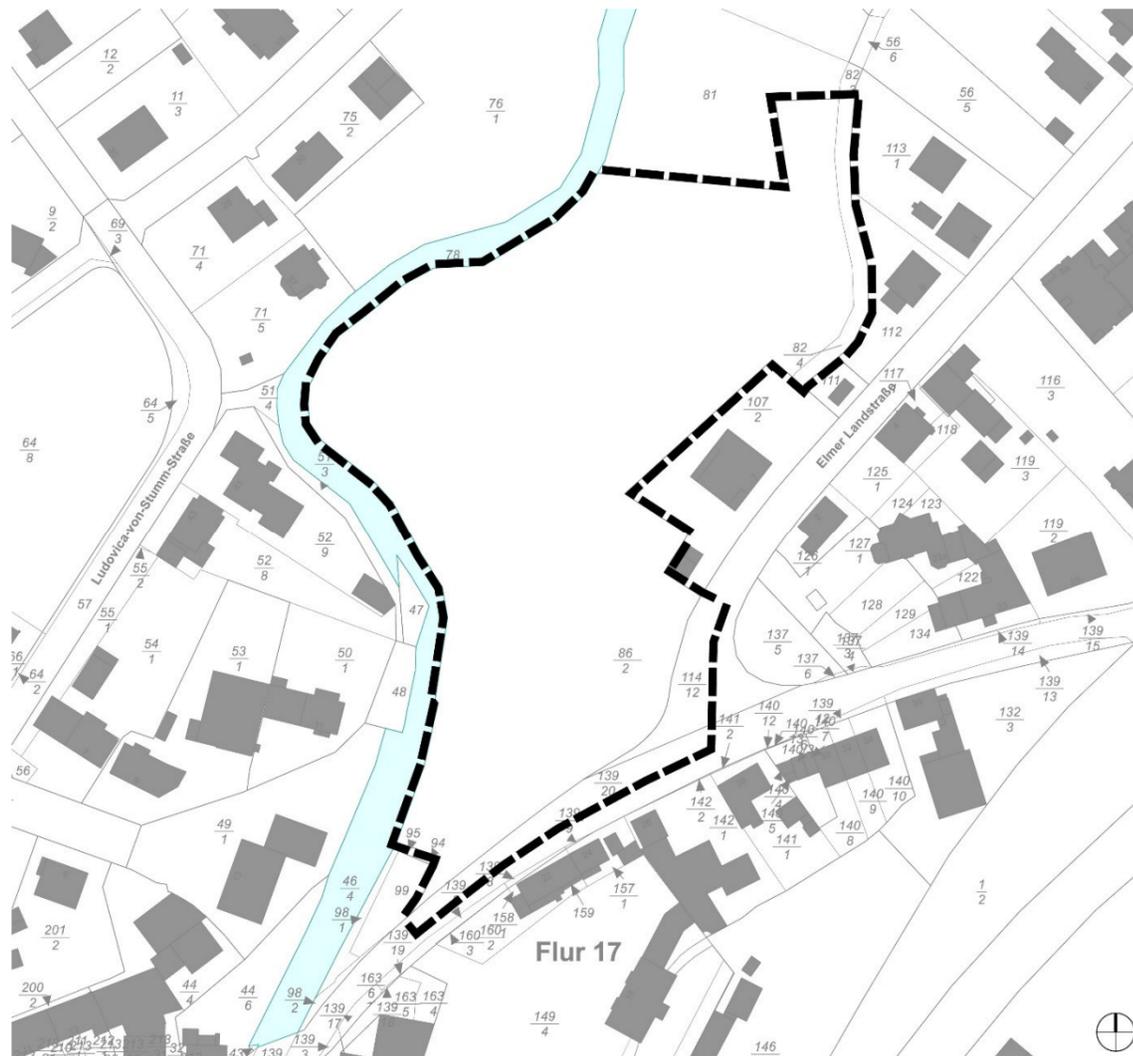


Stadt Schlüchtern Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstraße“

Im Parallelverfahren zur 5. Änderung des
Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Elmer Landstraße“



Beschlussempfehlung

zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen

Ergebnis und Beschlussempfehlung der nach §3.1 + 4.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach §2 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB:

