

# Stadt Schlüchtern, Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

## Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB und aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2023. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des o. g. Planentwurfes hat vom **27.11.2023** bis einschließlich **12.01.2024** stattgefunden.

**Von Seiten der Bürger liegen keine Anregungen vor.**

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden sind in der nachfolgenden Aufstellung (Teil C) dargelegt:

### **A Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

- Kreishandwerkerschaft Gelnhausen-Schlüchtern, Gelnhausen
- Polizeikommissariat, Gelnhausen
- Eigenbetrieb Stadtwerke Schlüchtern, Schlüchtern
- Main-Kinzig Netzdienste GmbH, Gelnhausen
- NRM NetzDienste Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main
- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frankfurt am Main
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell
- Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden
- Magistrat der Stadt Steinau an der Straße, Steinau an der Straße
- Gemeindevorstand der Gemeinde Flieden, Flieden
- Gemeindevorstand der Gemeinde Kalbach, Kalbach
- Gemeindevorstand der Gemeinde Sinntal, Sinntal

# Stadt Schlüchtern, Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

## B Stellungnahmen ohne Anregungen:

- IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern, Hanau (Schreiben vom 22.12.2023)
- Handwerkskammer Wiesbaden, Wiesbaden (E-Mail vom 24.11.2023)
- OsthessenNetz GmbH, Fulda (Schreiben vom 23.11.2023)
- Avacon, Salzgitter (Schreiben vom 24.11.2023)
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth (Schreiben vom 23.11.2023)
- GASCADE Gastransport GmbH, Kassel (Schreiben vom 07.12.2023)
- Vodafone West GmbH, Düsseldorf (Schreiben vom 22.12.2023)
- PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 11.12.2023)
- GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH, Schondorf am Ammersee (Schreiben vom 23.11.2023)
- RhönEnergie Fulda GmbH, Fulda (E-Mail vom 23.11.2023)
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frankfurt am Main (Schreiben vom 23.11.2023)
- GasLINE GmbH, Essen (PLEdoc-Schreiben / BIL-Auskunft vom 24.11.2023)
- Open Grid Europe GmbH, Essen (PLEdoc-Schreiben / BIL-Auskunft vom 24.11.2023)
- terranets bw GmbH, Stuttgart (Schreiben und BIL-Auskunft vom 24.11.2023)

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung. Für die vom Main-Kinzig-Kreis zu vertretenden Belange wird wie folgt Stellung genommen. Die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p><b>Wasser- und Bodenschutz</b></p> <p>Für die Grundwasserhaltung und -ableitung bedarf es eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz, das eine Ausnahme von dem Nutzungsverbot beinhalten kann. Dem wird eine Vorprüfung nach § 7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorgeschaltet sein. Diese wasserrechtlichen Zulassungsverfahren werden ergebnisoffen sein.</p> <p>Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme liegt das B-Plan-Areal in einem ungünstigen Gebiet. Im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz wäre die Machbarkeit durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Wasser-Wasser-Wärmepumpen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG. Die Erlaubnisfähigkeit steht ob des o. g. Grundwassernutzungsverbots in Frage.</p> <p>Der Gesamtzusammenhang wird weiter unten erläutert.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.1</u> Erläuterung: Die Hinweise zum Wasser- und Bodenschutz werden für das Bauantragsverfahren und die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise werden der Bauwilligen zur Kenntnis gegeben.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.2</u> Erläuterung: Eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe, auch Grundwasserwärmepumpe genannt, entzieht dem Grundwasser Wärme, um diese zum Heizen und zur Warmwasserbereitung bereitzustellen. Eine Geothermie-Nutzung ist im Plangebiet aber nicht vorgesehen, da dies im betroffenen Schlüchterner Becken zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnte.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

# Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</p> <p>a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.</p> <p><b>Bauordnung/Bauaufsicht</b></p> <p>Folgende Anregungen von Seiten des Bauordnungsamtes zur Darstellung der Flächen im Bebauungsplan werden vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Es sollten Maße hinsichtlich der Lage der Baulinien und Bau- fenster eingezeichnet sein. <b>1.3</b></li><li>• Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise aus der textlichen Formulierung sollte grafisch dargestellt werden. <b>1.4</b></li><li>• Farbliche Kennzeichnung der überbaubaren und nicht über- baubaren Grundstücksflächen sind hier gleich. Eine farbliche Änderung der nicht überbaubaren Flächen wäre sinnvoll. <b>1.5</b></li></ul> <p>Ansprechpartnerin: Amt 63, Frau ██████, Tel. 06051/██████, ██████@mkk.de</p> <p><b>Wasser- und Bodenschutz</b></p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen seitens der Abteilung Wasser- und Bo- denschutz keine Einwände. Das B-Plan-Areal liegt nicht in einem Über- schwemmungsgebiet nach §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz/ WHG oder Hochwasserrisikogebiet nach § 78b WHG. Gewässer oder Gewässer- randstreifen sind nicht betroffen. Das Bebauungsplangebiet liegt außer- halb von Heilquellenschutzgebieten.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.3</u> Erläuterung: Eine Bemaßung der Baufenster kann im Bebauungsplan ergänzt werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.4</u> Erläuterung: Angaben zu Art (MU und MK) und Maß (Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe bzw. Gebäu- deoberkante) der baulichen Nutzung sind zur gebietsweisen Unterscheidung bereits in den zeichnerischen Teil des Entwurfs des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Auf- grund von ergänzenden Festsetzungen zur GRZ von 0,8 sind diese als textliche Festset- zungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Da die Bauweise im MU (offen) und im MK (geschlossen) jeweils überall die Gleiche ist, wurde auch hier die Möglichkeit der textlichen Festsetzung gewählt. Zusätzliche Nutzungsschablonen werden nicht für notwendig erachtet, da diese aufgrund der Kleinteiligkeit der einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht zu einer besseren Lesbarkeit der Festsetzungen beitragen würden. Im Planteil des Bebauungsplanes wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass neben der Planzeichnung die textlichen Festsetzungen rechtlich bindender, zwingend der Sat- zung zugehöriger Teil sind.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.5</u> Erläuterung: Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sieht eine farbliche Unterscheidung der überbau- baren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb eines Baugebietstyps nicht vor. Die Unterscheidung erfolgt danach allein durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Unter Grundwasseraspecten kritisch zu sehen ist die Zulassung von Tiefgaragen (siehe Kapitel „Stellplätze und Garagen“ in den textlichen Festsetzungen, Seite 5). Aus den Feststellungen des Büros für Geotechnik J. Schuster, Eichenzell (vgl. Anlagen 5 und 5a zum B-Plan), ist zu schließen, dass beim Bau Grundwasser angetroffen wird – dieses müsste beim Tiefgaragenbau bauzeitlich gehalten werden. Dies ist insofern von besonderem Belang, als in dem fraglichen Bereich ein per Allgemeinverfügung festgesetztes Grundwassernutzungsverbot gilt.</p> <p>Für die Grundwasserhaltung und -ableitung bedarf es eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz, das eine Ausnahme von dem Nutzungsverbot beinhalten kann. Dem wird eine Vorprüfung nach § 7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorgeschaltet sein. Diese wasserrechtliche Zulassungsverfahren werden ergebnisoffen sein.</p> <p>Erfreulicherweise konnten die seitens des Büros für Geotechnik J. Schuster durchgeführten Grundwasserbeprobungen keine erheblichen Schadstoffgehalte ermitteln; insofern besteht Hoffnung, dass sich diese Momentaufnahme auch bei Pumpversuchen bzw. Pumpbetrieb bestätigt. Die Aufnahme des Grundwassernutzungsverbots in die textlichen Hinweise wird begrüßt.</p> <p>Es wird gebeten, diesbezüglich folgenden Hinweis aufzunehmen: Die Machbarkeit des Baus von Tiefgaragen wird von der wasserrechtlichen Zulassungsfähigkeit notwendiger Grundwasserhaltungen während der Bauzeit abhängen. Permanente Grundwasserhaltungen sind generell nicht zulässig.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.6</u> Erläuterung: Die Hinweise zur Zulassung von Tiefgaragen unter Grundwasseraspecten und auf die Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG für die dafür erforderliche Grundwasserhaltung und -ableitung werden für das Bauantragsverfahren und die Ausführungsplanung zur Kenntnis und zum Anlass genommen, den im Entwurf des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Hinweis „Grundwassernutzungsverbot / Anzeigepflicht von Erdaufschlüssen“ diesbezüglich zu ergänzen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

