 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.

§ 4a Abs. 2 Änderungen des genehmigten Mobilitätskonzepts vornimmt oder dieses auflöst, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt oder abgelöst zu haben

§ 9 Abs. 1 bei der Errichtung von Anlagen geeignete Abstellplätze für Fahrräder nicht in solcher Zahl herstellt, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen.

§ 9 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.

(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 05.10.2021 (BGBl. 4607) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat/Gemeindevorstand.

§ 11 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Stellungnahme zur Anlage 1:

Die in der Anlage 1 aufgeführten Besucherstellplätze sollen gänzlich gestrichen werden. Grund hierfür, ist zum einen das sonst ein zu hoher Prüfaufwand für die Verwaltung entstehen würde und in vielen Fällen ein erheblicher Mehrbedarf im Vergleich zur Momentanen Stellplatzsatzung entstehen würde. Die dort Aufgeführten Stellplätze sollen in der Spalte der PKW Stellplätze integriert werden.

Die Spalte mit Stellplätzen für Lastenräder soll ebenfalls entfallen. Mögliche Stellplätze für Lastenräder können im Zusammenhang eines Mobilitätskonzeptes ausgewiesen werden.

Den Vorschlag der Verwaltung zur Anzahl der Stellplätze entnehmen Sie der der Anlage.

Der Vorschlag basiert auf der Mustersatzung des HSGB.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
1	Wohngebäude		
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	(1,5) Stpl. je Wohnung	2 Stpl. je Wohnung
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	(1) Stpl. je Wohnung	1 Stpl. je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	1 je Wohnung
1.4	Kinder-, Jugend-, Schüle-rinnen- und Schülerwohn- und –freizeitheime	1 Stpl. je (10) Betten, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. je 5 Betten
1.5	Studentinnen-, Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je (5) Betten	1 Stpl. je Bett
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je (5) Betten jedoch mind. 3 Stpl.	1 Stpl. je 5 Betten
1.7.	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	1 Stpl. je (6) Betten, jedoch mindestens 3	1 Stpl. je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume allgemein	1 Stpl. je (40 qm) Nutzfläche	1 je 60qm Nutzfläche

2.2	Räume mit erheblichem Besucher/-innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je (30 qm) Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	1 je 20 m ² Nutzfläche
3	Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)		
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je (40 qm) Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden	1 je 35 m ² Nutzfläche
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm Nutzfläche)	1 Stpl. je (20 qm) Verkaufsnutzfläche	1 je 50 m ² Nutzfläche
3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 qm Nutzfläche)	1 Stpl. je (50 qm) Verkaufsnutzfläche	1 je 100m ² Nutzfläche
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je (30-40 qm) Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	1 je 40 m ² Nutzfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze sowie 1 Stpl. je 5 Stehplätze	1 je 20 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je (10) Sitzplätze	1 je 20 Sitzplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je (20) Sitzplätze	1 je 10 Stellplätze
4.4	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je (10) Sitzplätze	1 je 10 Stellplätze
5	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche	1 je 50m ² Sportfläche

5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 Stpl. je 250 qm Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze	1 je 50m ² Sportfläche
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je (15) Besucher/-innenplätze	1 je 50m ² Hallenfläche
5.4	Tanz-, Ballett, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je (30 qm) Sportfläche	1 je 20m ² Sportfläche
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je (300 qm) Grundstücksfläche	1 je 50m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je (10) Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je (15) Besucher/-innenplätze	1 je 5 Spinde
5.7	Tennisplätze	2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je (15) Besucher/-innenplätze	1 je Spielfeld
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl	10 Stellplätze
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	2 je Bahn
5.10	Bootshäuser und Boots-liegeplätze	1 Stpl. je (5) Boote	1 je 3 Boote
5.11	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.10 aufgeführt	1 Stpl. je 200 qm	1 je 50 m ² Nutzfläche
6		Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u.ä.	1 Stpl. je (12 qm) Nutzfläche	1 je 10m ² Grundfläche
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietés, Spielcasinos, Automatenhallen, Wett-büros	1 Stpl. je (8 qm) Nutzfläche	1 je 15 m ² Nutzfläche
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je (3) Gäste-zimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	1 je 15 Gästezimmer
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je (20) Betten	1 je 10 Betten
7		Krankenhäuser	
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je (6) Betten	1 je 10 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je (10) Betten	1 je 10 Betten
8		Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je (25) Schüler/-innen	1 je 2 Schüler/-innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen,	1 Stpl. je (25) Schüler/-innen	1 je 5 Schüler

	Berufsschulen und Berufsfachschulen		
8.3	Schulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler/-innen	1 je 15 Schüler/-innen
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je (4) Studierende	1 je 5 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 Stpl. je Gruppenraum, jedoch mind. 2 Stpl.	5 je Gruppenraum
8.6	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30 qm Nutz-fläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 je 30m ² Nutzfläche
9	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- u. Industrie-betriebe	1 Stpl. je (70) qm	1 je 60m ² Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufs-plätze	1 Stpl. je (100) qm Nutzfläche	1 je 100m ² Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	1 je 5 Wartungs- oder Reparaturstände
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz	
9.5	Automatische Kfz-Waschstraße	5 Stpl. je Waschanlage	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	2 Stpl. je Waschplatz	
10	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je (4) Nutzungseinheiten	1 je 5 Nutzungseinheiten
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 qm Grundstücksfläche jedoch mind. 10 Stpl.	1 je 750m ² Grundstücksgröße
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stpl. je (300) Nutzfläche	1 je 50m ² Nutzfläche
11	Anwendungsbestimmungen		
11.1	Bei der Berechnung der Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht		
11.2	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenräumen, Toiletten, Waschräumen.		
11.3	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.		