Die öffentliche Bekanntmachung zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß §3 BauGB erfolgte über Amtsblatt für die Stadt Schlüchtern am 13.09.2019.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans in der Stadtverwaltung Schlüchtern in der Zeit vom 23.09.2019 bis einschließlich 01.11.2019 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Elmer Landstraße“ im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

Es wurden **drei** Stellungnahmen durch die betroffene Öffentlichkeit abgegeben:

Nr. gemäß Beteiligung	Öffentlichkeit/ Bürger	Datum Stellungnahme
B1	Bürger 1	24.09.2019
B2	Bürger 2 vertreten durch „Dr. Gebhardt & Moritz Rechtsberatung“	01.10.2019
B3	Bürger 3	24.09.2019

Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §4 Abs. 1 und §2 BauGB:

Mit Schreiben vom 12.09.2019 wurden den betroffenen Behörden, Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung/Planänderung berührt werden kann, gemäß §4 BauGB sowie den betroffenen Nachbargemeinden gemäß §2 BauGB die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Elmer Landstraße“ im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Elmer Landstraße“ in der Zeit vom 16.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019 gegeben.

Im Folgenden sind diejenigen betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden aufgeführt, die im Rahmen der Beteiligung nach §2 und 3+4 BauGB eine Stellungnahme abgegeben haben - nebst der dazugehörigen Beschlussempfehlung an die Stadt Schlüchtern.

Es wurden **22** Stellungnahmen durch die **41** betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden abgegeben:

Nr. gemäß Beteiligung	Träger öffentlicher Belange/ Nachbargemeinde	Datum Stellungnahme
1	Amt für Bodenmanagement Büdingen, Büdingen	24.09.2019
2	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Gelnhausen	01.10.2019
3	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt/Main	24.09.2019
4	Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda	
5	Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main	20.09.2019
6	Fraport AG, Frankfurt am Main	30.09.2019
7	Kreishandwerkerschaft Gelnhausen-Schlüchtern, Gelnhausen	
8	HESSEN-FORST Forstamt Schlüchtern	
9	Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden	17.09.2019
10	I H K Hanau Gelnhausen Schlüchtern, Hanau	25.09.2019
11	Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen	14.10.2019
12	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden	
13	Polizeikommissariat, Gelnhausen (bearb. v. Polizeipräsidium Südosthessen)	02.10.2019
14	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt	06.11.2019
15	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	17.09.2019
16	Evangelische Landeskirche von Kurhessen-Waldeck, Kassel	
17	Bischöfliches Generalvikariat, Fulda	
18	Landesverband der Jüdischen Gemeinden, Frankfurt am Main	23.09.2019
19	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus	17.10.2019
20	Avacon Netz GmbH, Salzgitter (Lebenstedt)	27.09.2019
21	OsthessenNetz GmbH, Fulda	11.10.2019
22	TenneT TSO GmbH, Bayreuth	08.10.2019
23	RhönEnergie Fulda GmbH, Fulda	
24	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel	15.10.2019
25	PLEdoc GmbH, Essen	20.09.2019
26	GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH, Schondorf am Ammersee	12.09.2019
27	Netzdienste Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main	13.09.2019
28	Gas-Union GmbH, Frankfurt am Main	
29	Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg	
30	BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main	
31	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod	
32	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell	
33	Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar	
34	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich	
35	Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim	
36	Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden	
37	Gemeindevorstand Kalbach	30.09.2019
38	Gemeindevorstand Flieden	
39	Gemeindevorstand Sinntal	
40	Magistrat der Stadt Steinau an der Straße	
41	Ortsbeirat Innenstadt der Stadt Schlüchtern	15.10.2019

**Amt für Bodenmanagement
Büdingen**

 Amt für Bodenmanagement Büdingen
 Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

 WENTZ & CO. GmbH
 Oskar-von-Müller-Straße 16
 60314 Frankfurt am Main


Geschäftszeichen	(im Antwortschreiben bitte angeben)
	22.2-BD-02-06-03-02-B-2019#122
Bearbeiter	Dominik Vogt
Telefon	06042-9612 7358
Fax	06042-9612 7111
E-Mail	Dominik.Vogt@hvbq.hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	vom 16.09.2019
Datum	24.09.2019