1.6

## Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

### Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

<b>Lfd. Nr.: 1</b>	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Es ist vorgesehen, in grundwasserführende Schichten Gebäude einzu- binden. Dies stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der einer Erlaubnis nach § 8 WHG bedarf.</p> <p>Es wird gebeten, diesbezüglich folgenden Hinweis aufzunehmen: Es wird eine hydrogeologische Begutachtung erforderlich werden, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Auswirkungen des Wegfalls der früheren, wasserbehördlich nicht bekannten, Drainage und</li> <li>b) Umleitungswirkungen für das Grundwasser durch die Neubau- maßnahmen</li> </ul> <p>betrachtet.</p> <p>Die Fläche ist insgesamt hinsichtlich der Grundwassersituation als sensibel zu betrachten. Zum einen liegt sie im Bereich des Schlüchtern Beckens. Hier herrscht eine besondere geologische Situation mit unter- schiedlichen Druckverhältnissen der Grundwasserleiter. Zum anderen befinden sich knapp 350 m nordwestlich (Gkg. Schlüchtern, Flur 30, Flst. 245/9) zwei Tiefbrunnen der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Schlüchtern. Diese Brunnen verfügen bedauerlicherweise über kein Wasserschutzgebiet.</p> <p>In den Festsetzungen des B-Plans finden sich keine Regelungen zur Be- heizung.</p> <p>Es wird gebeten, diesbezüglich folgenden Hinweis aufzunehmen: Neuerrichtung und Stilllegung von Anlagen zum Umgang mit wasserge- fährdenden Stoffen (z. B. Heizöltanks) unterliegen den Vorgaben der Anlagenverordnung (AwSV), zum Beispiel was Anzeigepflichten gegen- über der Behörde oder die Pflicht zur Durchführung von Sachverständi- genprüfungen angeht.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.7</u> Erläuterung: Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG für die Einbindung von Gebäuden in grundwasserführende Schichten wird für das Bauantragsverfahren und die Ausführungs- planung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung führt nicht zu einer Änderung.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.8</u> Erläuterung: In den Entwurf des Bebauungsplanes wurde bereits ein Hinweis auf das Grundwasser- nutzungsverbot in der Innenstadt von Schlüchtern aufgenommen. Die weiteren Ausfüh- rungen des Kreisausschusses zur Grundwassersituation werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.9</u> Erläuterung: Die geplanten Gebäude sollen mindestens mit dem Energiestandard KfW 55 ausgestattet werden. Es ist eine Heizungstechnik mit Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik- anlagen vorgesehen. Die Beheizung aller Gebäude erfolgt somit ohne fossile Energieträ- ger. Die Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich ergänzt. Insofern ist die Aufnahme eines Hinweises auf die Vorgaben der Verordnung über Anla- gen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in den Bebauungsplan ent- behrlich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

## Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

### Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

<b>Lfd. Nr.: 1</b>	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme liegt das B-Plan-Areal in einem ungünstigen Gebiet. Im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz wäre die Machbarkeit durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Wasser-Wasser-Wärmepumpen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG. Die Erlaubnisfähigkeit steht ob des o. g. Grundwassernutzungsverbots in Frage.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Wasserversorgung über das öffentliche Netz erfolgt.</p> <p>Gleichfalls ist anzunehmen, dass Abwasser der Kanalisation der Stadt Schlüchtern zugeführt wird. Die Aufsicht über deren Abwassernetz obliegt der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt. Wir gehen davon aus, dass diese Behörde ebenfalls beteiligt wird.</p> <p>Nach den Festsetzungen des B-Plans im Kapitel „Dachbegrünung“ sollen mind. 60% der Flachdächer oder flach geneigten Dächer begrünt werden. Wir bedauern, dass hier dieses Potential zur Niederschlagswasser-Vermeidung nicht voll genutzt wird. Abgesehen von der Anmerkung in Kapitel 7.5, Seite 21, der B-Plan-Begründung, wonach in geringem Umfang Niederschlagswasser versickert werden soll, wird das Thema nicht behandelt. Es ist zu empfehlen, dies nachzuholen.</p> <p>Es wird gebeten, diesbezüglich folgenden Hinweis aufzunehmen: Nach den Vorgaben der Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ (Kap. 2.5.2.3 und 2.5.2.4) soll in Verbindung mit § 37, Absatz 4, Hess. Wassergesetz die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser geprüft werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind grundsätzlich wasserrechtliche Erlaubnisverfahren nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen.</p>	<p>1.10</p> <p>1.11</p> <p>1.12</p> <p>1.13</p> <p>1.14</p>	<p><u>Zu Pkt. 1.10</u> Erläuterung: Es kann auf die gleichlautende Stellungnahme und Erläuterung unter Pkt. 1.2 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises wird auf die vorangegangene Beschlussfassung zu den Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit zum Wasser- und Bodenschutz verwiesen.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.11</u> Erläuterung: Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz.</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p> <p><u>Zu Pkt. 1.12</u> Erläuterung: Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird der Kanalisation (Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße, Trennkanalisation in der Obertorstraße) der Stadt Schlüchtern zugeführt. Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde ebenfalls an der Planung beteiligt. Es kann diesbezüglich auf Pkt. 4.3 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises wird auf die Erläuterung/Beschlussfassung zu der diesbezüglichen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.</p>

## Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

### Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

<b>Lfd. Nr.: 1</b>	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme liegt das B-Plan-Areal in einem ungünstigen Gebiet. Im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz wäre die Machbarkeit durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Wasser-Wasser-Wärmepumpen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG. Die Erlaubnisfähigkeit steht ob des o. g. Grundwassernutzungsverbots in Frage.</p>	<p style="text-align: right;"><b>1.10</b></p>
	<p>Wir gehen davon aus, dass die Wasserversorgung über das öffentliche Netz erfolgt.</p>	<p style="text-align: right;"><b>1.11</b></p>
	<p>Gleichfalls ist anzunehmen, dass Abwasser der Kanalisation der Stadt Schlüchtern zugeführt wird. Die Aufsicht über deren Abwassernetz obliegt der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt. Wir gehen davon aus, dass diese Behörde ebenfalls beteiligt wird.</p>	<p style="text-align: right;"><b>1.12</b></p> <p><u>Zu Pkt. 1.13</u> Erläuterung: Die Anregung wird zum Anlass genommen, ergänzende Ausführungen zu den grünordnerischen Festsetzungen bzw. zur Niederschlagswasserversickerung in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird eine Mindestbegrünung und keine vollständige Begrünung der Dachflächen festgesetzt, da eine Begrünung der Bereiche für Dachfenster und technische Aufbauten sowie für die Dachränder nicht möglich ist.</p>
	<p>Nach den Festsetzungen des B-Plans im Kapitel „Dachbegrünung“ sollen mind. 60% der Flachdächer oder flach geneigten Dächer begrünt werden. Wir bedauern, dass hier dieses Potential zur Niederschlagswasser-Vermeidung nicht voll genutzt wird. Abgesehen von der Anmerkung in Kapitel 7.5, Seite 21, der B-Plan-Begründung, wonach in geringem Umfang Niederschlagswasser versickert werden soll, wird das Thema nicht behandelt. Es ist zu empfehlen, dies nachzuholen.</p>	<p style="text-align: right;"><b>1.13</b></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p>Es wird gebeten, diesbezüglich folgenden Hinweis aufzunehmen: Nach den Vorgaben der Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ (Kap. 2.5.2.3 und 2.5.2.4) soll in Verbindung mit § 37, Absatz 4, Hess. Wassergesetz die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser geprüft werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind grundsätzlich wasserrechtliche Erlaubnisverfahren nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen.</p>	<p style="text-align: right;"><b>1.14</b></p> <p><u>Zu Pkt. 1.14</u> Erläuterung: Die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde geprüft. Da der Anteil bisher und zukünftig versiegelter Flächen und auch der Grundwasserstand im Plangebiet recht hoch ist, kann das anfallende Niederschlagswasser nicht auf den Baugrundstücken versickert werden. Daher wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes keine Regelung zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen. Es ist aber eine Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers in das städtische Trennsystem in der Obertorstraße möglich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>



## Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

### Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauleitplanung werden von der Oberen Bodenschutzbehörde bei dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt, gewahrt. Wir gehen davon aus, dass diese Behörde ebenso beteiligt wird.</p> <p>Für die Wiederverwertung von Recyclingmaterial gilt seit 1. August dieses Jahres die Ersatzbaustoffverordnung. Es wird gebeten, folgenden Hinweis aufzunehmen: Die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke / Ersatzbaustoffverordnung ist zu beachten.</p> <p>Ansprechpartner: Amt 70, Herr [REDACTED], Tel. 06051/[REDACTED], [REDACTED]@mkk.de</p> <p><b>Naturschutz und Landschaftspflege</b></p> <p>Es bestehen im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und die Planung entsprechend angepasst wird:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 37 Hessisches Naturschutzgesetz die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern in der Regel nicht zulässig sind. Sollten sie nicht vermeidbar sein, so sind die Glasflächen und spiegelnden Fassaden derart zu gestalten, dass es nicht zu Vogelschlag kommen kann. Dies ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Hinweise dazu gibt die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelwarte Sempach, veröffentlicht in 2012.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.15</u> Erläuterung: Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde ebenfalls an der Planung beteiligt. Es kann diesbezüglich auf Pkt. 4.8 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises wird auf die Erläuterung / Beschlussfassung zu der diesbezüglichen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.16</u> Erläuterung: Die Beachtung der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (ErsatzbaustoffV) wird zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme eines diesbezüglichen Hinweises in den Bebauungsplan wird nicht für notwendig erachtet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung führt nicht zu einer Änderung.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.17</u> Erläuterung: Großflächige Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Im Übrigen gelten auch die weiteren Regelungen des § 37 „Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen“ des neuen Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG), sodass im Bebauungsplan auf eine diesbezügliche separate Festsetzung verzichtet werden kann.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung führt nicht zu einer Änderung.</p>

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Nicht nur die gebäudebewohnenden Fledermausarten haben es immer schwerer geeignete Unterschlüpfe zu finden, sondern auch die Arten der Gebäudebrüter unter den heimischen Vögeln. Deswegen empfehlen wir, die begrüßenswerte textliche Festsetzung um den Hinweis auf Anbringung fassadenintegrierter Nistkästen für Vögel, insbesondere für den Mauersegler, ab einer Gebäudehöhe von mindestens 3 m, zu erweitern.</p>	1.18	<p><u>Zu Pkt. 1.18</u> Erläuterung: Die Anregung wird zum Anlass genommen, Regelungen zu den anzubringenden Fledermaus- und Nistkästen in den zwischen der Stadt Schlüchtern und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
<p>Zu ergänzen ist auch der Hinweis, dass vor der Installation von Nist- und Fledermauskästen mit den örtlichen Naturschutzvereinen oder der ökologischen Forschungsstation Schlüchtern Rücksprache zu halten ist. Denn bei der Anbringung sind einige Faktoren wie Exposition, freier Anflug, Anzahl etc. zu beachten. Nur richtig angebrachte Kästen werden von den Tieren angenommen und dienen so dem Schutz dieser.</p>	1.19	<p><u>Zu Pkt. 1.19</u> Erläuterung: Die Naturschutzvereinigungen sind bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt worden. Die Anregung wird aber zum Anlass genommen, die in den zwischen der Stadt Schlüchtern und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen Regelungen zu den anzubringenden Fledermaus- und Nistkästen diesbezüglich zu ergänzen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
<p>Wir begrüßen die Anlage des Parks. Dies wird sich positiv auf das Stadtklima direkt vor Ort auswirken. Hier empfehlen wir die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Bereiche der Parkanlage und der Parkplätze.</p>	1.20	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
<p>Wir empfehlen die Verwendung von vor Ort anfallendem Niederschlagswasser für die Speisung der Wasserspiele und die Bewässerung der Grünflächen.</p>	1.21	<p><u>Zu Pkt. 1.20</u> Erläuterung: Die Anregung wird zum Anlass genommen, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Wege und Plätze der Parkanlage ergänzend als Empfehlung für die Ausführungsplanung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zum Schutz des Grundwassers soll für die Parkplatzflächen auf versickerungsfähige Beläge verzichtet werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>
<p>Darüber hinaus ist die Nutzung ausreichend großer, offener Pflanzscheiden und die Verwendung von Wurzelbrücken unterhalb des Straßenbelages oder anderen Versiegelungen im voraussichtlichen Wurzelbereich des ausgewachsenen Baumes zu empfehlen. Dies sollte in einem großzügigen Radius um den Stamm herum erfolgen. Belüftungs- und (Wurzel-) Bewässerungssysteme sollten eingesetzt werden, um die gepflanzten Bäume langfristig zu erhalten.</p>	1.22	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>

## Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

### Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

<b>Lfd. Nr.: 1</b>	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
	<p>Nicht nur die gebäudebewohnenden Fledermausarten haben es immer schwerer geeignete Unterschlüpfte zu finden, sondern auch die Arten der Gebäudebrüter unter den heimischen Vögeln. Deswegen empfehlen wir, die begrüßenswerte textliche Festsetzung um den Hinweis auf Anbringung fassadenintegrierter Nistkästen für Vögel, insbesondere für den Mauersegler, ab einer Gebäudehöhe von mindestens 3 m, zu erweitern.</p>	<p style="text-align: right;"><b>1.18</b></p>
	<p>Zu ergänzen ist auch der Hinweis, dass vor der Installation von Nist- und Fledermauskästen mit den örtlichen Naturschutzvereinen oder der ökologischer Forschungsstation Schlüchtern Rücksprache zu halten ist. Denn bei der Anbringung sind einige Faktoren wie Exposition, freier Anflug. Anzahl etc. zu beachten. Nur richtig angebrachte Kästen werden von den Tieren angenommen und dienen so dem Schutz dieser.</p>	<p style="text-align: right;"><b>1.19</b></p>
	<p>Wir begrüßen die Anlage des Parks. Dies wird sich positiv auf das Stadtklima direkt vor Ort auswirken. Hier empfehlen wir die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Bereiche der Parkanlage und der Parkplätze.</p>	<p style="text-align: right;"><b>1.20</b></p> <p><u>Zu Pkt. 1.21</u> Erläuterung: Es kann auf die diesbezügliche Beschlussfassung und Erläuterung unter Pkt. 1.14 dieser Vorlage verwiesen werden.</p>
	<p>Wir empfehlen die Verwendung von vor Ort anfallendem Niederschlagswasser für die Speisung der Wasserspiele und die Bewässerung der Grünflächen.</p>	<p style="text-align: right;"><b>1.21</b></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises wird auf die vorangegangene Beschlussfassung zur Verwendung von Niederschlagswasser verwiesen.</p>
	<p>Darüber hinaus ist die Nutzung ausreichend großer, offener Pflanzscheiben und die Verwendung von Wurzelbrücken unterhalb des Straßenbelages oder anderen Versiegelungen im voraussichtlichen Wurzelbereich des ausgewachsenen Baumes zu empfehlen. Dies sollte in einem großzügigen Radius um den Stamm herum erfolgen. Belüftungs- und (Wurzel-) Bewässerungssysteme sollten eingesetzt werden, um die gepflanzten Bäume langfristig zu erhalten.</p>	<p style="text-align: right;"><b>1.22</b></p> <p><u>Zu Pkt. 1.22</u> Erläuterung: Die Anregung, bei Baumpflanzungen Pflanzscheiben und Wurzelbrücken sowie Belüftungs- und (Wurzel-)Bewässerungssysteme zu verwenden, wird für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung führt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.</p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Angesichts zunehmend heißer und trockener Vegetationsperioden sorgen (Wurzel-) Bewässerungssysteme für eine gezielte und effektive Wasserversorgung. Im Boden vorhandene Leitungen können durch Wurzelsperren geschützt werden.</p> <p>Ansprechpartnerin: Amt 70, Frau [REDACTED], Tel. 06051/[REDACTED], [REDACTED]@mkk.de</p> <p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen Bedenken, da das Plangebiet durch Straßenlärm und Gewerbe belastet ist und so die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht ausreichend eingehalten werden. Diese Bedenken können nur durch ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen ausgeräumt werden. Dazu liefert das Geräuschgutachten des TÜV vom 16.10.2023 erste Lösungsvorschläge, die geprüft werden können. Ohne die zu treffenden Maßnahmen zur Lärmreduktion kann hier keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Neben noch zu treffenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz, empfehlen wir, folgende Textpassagen darüber hinaus noch aufzunehmen:</p> <p>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen.</p> <p>Bei öffentlicher und privater Außenbeleuchtung dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.</p>		<p>1.22</p> <p>1.23</p> <p>1.24</p> <p>1.25</p> <p>Zu Pkt. 1.23 Erläuterung: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden die im Geräuschgutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Übrigen kann auf die ergänzende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Immissionsschutz unter Pkt. 4.11 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wurde gefolgt.</p> <p>Zu Pkt. 1.24 Erläuterung: Diese Textpassage wurden bereits als Empfehlung zum Immissionsschutz für den Bereich Licht in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung führt nicht zu einer Änderung.</p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.</p> <p>Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.</p> <p>Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.</p> <p>Bei dem Betrieb von lärmemittierenden Anlagen verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA Lärm liegen.</p> <p>Ansprechpartner: Amt 70, Herr ██████, Tel. 06051/██████, ██████@mkk.de</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.25</u> Erläuterung: In die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden bereits vorsorgliche Empfehlungen für die Bereiche Lärm, Licht und Luftreinhaltung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung führt nicht zu einer Änderung.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.26</u> Erläuterung: Der Einwirkungsbereich einer Anlage sind nach Ziffer 2.2 TA Lärm die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche a) einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, oder b) Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen. Der Hinweis auf die Höhe des beim Betrieb von lärmemittierenden Anlagen verursachten Beurteilungspegels wird für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

## Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

### Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

<b>Lfd. Nr.: 1</b>	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b></p> <p>Klimaschutz und Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz (§ 1 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1a und § 1a Abs. 5 i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB). In den vorliegenden Unterlagen werden weder Klimaschutz noch Klimaanpassung behandelt. Festsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei Bauleitplanungen zwangsweise erforderlich, um den Klimawandel zu bekämpfen, die Energiewende voranzutreiben und Klimaanpassung zu realisieren. Daher wird gebeten, diese Themenfelder zu behandeln.</p> <p>Wir sehen kritisch, dass im Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden getätigt werden. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bildet die Grundlage für die energetische Gebäudeplanung. Wir empfehlen bezüglich der energetischen Gebäudeplanung mindestens die Maßnahmen aus dem GEG, besser jedoch Maßnahmen, welche über die im GEG genannten Mindestanforderungen hinausgehen.</p> <p>Um eine nachhaltige Bauweise im Hinblick auf (künftige) Entwicklungen im Bereich der Erneuerbaren Energien (Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden, Windkraftturbinen für den Privathaushalt, etc.) sowie des städtischen Entwicklungsmanagements (Wohnraumaufstockungen, Dachgewächshäuser, etc.) sicherzustellen, empfehlen wir die Festsetzung einer Gebäudekonstruktion, deren Statik Dachaufbauten unterschiedlicher Art ermöglicht.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.27</u> Erläuterung: Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde im Entwurf des Bebauungsplanes im Sinne des Klimaschutzes die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen festgesetzt, um Aufheizungseffekte zu minimieren. Die Anregung wird zum Anlass genommen, ergänzende Ausführungen zum Klimaschutz in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.28</u> Erläuterung: Es kann auf die diesbezügliche Beschlussfassung und Erläuterung unter Pkt. 1.9 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt</p> <p><u>Zu Pkt. 1.29</u> Erläuterung: Im Entwurf des Bebauungsplanes wird bereits festgesetzt, dass entsprechend nutzbare Dachflächen von Hauptgebäuden für Anlagen zur Solarnutzung vorzusehen sind. Die Gebäudekonstruktion muss insofern entsprechende Dachaufbauten ermöglichen. Windkraftturbinen und Wohnraumaufstockungen (Letztere sind bereits durch die Festsetzung der Vollgeschosszahl begrenzt) sind im Plangebiet – über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus – allerdings nicht vorgesehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung führt nicht zu einer Änderung.</p>



# Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>Denkmalschutz</b></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Areal, welches Teil der mittelalterlichen Stadt Schlüchtern war. Üblicherweise finden sich im Boden einer mittelalterlichen Stadt erhebliche archäologische Zeugnisse der Stadtgeschichte und diese sind Kulturdenkmal gem. § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz.</p> <p>Zwar wurden durch den Bau des ehemaligen Kaufhauses große Bereiche des Areals verändert und archäologische Zeugnisse unwiederbringlich zerstört. Es ist aber damit zu rechnen, dass durch moderne Erdarbeiten in ungestörte Bereiche vorgedrungen wird, in denen auch heute noch archäologische Denkmäler gem. § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz vorliegen.</p> <p>Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen deshalb gem. § 18 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörden. Gem. § 9 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz sind diese Erdarbeiten dann durch archäologische Fachkräfte zu begleiten.</p> <p>Ansprechpartner Amt 63, Herr ██████████, Tel. 06051/██████████, ██████████@mkk.de</p> <p><b>Brandschutz</b></p> <p>Es bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden:</p> <p><u>Hubrettungsfahrzeug</u></p> <p>In Schlüchtern steht ein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten, deren maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden.</p>		<p><u>Zu Pkt. 1.32</u></p> <p>Erläuterung:</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird bereits ausgeführt, dass die baulichen Planungen im Rahmen der Bauantragstellung mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und die Erdarbeiten nach § 18 HDSchG der Genehmigung bedürfen, da bei Erdarbeiten mit Bodendenkmälern zu rechnen ist.</p> <p>Der Hinweis, dass Erdarbeiten in bislang ungestörten Bereichen des Plangebietes durch archäologische Fachkräfte zu begleiten sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>1.32 Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. 1.33</u></p> <p>Erläuterung:</p> <p>Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die Umsetzung der Anforderungen des Brandschutzes detailliert für das Vorhaben dargelegt.</p> <p><b>1.33 Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>



**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024										
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung										
<p>Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind mit dem Amt 57.1 Gesundheit und Gefahrenabwehr (Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.</p> <p>Sobald Gebäude über 21m Höhe (Gebäudehöhe) gebaut werden, ist der zweite Rettungsweg baulich auszubilden und kann nicht mittels Gerätschaften der Feuerwehr sichergestellt werden.</p> <p><u>Hydranten</u> Es ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten so geplant werden, dass eine Benutzung im Brandfall möglich ist und nicht durch darüber parkenden Fahrzeugen be-/verhindert wird. Weiterhin sollte es ermöglicht werden, die durch Standrohre besetzten Unterflurhydranten mit weiteren Einsatzfahrzeugen zu passieren.</p> <p><u>Löschwasserversorgung Grundschutz</u> Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschutz werden folgendermaßen beurteilt:</p> <table border="0" data-bbox="152 1173 1041 1332"> <tr> <td>Maßgebliche Nutzungsart</td> <td>MU/MK</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl</td> <td>n.a.</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>3 - 6</td> </tr> <tr> <td>Gefahr der Brandausbreitung</td> <td>mittel</td> </tr> </table> <p>Ergebnis: 1.600 l/min</p>		Maßgebliche Nutzungsart	MU/MK	Geschossflächenzahl	n.a.	Grundflächenzahl	0,8	Zahl der Vollgeschosse	3 - 6	Gefahr der Brandausbreitung	mittel	<p><b>1.33</b></p> <p><u>Zu Pkt. 1.34</u> Erläuterung: Wie in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes bereits dargelegt, ist für das Plangebiet laut Auskunft der Stadtwerke Schlüchtern eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Die Entnahme sei über Unterflurhydranten mit einer Einzelentnahmemenge in Höhe von 96 m³/h nicht möglich. In der Summe der in diesem Bereich befindlichen Hydranten (Einzelentnahme 48 m³/h) könne die Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz entnommen werden. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die Erfüllung der Anforderungen des Brand-schutzes detailliert für das Vorhaben dargelegt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p><b>1.34</b></p>
Maßgebliche Nutzungsart	MU/MK											
Geschossflächenzahl	n.a.											
Grundflächenzahl	0,8											
Zahl der Vollgeschosse	3 - 6											
Gefahr der Brandausbreitung	mittel											

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Erforderlicher Löschwasserbedarf für den Grundschutz 96 m<sup>3</sup>/Stunde für die Dauer von min. 2 Stunden. Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 80 m besitzen.</p> <p>Die Einhaltung des Grundschatzes der Löschwasserversorgung ist zu belegen.</p>	1.34	<p><u>Zu Pkt. 1.35</u> Erläuterung: Ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 16 m kann am Ende der Straße „Sandgarten“ nicht zur Verfügung gestellt werden. Die „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz“ hat lediglich eine Breite von ca. 11,5 m. Eine solche Wendeanlage ist aber auch bisher nicht vorhanden gewesen. Verkehrsbeschränkungen für Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehruzfahrtswege sind im Übrigen außerhalb eines Bebauungsplanverfahrens ordnungsrechtlich zu verfügen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<p><u>Verkehrsberuhigte Bereiche</u> In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Bereiche wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterungen, Blumen- und Pflanzenkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen.</p>	1.33	
<p><u>Öffentliche Verkehrsflächen</u> Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Bei einer etwaigen Sackgasse ist darauf zu achten, dass ein etwaiger Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist. Zur ungehinderten Nutzung ist ein lichter Wendeplatz-Durchmesser von mind. 16,0 m erforderlich. Es sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) für Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehruzfahrtswege zu verfügen.</p>	1.35	
<p>Von der Anordnung von Löschwasserentnahmestellen und Löschwasserentnahmeeinrichtungen im Zufahrtbereich und den 16 m Durchmesser eines Wendehammers ist abzusehen.</p>	1.33	

# Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, haben den Vorgabewerten der DIN 14090 zu entsprechen, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16 t aufweisen, sind die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.</p> <p><u>Zufahrten</u> Die Zufahrten sind gemäß § 5, Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten. Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen ist sicherzustellen.</p> <p>Ansprechpartner: Amt 57, Herr [REDACTED], Tel. 06051-[REDACTED] [REDACTED]@mkk.de</p> <p><b>Abfallwirtschaft / Altlasten</b></p> <p>Durch die frühere gewerbliche Nutzung handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Altfläche. Die ehemals dort befindliche Annahme für und ggfs. auch der Betrieb einer Chemischen Reinigung ist in der Verdachtsflächendatei des Landes Hessen unter der Schlüsselnummer 435.025.110-001.011 aufgeführt. In einer abfall- und umwelttechnischen Baugrunderkundung und -begutachtung des Büros für Geotechnik vom 16.05.2023 wurde das Plangebiet auch hinsichtlich der möglichen Vornutzung durch eine Chemische Reinigung untersucht. Hierbei ergaben sich keine Hinweise auf eine für Chemische Reinigungen typische Belastung. Laut Gutachten kann der Verdacht bezüglich einer Verunreinigung durch eine Chemische Reinigung als ausgeräumt angesehen werden. Auch im übrigen Gebiet wurden keine Hinweise auf gefährliche Inhaltsstoffe festgestellt.</p>		<p>1.33</p> <p>Zu Pkt. 1.36 Erläuterung: Die Stellungnahme des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises, in der keine Bedenken zu der Planung geäußert werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>

## Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

### Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 1	Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
Daher bestehen aus Sicht der Altlastensachbearbeitung keine Bedenken. Mit den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise und Empfehlungen – Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen / Bodenschutz“ sind wir einverstanden.	1.36	
Ansprechpartner: Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Herr [REDACTED], Tel. 06051/[REDACTED], [REDACTED]@abfallwirtschaft-mkk.de		
Es wird zu gegebener Zeit um Übermittlung des Abwägungsergebnisses gebeten, sowie nach Rechtskraft um Bereitstellung eines unterschriebenen und mit allen Verfahrensvermerken versehenen Exemplars des Bebauungsplans in Papierform und als PDF.	1.37	<u>Zu Pkt. 1.37</u> Erläuterung: Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises erhält nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Abwägungsergebnisse und eine Mehrausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Papierform und als PDF.  <b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.

# Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 2	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden	Schreiben vom 09.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Im Bereich bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets lagen die mittelalterliche bzw. frühneuzeitliche Stadtbefestigung Schlüchterns. Zudem könnten Spuren der mittelalterlichen und neuzeitlichen Bebauung der Stadt noch im Boden vorhanden sein. Umfangreiche Bebauung des Areals nach dem 2. Weltkrieg, die z. T. mit massiven Bodeneingriffen einherging, haben zwar zu entsprechenden, undokumentierten Zerstörungen geführt, aber es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch ungestörte Bodenschichten anzutreffen sind. Die geplante Baumaßnahme kann also zur Zerstörung von Kulturdenkmälern (hier Bodendenkmälern) gemäß § 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) führen und ist deshalb nach § 9 (1) (HDSchG) genehmigungspflichtig.</p> <p>In Absprache mit der Kreisarchäologie des Main-Kinzig-Kreises sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege folgende Auflage im Bebauungsplan als notwendig an.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.</li><li>2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern gemäß § 2 (2) HDSchG zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma geplante Bodeneingriffe fachlich begleiten (Baubegleitung). Dies betrifft insbesondere geplante Abbrucharbeiten von Kellerwänden, da hinter diesen Wänden noch ungestörte Bodenschichten vorhanden sein könnten.</li></ol>		<p><u>Zu Pkt. 2.1</u> Erläuterung: Der Hinweis 1 ist bereits entsprechend in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Im Übrigen kann auf Pkt. 1.32 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.</p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<b>Lfd. Nr.: 2</b>	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden	Schreiben vom 09.01.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Je nach Eingriffstiefe können sich selbst noch unterhalb der Kellerbodenplatten Befunde wie Latrinen, Brunnen oder tiefe Gräben erhalten haben. Das Kulturgut ist zu dokumentieren und Funde zu sichern. Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher gemäß (§ 18 Abs. 5 HDSchG) zu tragen. Vor Beginn der Maßnahme ist eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises notwendig.</p> <p>Wir bitten, die Hinweise 1 und 2 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <a href="http://www.b-f-k.de/pdf/grabfirm_hessen.pdf">http://www.b-f-k.de/pdf/grabfirm_hessen.pdf</a> finden Sie den Link zu der Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.</p> <p>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.</p>		<p style="text-align: center;"><b>2.1</b></p> <p><u>Zu Pkt. 2.2</u> Erläuterung: Der Hinweis auf die Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen wird für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p> <p style="text-align: center;"><b>2.2</b></p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 3	Polizeipräsidium Südosthessen, Offenbach/M.	Schreiben vom 28.11.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt Stellung:</p> <p><u>Quartiersplatz „Am neuen Obertor“ und Öffentliche Grünfläche - Parkanlage/Spielplatz</u>          Zum Schutz vor möglichen An-/Überfahr-Taten empfehlen wir Flächen, welche dem Aufenthalt, Verweilen oder Spielen dienen, nicht im Bereich der Verlängerung der Straße „Sandgarten“ bzw. der „Grabenstraße“ einzuplanen und stadtbildverträgliche und zertifizierte Zufahrtsschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Einfriedungen</u>          Zur Erhöhung der sozialen Kontrolle durch eine bessere Einsehbarkeit empfehlen wir, die festgesetzte Höhe von bis zu zwei Metern für geschlossene Einfriedungen (Heckenpflanzen) zu reduzieren.</p> <p><u>Einbruchschutz</u>          Zur Vermeidung von Einbruchsdiebstählen empfehlen wir eine Ausstattung künftiger Gebäude im Plangebiet mit geprüften einbruchhemmenden Elementen.</p> <p>Gerne beraten wir Sie im weiteren Prozess detailliert und bitten auch um Weitergabe unseres Beratungsangebots an künftige Bauherren / Vorhabenträger.</p>		<p><u>Zu Pkt. 3.1</u>          Erläuterung:          Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>          Die Anregung führt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.2</u>          Erläuterung:          In der Abwägung wird hier dem Bedürfnis nach dem Schutz der Privatsphäre für zukünftige Bewohner Vorrang vor der sozialen Kontrolle eingeräumt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>          Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.3</u>          Erläuterung:          Die Anregungen werden für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>          Die Anregungen führen nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.</p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C    Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<b>Lfd. Nr.: 4</b>	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p><b>A.    Beabsichtigte Planung</b></p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, einen ehemaligen Standort eines Kaufhauses in ein Gebiet mit Wohn-, Handels- und Gewerbenutzungen zu entwickeln.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von unter einem Hektar.</p> <p><b>B.    Stellungnahme</b></p> <p><b>I.    Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</b></p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der <b>Raumordnung</b> wie folgt Stellung:</p> <p><b>1.    Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</b></p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p>		<p>Zu Pkt. 4.1 Erläuterung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu der Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen und die Planung daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p>