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Stadt Schlüchtern, Kernstadt, Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“
und 5. Änderung des Flächennutzungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes, sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
 - Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme:
 - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
 - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
 - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.
 - In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis:
„Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

 Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

(Serba)

 63654 Büdingen, Bahnhofstrasse 33
 Telefon: (06042) 9612-0
 Telefax: (0611) 327605-100
 E-Mail: info.afb-buedingen@hvbq.hessen.de


2. Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Außenstelle Gelnhausen

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Gelnhausen



Durchschrift

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c1/2-2019-014421-BE13.01.2SL

Magistrat der Stadt Schlüchtern
Postfach 1452
36374 Schlüchtern



Bearbeiterin Uta Schmarje-Loth

Telefon 234

Fax 171

E-Mail uta.schmarje-loth@mobil.hessen.de

01.10.2019

Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern im Stadtteil Schlüchtern

5. Änderung des Flächennutzungsplans i. V. m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elmer Landstraße 1"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB i. V. m. § 3 (1) BauGB

Schreiben der Wentz & Co. GMBH vom 12.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch Hessen Mobil. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt.

Insofern erfolgen von Seiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern keine Anregungen / Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich die Landesstraßen L 3329 und L 3180 betreffend, keine planrelevanten Einwände zur vorgelegten Bauleitplanung.

Hessen Mobil empfiehlt aus Verkehrssicherheitsgründen die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellte Ein- und Ausfahrt im unmittelbaren Knotenpunktbereich "Brückenauser Straße / Elmer Landstraße" zu überdenken.

Die Zustimmung & der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung:

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt und alternative Standorte für die Lage der Ein- und Ausfahrt geprüft: Stellungnahme des Verkehrsgutachter IKS & WCo vom 25.04.2019: „Die Bestandszufahrt muss einerseits aufgrund ihrer Lage in der Einmündung der Elmer Landstraße in die Brückenauser Straße als technisch nicht richtliniengerecht eingestuft werden, andererseits ist sie sehr einsehbar gestaltet und die erforderlichen Sichtverhältnisse stimmen, so dass nicht davon auszugehen ist, dass der Bestand als problematisch einzustufen ist. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass die Elmer Landstraße als Sackgasse nur durch Anlieger benutzt wird und die Verkehrsbewegungen in Folge als gering eingestuft werden können (siehe Ergebnis der Verkehrszählung welche aktuell im Rahmen der Verkehrsgutachtenerstellung für das B-Plan-Verfahren vorgenommen wurde). Es ist anzunehmen, dass durch die ehemalige Baumarktnutzung deutlich mehr Verkehr generiert

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen.
Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



(Schmarje-Loth)

wurde, als durch die zukünftige geplante Nutzung als Seniorenzentrum entstehen wird. Der Gutachter empfiehlt der Stadt Schlüchtern die eigene Unfallstatistik an dieser Stelle zu prüfen und auszuwerten, und von einer Verlegung der Zufahrt abzusehen, solange hier nicht nachweislich eine Problemstelle vorliegt/ neu entsteht. Eine Verlegung der Zufahrt entlang der Elmer Landstraße bringt auf Grund des an dieser Stelle begrenzten Grundstückes nur einen geringen Gewinn (ca. 15m) mit Hinblick auf die Entlastung der Kreuzung. Eine Positionierung direkt neben dem Trafo-Haus ist in Bezug auf erforderliche Abstände und fehlende Blickbeziehungen zu hinterfragen.

Mit einer Verlagerung der Zufahrt würde sich der Weg innerhalb des Grundstücks erheblich verkürzen, was aus topografischen Gründen nachteilig wäre. Mit der Bestandszufahrt liegen Steigungen zwischen 0 und 3,5 % vor. Bei einer Verlegung würde Steigungen von zwischen 3,5 und 6,5 % entstehen welche einer optimalen, barrierefreien Erschließung, die nicht nur auf maximal zulässigen Steigungen basiert, im Wege stehen würden.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine „Beurteilung des Verkehrslärms im Plangebiet“ wurde im Rahmen der Schalltechnische Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Elmer Landstraße" vorgenommen.

3. DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt/Main

Die Zustimmung & die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Wentz & Co GmbH
Oskar-von-Miller-Str. 16

60314 Frankfurt

Je/W

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
CS.R-M-L(A)
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt (M)
www.deutschebahn.com

Martina Fischer
Tel.: 069 265-29567
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-M-L(A)

BA-FFM-19-62290/FI

24.09.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“ der Stadt Schlüchtern sowie 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schr. vom 12.09.19

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110-KV Bahnstromfreileitungen, wird vorsorglich hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

24.09.2019

X

i. V. Dennis Trobisch

Signiert von: Dennis Trobisch

i. A.
Fischer

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:



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

5. Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main

 Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main

WENTZ & CO. GMBH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 60314 Frankfurt am Main

Bearbeitung:  Elke Fries

Telefon: +49 (69) 238551-144
Telefax: +49 (69) 238551-9186
e-Mail: FriesE@eba.bund.de
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 20.09.2019
VMS-Nummer 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
55144-551pt/734-8236#004

Betreff: BAULEITPLANUNG DER STADT SCHLÜCHTERN
5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES I.V.M. VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN „ELMER LANDSTRASSE 1“
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BE-
LANGE UND DER NACHBARGEMEINDEN
Bezug: Ihr Schreiben vom 12.09.2019,

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 16.09.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Fries

Hausanschrift:
Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main
Tel.-Nr. +49 (69) 238551-0
Fax-Nr. +49 (69) 238551-9186
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 99000000-1120300001-18



Fraport AG - 60547 Frankfurt (Briefpost) - 60549 Frankfurt (Paketpost)

Wentz & Co. GmbH
Frau Mai Jenal
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main



Rechtsangelegenheiten
und Compliance

Telefax -49521578 E-Mail m.balkart@fraport.de

Ihr Zeichen Schreiben vom 12.09.2019 Unser Zeichen RAC-RA ba-skf Telefon +49 69 690-2 15 78 Datum 30.09.2019

Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern im Main-Kinzig-Kreis
5. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. vorhabenbezogener
Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und
der Nachbargemeinden

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 690-0
Telefax +49 69 690-70081
info@fraport.de
www.fraport.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau-schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinfor-mationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regiona-len Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bau-leitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG

i.A.
J. Klein

i.A.
M. Balkart

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 114150623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hess. Minister der Finanzen a.D.
Karlheinz Weimar

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Anke Giesen
Michael Müller
Dr. Pierre Dominique Prüm
Dr. Matthias Zieschang

Commerzbank AG:
S.W.I.F.T./BIC DRESDE33
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02

Deutsche Bank AG:
S.W.I.F.T./BIC DEUTDE33
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00
Frankfurter Sparkasse:
S.W.I.F.T./BIC HELADEF1822
BLZ 500 502 01, Kto. 36814
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
S.W.I.F.T./BIC HELADEF3
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

9. Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden

Hessisches Landesamt
für Naturschutz, Umwelt und Geologie



Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Postfach 32 09 - D-65022 Wiesbaden

Wentz & Co. GmbH

Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main

Bearbeiterin: Timo Heine
Durchwahl: 0611/6939 - 935
E-Mail: Landesplanung@hlnug.hessen.de
Fax: 0611/6939 - 941
Ihr Zeichen: 12.09.2019
Ihre Nachricht: 17. Sep. 2019
Datum: 17. Sep. 2019

Je

Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern

hier: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. vorhabenbezogener
Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.09.2019 haben Sie mich als Träger öffentlicher Belange eingebunden. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kittler Bohr V

(M. Sc. Timo Heine)

Anlagen
Antragsunterlagen



Rheingaustraße 186, 65203 Wiesbaden
Telefon (0611) 69 39-0
Telefax (0611) 69 39-555
Besuche bitte nach Vereinbarung



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Beteiligung des RP wurde bereits im Verfahren berücksichtigt.



Industrie- und Handelskammer
Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern | Am Pedro-Jung-Park 14 | 63450 Hanau

Magistrat der Stadt Schlüchtern
-Bauverwaltung-
z.H. Herrn Thomas Orth
Krämerstr. 2
36381 Schlüchtern

25. September 2019
Abt. VI/Rau
Tel. 06181 9290-8125
Fax. 06181 9290-8290
E-Mail b.rausch@hanau.ihk.de

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Die Zustimmung & die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Stadt Schlüchtern besteht ein stabiles Angebot an Gewerbeflächen. Der geringfügige Verlust an Gewerbefläche führt nicht zu einem Engpass an Gewerbeflächen im Stadtgebiet.

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schlüchtern
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belangen und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Orth,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in o.g. Angelegenheit. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, umgeben von Bestandswohnbebauung und der entfallenen Nutzung des ehemaligen gewerblich genutzten Gebietes haben wir nach eingehender Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keine Bedenken oder Einwände.

Wir merken jedoch an, dass aufgrund der Planung mögliche Flächen für die gewerbliche Nutzung entfallen. Die Stadt Schlüchtern sollte daher sicherstellen, dass im Bedarfsfall Flächen für Unternehmen verfügbar sind.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Bettina Rausch
Regionalentwicklerin

Postanschrift: Postfach 1651 | 63406 Hanau | Büroanschrift: Am Pedro-Jung-Park 14 | 63450 Hanau
Tel. 06181 9290-0 | Fax 06181 9290-8290 | E-Mail: info@hanau.ihk.de | Internet: https://hanau.ihk.de

11. Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Gelnhausen



Der Kreisausschuss

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 · 24 · 63571 Gelnhausen		Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24 63571 Gelnhausen
WENTZ & CO. GMBH Oskar-von-Miller-Straße 16 60314 Frankfurt am Main		Postanschrift: Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen 63 Bauordnung / 63.31 Kreisentwicklung
EINGEGANGEN 16. Okt. 2019 Erled.		Anspruchspartner/in: Alexandra Nölle
		Aktenzeichen: 63.21/62/19
		Telefon: 06051 85-14324
		Telefax: 06051 85-914324
		E-Mail: Alexandra.Noelle@mkk.de
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do 13:00-17:30Uhr		Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 02.005
Ihre Nachricht Schreiben vom 12.09.2019	Es schreibt Ihnen Alexandra Nölle	Datum 14.10.2019

Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme:

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.
- Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

Brandschutz

Gegen die Bauleitplanung zur Aufstellung des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes "Elmer Landstraße" der Stadt Schlüchtern, Stadtteil Schlüchtern Innenstadt bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden.

Zufahrten

Die Zufahrten sind gemäß § 4, Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten.
Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen sind sicherzustellen.

Öffentliche Verkehrsflächen

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 der Sackgasse ist darauf zu achten, dass der sogenannten „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist. Zur ungehinderten Nutzung ist ein lichter Wendepplatz-Durchmesser von mind. 16,0 m erforderlich. Es sind Verkehrsbeschränkungen (Haltverbote) für Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehruzufahrtswege zu verfügen.

Von der Anordnung von Löschwasserentnahmestellen und Löschwasserentnahmeeinrichtungen im Zufahrtbereich und dem 16 m Durchmesser eines Wendehammers ist abzusehen.

Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechen den Vorgabewerten der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, wird empfohlen die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Sonstige Zuwegungen und „Feldwege“ als Zubringer

Zuwegungen, die einen Begegnungsverkehr aufgrund ihrer Breite nicht erlauben, sind mit einer ausreichenden Anzahl Ausweichbuchten auszustatten. Die Ausweichbuchten müssen in direkter Sichtweite zueinander angeordnet sein, der maximal zulässige Abstand zwischen den Ausweichbuchten ist mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37 - Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit entsprechen den Vorgabewerten der DIN 14090, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, wird empfohlen die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Die Ausbildung dieser Flächen hat in Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37 - Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu erfolgen.

Hubrettungsfahrzeug vorhanden

In der Kommune Schlüchtern steht ein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes zur Verfügung.

Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37 - Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Die Hinweise zum Brandschutz wurden an den Fachplaner des Vorhabenträgers zur Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Hochbauplanung übermittelt.

Stellungnahme des Fachgutachters NASC vom 04.12.2019:

„Die aufgeführten Punkte in der Stellungnahme Brandschutz werden bei der weiteren Brandschutzplanung berücksichtigt.“

Bezüglich der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz wurde eine Anfrage beim Wasserwerk der Stadt Schlüchtern gestellt, nach Rücklauf der Informationen werden diese in der weiteren Fachplanung berücksichtigt.

Verkehrsberuhigte Bereiche

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.

Rettungshilfsfrist

Die Einhaltung der gemäß HBKG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Löschwasserversorgung Grundschatz

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten.