**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt</b></p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><b>1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser</b></p> <p>Es bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p><b>2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer</b></p> <p>Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ in der Kernstadt Schlüchtern keine Bedenken.</p> <p><b>3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte</b></p> <p>Die Entwässerung soll im Mischsystem erfolgen.</p> <p>Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan sind die vorhandenen Abwasserleitungen in der Lage das anfallende Abwasser aufzunehmen.</p> <p>Es ist eine Aussage erforderlich, ob es zu einer Erhöhung der Einleitmenge in den vorhandenen Mischwasserkanal kommt. Ferner ist anzugeben, ob bei Anschluss von zusätzlichen versiegelten Flächen bei der zugehörigen Mischwasserentlastungsanlage noch die Regeln der Technik eingehalten werden (d. h. inwiefern das Baugebiet in einem aktuellen SMUSI-Nachweis bereits berücksichtigt ist).</p> <p>Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.</p>		<p><b>4.2</b></p> <p><u>Zu Pkt. 4.2</u> Erläuterung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p> <p><b>4.3</b></p> <p><u>Zu Pkt. 4.3</u> Erläuterung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt sowohl im Misch- als auch im Trennsystem. In den angrenzenden Straßen befindet sich eine ausreichend dimensionierte Kanalisation, bestehend aus einem Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße und einer Trennkanalisation in der Obertorstraße. Das geplante Baugebiet ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung bereits berücksichtigt. Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage Niederzell behandelt; das Regenwasser aus der Trennkanalisation wird in die Kinzig eingeleitet. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die gesetzlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan umzusetzen.</p> <p>Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Daher ist plausibel darzulegen, warum eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.</p> <p>Ebenso ist anzugeben, ob eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, z. B. in Zisternen, mit anschließender Brauchwassernutzung geplant ist.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.</p> <p>Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungs-erlaubnis.</p>		<p><u>Zu Pkt. 4.4</u> Erläuterung: Es kann auf Pkt. 1.14 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Das Regierungspräsidium Darmstadt wird auf die Erläuterung/Beschlussfassung zur diesbezüglichen Stellungnahme des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises verwiesen.</p>
<p>4.5</p>		<p><u>Zu Pkt. 4.5</u> Erläuterung: Das Niederschlagswasser aus dem Regenwasserkanal der Trennkantisation in der Obertorstraße wird in die Kinzig eingeleitet. Die Hinweise auf die Erlaubnispflicht werden für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise werden der Bauwilligen zur Kenntnis gegeben.</p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz</b></p> <p><b>a. Nachsorgender Bodenschutz</b></p> <p>In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegt eine Eintragung mit der Altis-Nummer 413.025.110-001.011 und dem Status „Altstandort-Adresse Lage überprüft“ für das Flurstück 330/15 (Flur 14) vor. Auf dem Grundstück war u. a. eine chemische Reinigung ansässig. Die Informationen zu der Fläche zeigen bei der Branchenklasse des eingetragenen Betriebes ein hohes oder sehr hohes Gefährdungspotenzial (Branche/WZ: 4 oder 5).</p> <p>Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist daher grundsätzlich mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes zu rechnen.</p> <p>Im August 2023 wurde der Bericht einer Einzelfallrecherche meinem Dezernat vorgelegt, wonach ein Altlastenverdacht ausgeräumt sei. Der Bericht wurde noch nicht von meinem Dezernat geprüft. Ein bodenschutzrechtliches Verfahren wurde noch nicht eröffnet.</p> <p>Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten:</p>		<p><b>4.6</b></p> <p><u>Zu Pkt. 4.6</u> Erläuterung: Die vom Büro für Geotechnik J. Schuster, Eichenzell, für das Plangebiet durchgeführte „Abfalltechnische und Umwelttechnische Baugrunderkundung und -begutachtung“ vom 16.05.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass anhand der vorliegenden Messwerte und Analysenbefunde keine Hinweise auf Altlasten oder Kontaminationen festzustellen sind, die die geplante Bebauung und Nutzung des Grundstücks mit der geplanten Wohnbebauung nicht zulassen. Nach den vorliegenden unauffälligen Untersuchungs- und Analyseergebnissen könne der vorliegende Verdacht gemäß Altflächendatei Hessen für die Chemische Reinigung, Altis-Nummer 435.025.110-001.011, als ausgeräumt angesehen werden. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt zum nachsorgenden Bodenschutz werden ergänzend in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise werden der Bauwilligen zur Kenntnis gegeben.</p> <p><b>4.7</b></p> <p><u>Zu Pkt. 4.7</u> Erläuterung: Der Stadt Schlüchtern sind keine weiteren Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet bekannt. In den Bebauungsplan wurde bereits ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen aufgenommen. Die genaue Bezeichnung der darin genannten zuständigen Behörde wird korrigiert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>



**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C    Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, das Dezerat IV/F 41.5 gemäß Hausverfügung vom 03.12.2013 (Az.: I 11-7b 02/292012/10) nicht zuständig ist.</p>	4.8	<p><u>Zu Pkt. 4.9</u> Erläuterung: Die Hinweise zur Kompensation betreffend das Schutzgut „Boden“ werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der intensiven anthropogenen Vornutzung des Plangebietes wird eine planungsbedingte Kompensation für das Schutzgut „Boden“ nicht für erforderlich gehalten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>
<p><b>Kompensation</b></p> <p>Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 – Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<a href="https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung">https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung</a>).</p>	4.9	

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C    Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<b>Lfd. Nr.: 4</b>	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p><b>5.    Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost</b></p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte folgenden Hinweis zu beachten:</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst.</p> <p>Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter <a href="https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt">https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt</a> zu erhalten.</p> <p>Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:</p> <p>Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind,</p> <p>Die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen, sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.</p>		<p><b>4.10</b></p> <p><u>Zu Pkt. 4.10</u> Erläuterung: Es kann auf Pkt. 1.16 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Das Regierungspräsidium Darmstadt wird auf die Erläuterung/Beschlussfassung zur diesbezüglichen Stellungnahme des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises verwiesen.</p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m<sup>3</sup>) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.</p> <p><b>4.10</b></p> <p><b>6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)</b></p> <p><b><u>Verkehrslärm</u></b></p> <p>Mit der schalltechnischen Stellungnahme der TÜV Hessen GmbH mit der Nr. T 6053 vom 16.10.2023 wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Lärmimmissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht. Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit dem aktuellen Planungsstand führen.</p> <p>Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) und urbanen Gebiete (MU), während der Tages- und Nachtzeit <b>leicht bzw. zum Teil überschritten</b> werden.</p> <p>In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen in den Fenstern der Schlaf- räume usw.) festzulegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen.</p> <p><b>4.11</b></p>		<p><u>Zu Pkt. 4.11</u></p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die Auffassung des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringen, wird nicht geteilt; in der Abwägung erhält das Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums ein größeres Gewicht als aus Gründen mangelnder aktiver Schallschutzmaßnahmen hier auf eine Wohnbebauung zu verzichten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>





# Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 4	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><u>Allgemein:</u> Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: <a href="mailto:komabwasser-ffm@rpd.hessen.de">komabwasser-ffm@rpd.hessen.de</a> gebeten.</p> <p><b>III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden</b></p> <p><b>1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht</b></p> <p>Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat <b>Bergaufsicht</b> folgendes mit:</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p><b>IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</b></p> <p><b>1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</b></p> <p>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-)</p>		<p><u>Zu Pkt. 4.14</u> Erläuterung: Die Abteilung Umwelt Frankfurt des Regierungspräsidiums Darmstadt erhält nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als PDF.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C    Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<b>Lfd. Nr.: 4</b>	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p><b>C. Hinweise</b></p> <p>Den <b>Kampfmittelräumdienst</b> beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten 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: <a href="mailto:kmrda@rpda.hessen.de">kmrda@rpda.hessen.de</a>.</p>		<p><b>4.15</b></p> <p><u>Zu Pkt. 4.15</u> Erläuterung: Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB separat beteiligt. Es kann diesbezüglich auf den nachfolgenden Pkt. 5 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich an dieser Stelle.</b></p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C    Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<b>Lfd. Nr.: 5</b>	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt	Schreiben vom 05.01.2024
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.</p> <p>Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>		<p><u>Zu Pkt. 5.1</u> Erläuterung: Der im Entwurf des Bebauungsplanes vorhandene Hinweis zur Meldepflicht bei Fund von Kampfmitteln wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

## Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

### Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 6	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim a. Ts.	Schreiben vom 12.12.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.</p> <p>Die Haltestellen <i>Hallenbad</i> und <i>Polizei</i> zur Erschließung des Gebietes ist noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.</p> <p>Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link: <a href="https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen">https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen</a></p> <p>Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.</p>		<p><u>Zu Pkt. 6.1</u> Erläuterung: Die RMV-Haltestellen „Hallenbad“ und „Polizei“ liegen nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und betreffen daher nicht den Inhalt dieses Bebauungsplanes. Die Anregungen zum Ausbau dieser Haltestellen und zur Barrierefreiheit werden aber für zukünftige Ausbaumaßnahmen zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>

## Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

### Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 7	Kreiswerke Main-Kinzig, Gelnhausen	Schreiben vom 28.11.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Wir haben die Unterlagen geprüft und können Ihnen mitteilen, dass seitens der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme bestehen und keine Koordinierung notwendig ist. Der betroffene Planbereich liegt außerhalb unseres Netzgebietes.</p> <p>Beauftragte Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, bei Erd- und Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich vor Beginn der Arbeiten von den Versorgungsträgern Planauskünfte einzuholen. Die elektronische Planauskunft der Kreiswerke Main-Kinzig ist online über <a href="https://planauskunft.kwmk-netz.de">https://planauskunft.kwmk-netz.de</a> erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen.</p> <p>In der Nähe von Versorgungsleitungen und -kabeln ist besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit geboten. Beschädigungen von Leitungen und Kabeln führen nicht nur zu vermeidbaren Kosten, sondern können auch die Gefährdung von Personen zur Folge haben.</p>		<p>Zu Pkt. 7.1 Erläuterung: Die allgemeinen Hinweise zum Schutz von Versorgungsleitungen und -kabeln werden für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>

# Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 8	OsthessenNetz GmbH, Fulda	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Gegen den öffentlich ausliegenden Entwurf des oben genannten Bebauungsplans bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Im Einzelnen nehmen wir bezüglich der Strom- und Erdgasversorgung wie folgt Stellung:</p> <p><b>Stromversorgung</b> Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das in der „Bahnhofstraße“ und in der „Obertorstraße“ vorhandene 1-kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus den vorhandenen Trafostationen „Schlüchtern/Amtsberg“ und „Schlüchtern/Bahnhofstr. 15“ mit elektrischer Energie versorgt.</p> <p>Bezüglich der Stromversorgung der neu geplanten Gebäude hat der Investor bzw. das beauftragte Planungsbüro bereits mit der Osthessen-Netz GmbH Kontakt aufgenommen.</p> <p>Danach sollen die neu geplanten Gebäude über eine kundeneigene Trafostation im Bereich „Bahnhofstraße“ direkt aus dem 20-kV-Netz mit elektrischer Energie versorgt werden.</p> <p>Nach erfolgten endgültigen Abstimmungsgesprächen werden wir Ihnen den Trafostationsstandort und gegebenenfalls erforderliche Leitungsrechte mitteilen.</p> <p>Außerdem gehen wir davon aus, dass nach dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine Teilfläche der „Bahnhofstraße“, in der bereits Stromversorgungskabel liegen, den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zugeschlagen werden soll. Die hierin liegenden Stromversorgungskabel müssen in diesem Fall mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten gesichert werden.</p> <p>Einzelheiten hierzu sind zu gegebener Zeit mit unserem Herrn [REDACTED], Telefonnummer 0661 [REDACTED], abzustimmen.</p>		<p><b>8.1</b></p> <p><u>Zu Pkt. 8.1</u> Erläuterung: Die Ausführungen der OsthessenNetz GmbH zur Stromversorgung werden zum Anlass genommen, diese ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p><b>8.1</b></p> <p><u>Zu Pkt. 8.2</u> Erläuterung: Teilflächen der Bahnhofstraße werden der südlich angrenzenden privaten Grundstücksfläche zugeschlagen. Die Sicherung der davon betroffenen Stromversorgungsleitungen durch Grunddienstbarkeiten erfolgt durch die Aufnahme einer diesbezüglichen Regelung in den zwischen der Stadt Schlüchtern und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.</p> <p><b>8.2</b></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

## Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“

### Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.: 8	OsthessenNetz GmbH, Fulda	Schreiben vom 12.01.2024
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>Erdgasversorgung</b> In der „Bahnhofstraße“ und in der „Obertorstraße“ befinden sich von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH, über die die derzeit im Geltungsbereich vorhandene Bebauung mit Erdgas versorgt wird. Grundsätzlich können hier auch die neu geplanten Bauvorhaben an die Erdgasversorgungsleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH angeschlossen werden. Werden entsprechende Erdgasanschlüsse gewünscht, sollte der Investor bzw. das beauftragte Planungsbüro, zwecks Klärung der Anschlussmöglichkeiten, rechtzeitig mit der OsthessenNetz GmbH Verbindung aufnehmen.</p> <p><b>Allgemeiner Teil</b> Wie bereits erwähnt, befinden sich in der „Bahnhofstraße“ und in der „Obertorstraße“ Strom- und Nachrichtenleitungen der OsthessenNetz GmbH sowie von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH, die auch weiterhin benötigt werden. Bei Bedarf können die aktuellen Bestandspläne, aus denen die Lage der Kabel- und Rohrleitungstrassen zu ersehen ist, nach einer einmaligen Registrierung über unsere Online-Planauskunft eingesehen und heruntergeladen werden. Hierzu wählen Sie auf unserer Internetseite <a href="http://www.osthessenetz.de">www.osthessenetz.de</a> den Punkt „Planauskunft“.</p> <p>Eventuell notwendig werdende Sicherungs- und Änderungsmaßnahmen werden wir im Zuge des Straßenbaus bzw. im Zuge der geplanten Baumaßnahmen auf der Basis der jeweils gültigen Kostenregelung durchführen.</p>		<p><b>8.3</b></p> <p><u>Zu Pkt. 8.3</u> Erläuterung: Ein Anschluss der im Plangebiet neu zu errichtenden Gebäude an die Erdgasversorgungsleitungen ist nicht vorgesehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise führen nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p><b>8.4</b></p> <p><u>Zu Pkt. 8.4</u> Erläuterung: Die allgemeinen Hinweise der OsthessenNetz GmbH zum Leitungsverlauf werden für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise führen nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.</p>

**Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“**

**Teil C    Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<b>Lfd. Nr.: 9</b>	Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda	Schreiben vom 14.12.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht!</p> <p>In dem genannten Gebiet ist der Wettbewerber „Breitband Main-Kinzig GmbH“ (<a href="https://www.breitband-mkk.de/ausbaustatusftth/">https://www.breitband-mkk.de/ausbaustatusftth/</a>) vor Ort vertreten und wir als Deutsche Telekom werden uns nicht an den Erschließungsmaßnahmen beteiligen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		<p><u>Zu Pkt. 9.1</u> Erläuterung: Die allgemeinen Hinweise u.a. zum Schutz von Telekommunikationslinien werden für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.</p>