Anhand der Aufstellung den vorhaben bezogenen Bebauungsplanes "Elmer Landstraße 1" der Stadt Schlüchtern, Stadtteil Schlüchtern Innenstadt wurden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschatz folgendermaßen beurteilt:

*Sondergebiet Geschossflächenzahl 1,2,
mehr als 3 Vollgeschosse,
Gefahr der Brandausbreitung => mittel*

*Löschwasserbedarf: 96 m³/Stunde
für die Dauer von mind. 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 120 m besitzen.

Die Einhaltung des Grundschatzes der Löschwasserversorgung ist zu belegen und dem Gefahrenabwehrzentrum vorzulegen (§ 3 Abs.4 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG)).

Nutzbarkeit von Hydranten

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.

Nichtöffentliche Löschwasserversorgung

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden, so ist die erforderliche Wassermenge durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (offene Gewässer, Löschwasserbehälter und dergl.) sicherzustellen. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und Entnahmeeinrichtungen sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37 - Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Unterirdische Löschwasserbehälter müssen gemäß DIN 14 230, Löschwasserbrunnen nach DIN 14 220 errichtet werden.

Löschwasserteiche müssen der DIN 14 210 entsprechen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind frostsicher auszubilden.

Zur Löschwasserentnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Löschwasser-Sauganschlüsse nach DIN 14 244 einzubauen. Die Sauganschlüsse sind durch Hinweisschilder

nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zur Löschwasserentnahmestelle sollte nicht mehr als 5 m betragen. Bauart, Anzahl und Standorte der erforderlichen Sauganschlüsse sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37 - Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Hinweis:

Gemäß § 3 (1) Satz 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) sind die Gemeinden/Städte verpflichtet, in einem den allgemeinen örtlichen Verhältnissen entsprechendem Maße Löschwasser innerhalb der zusammenhängend bebauten oder zur Bebauung anstehenden Orts-/Stadtteile und Löschmittel bereitzustellen.

Löschwasserversorgung Objektschutz

Für den Objektschutz wird ein zusätzlicher Löschwasservorrat von mind. 30 m³ empfohlen.

Hochspannungsleitungen

Hinweis:

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

Überlassung der Unterlagen

Nach Abschluss der Bauleitplanung bitten wir um Zusendung des endgültigen und beschlossenen Bebauungsplanes (Papierform und Digital) um Einsatzvorbereitungen für die Gefahrenabwehr treffen zu können.

Die Unterlagen sind an das Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37 – Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu senden.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken hinsichtlich der 5. Änderung des FNP und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Elmer Landstraße“ erhoben. Folgende Textfestsetzungsempfehlungen sollten Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm sind im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beachten. Vor Baubeginn ist ein Baulärminderungskonzept durch eine nach § 29b BImSchG anerkannte Messstelle erstellen zu lassen und im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen. In diesem Zusammenhang wird auf § 11 Hess. Bauordnung (Baustelle) und die hierzu ergangene Handlungsempfehlung zur HBO verwiesen.
- Lärm emittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA – Lärm liegen.

Die Anregung wurde berücksichtigt und in den Textfestsetzungen und der Begründung ergänzt.

Stellungnahme des Fachgutachters GENEST vom 06.12.2019:

„Für den Neubau des Vorhabens wird ein Baustellenlärmkonzept erstellt, in dem die zu erwartenden Geräuschimmissionen für die unmittelbar angrenzende maßgebliche Wohnnachbarschaft prognostiziert werden soll. Die Ergebnisse werden gemäß der AVV Baulärm bewertet. Bei einer Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen werden Hinweise zu geräuschmindernden Maßnahmen gegeben.“

Die Anregung wurde in Teilen berücksichtigt und in den Textfestsetzungen und der Begründung ergänzt.

Stellungnahme des Fachgutachters GENEST vom 06.12.2019:

„Auf die Untersuchung der schalltechnischen Vorbelastung kann gemäß TA Lärm, Ziffer 3.2.1, verzichtet werden, wenn die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreiten. Daher wird die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB als Zielfestsetzung in der noch zu erarbeitenden Untersuchung zugrunde gelegt. Wir schlagen daher vor den Text für die Festsetzung sinngemäß um eine detailliertere Sichtweise zu ergänzen: „Sofern die Immissionsrichtwerte an der bestehenden Nachbarschaft nicht um mindestens 6 dB unterschritten werden können, ist eine Untersuchung der schalltechnischen Vorbelastung bzw. Gesamtbelastung erforderlich. Die Vorbelastung wird entweder rechnerisch oder messtechnisch ermittelt.“

- Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es 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. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen sind durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, Lampen die einen direkten Blick in Leuchtmittel verhindern, zu vermeiden.
- 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.
- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.

Abwägung:

„Aus unserer Sicht wäre die pauschale Forderung des Irrelevanz-Kriteriums nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm zu streng und die Durchführung einer entsprechenden Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Pflegeheims im Vorfeld angezeigt.“

Die Anregung wurde berücksichtigt und in den Textfestsetzungen und der Begründung ergänzt.

Stellungnahme des Fachgutachters GENEST vom 06.12.2019:

„Bei einem detaillierten Planungsstand werden alle Schallquellen, die vom Betrieb des Pflegeheims ausgehen, berücksichtigt, z. B. Parkplatz, Anlieferung und stationäre Anlagen, etc. Die stationären Anlagen werden so spezifiziert, dass diese keine ton-/impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen, die zu einer Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen an den maßgeblichen Immissionsorten führen. Das bedeutet konkret, dass die Anforderungen der Begleitnormen DIN 45680 und DIN 45681 erfüllt sein müssen. Dies kann z. B. auch dann gewährleistet sein, wenn die Schallquelle selbst Geräuschmerkmale aufweist, die tonhaltig oder tiefrequent sind, aber trotzdem keine relevante Auswirkung auf den Immissionsort hat.“

Demnach sollte eine Formulierung den wichtigen Zusatz enthalten, dass „stationäre Anlagen, keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche gemäß TA Lärm erzeugen dürfen“.

Die Anregungen zur Reduktion von „Light pollution“ wurden sämtlich berücksichtigt und in den Textfestsetzungen und der Begründung ergänzt.

- Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

Abfallwirtschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Betrieb und damit um einen Altstandort. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung wurde festgestellt, dass keine Sanierung erforderlich sei. Aufgrund der festgestellten Belastungen im Boden, die zu einer Einstufung in die LAGA-Klasse Z 1.1 führen, empfehlen wir dennoch weitere Untersuchungen, ob die festgestellten Belastungen mit der vorgesehenen Nutzung verträglich sind.

Weiterhin empfehlen wir in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ folgende Formulierung aufzunehmen:

„Altlasten

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren“

Wasser- und Bodenschutz

Aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes nehmen wir zu den o.a. Bauleitplanungen wie folgt Stellung:

Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan umfassen ein Anliegergrundstück entlang des Elmbaches, der zugleich FFH-Gebiet ist und für den seit 2004 ein Überschwemmungsgebiet festgestellt ist. Von dem Überschwemmungsgebiet ist das Plangebiet nur am Rand betroffen. Der Elmbach weist einen im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Gewässerunterhaltungspflicht zu erhaltenden und zu pflegenden Uferbewuchs auf.

Neben den gesetzlichen Verboten in Überschwemmungsgebieten nach dem Wasserhaushaltsgesetz ist nach Hessischem Wassergesetz wieder der Gewässerrandstreifen von 5 Meter landeinwärts entlang der Böschungsoberkante zu beachten. Hier ist anzumerken, dass die Böschungsoberkante nicht mit der Grundstücksgrenze übereinstimmen muss, sondern weiter landeinwärts liegen kann.

Nach den Übersichtsplänen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes scheint ein Steg über den Elmbach vorgesehen zu sein.

Wegen der vorangegangenen Nutzung durch einen Baustoffhandel (Fa. Knothe) fanden vorerkundende Bodenuntersuchungen statt. Der umwelttechnische Untersuchungsbericht insbesondere im Bereich eines Dieseltanks (2000 L) lässt darauf schließen, dass wahrscheinlich keine schädlichen Bodenveränderungen durch die vorangegangene Nutzung bestehen.

Die Geländeneigung und Terrassierung des Bestandsgebietes lässt den Schluss zu, dass Dach- und/oder befestigte Hofflächen ganz oder teilweise in den Elmbach entwässern.

Die sich anschließenden Anregungen und Hinweise bitten wir bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Die Anregung wurde berücksichtigt und in den Textfestsetzungen und der Begründung ergänzt.

Hinweis:

Die Böschungsoberkante wurde durch einen Vermesser eingemessen, sie entspricht nicht der Flurstücks-/ Grundstücksgrenze.

Hinweis:

Die Umsetzung für eine Fußgängerbrücke wurde geprüft, die Planung zur Umsetzung wurden hiernach durch die Stadt verworfen.

Gegen eine Umsetzung sprachen folgende Argumente:

- Umsetzbarkeit gemäß Lage im FFH-Gebiet fraglich
- Aufwendige Abstimmungen mit den betroffenen Behörden und ggf. notwendige Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich
- Bautechnische Ausgestaltung nur nach Beachtung der Anforderungen aus dem Hochwasserschutz
- Kostenträchtige Maßnahme, keine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, öffentliches Flurstück

Eine Umsetzung einer Fußgängerbrücke/ eines Steges ist somit nicht geplant.

- Die Entwässerungsplanung ist bereits auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Hilfe eines Fachplaners genauer zu lösen.
Begründung: Die wassergesetzlichen Vorgaben sehen für Niederschlagswasser das Einleiten in ein Trennsystem, Versickern oder Verwerten vor. Wenn das Versickern vorgegeben werden soll, muss noch auf Ebene der Bauleitplanung die unschädliche Sickerfähigkeit durch ein Fachgutachten untersucht werden. Es kommen vorrangig Versickerungsarten über die belebte Bodenzone in Betracht. Die Kanalbestandspläne sind fortzuschreiben; bei der kommenden SMUSI-Berechnung ist das Gebiet einzubeziehen.
- Auf die gesetzlichen Pflichten zum vorsorgenden Bodenschutz bitten wir im Plan zu verweisen. Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht entstehen und nachteiligen Bodenveränderungen vorgebeugt wird. Mutterboden ist gegen Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Mitwirkungspflichten nach § 4 HAItBodSchG sind zu beachten
 - bei bekannten Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderung oder Altlasten,
 - falls Material in einer Größenordnung über 600 m³ auf- oder eingebracht werden soll,
 - die Pflicht zum Unterbrechen von Arbeiten bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde, wenn sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen ergeben.
- Nach dem Höhenrasterplan (Büro M+R) wurde eine Böschung entlang des Elmbaches ermittelt, die wir als Böschungsoberkante im Sinne des Gewässerrandstreifens ansehen. Entlang dieser Böschungsoberkante bis 5 Meter landeinwärts sind baulichen Anlagen etc. nur mit einer wasserrechtlichen Genehmigung zulässig (§38 WHG i.V.m. HWG). Auch ein Steg über den Elmbach ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig, wobei in den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen ein ausreichender Freibord und keine Verschlechterung des Hochwasserabflusses nachzuweisen ist. Durch den herzustellenden Bewuchs im Gewässerrandstreifen sollte eine echte Pufferfunktion im Sinne des Schutzzweckes erfolgen.
- Die Gefahr durch Hochwasser/Hochwasserrisiko mit Auswirkungen auf das Plangebiet und benachbarte Bereiche (rechtes Ufer des Elmbach) sollte durch eine bewertende Stellungnahme und anhand eines Vergleichs zwischen den bei der Oberen Wasserbehörde bekannten HQ-Höhen mit den vorhandenen Geländehöhen ermittelt werden. Hydraulisch sollte untersucht werden, inwiefern eine gesteigerte Hochwassergefahr besteht, wenn sich Abflüsse aus einem Misch- oder Trennsystem mit Hochwasserereignissen überlagern.
Anmerkung: Wir erhielten im Oktober 2019 wegen der vorliegenden Planung und des Hochwasserereignisses am 21. Mai 2019 eine kritische telefonische Anfrage, die die korrekte Ausweisung der überschwemmten Flächen insbesondere im rechten Uferbereich anzweifelt. Wir empfehlen, die zuständige Obere Wasserbehörde zu kontaktieren (Einzugsgebiet der Zentralkläranlage Niederzell).

Im weiteren Verfahren bitten wir die folgenden Arbeitshilfen und Fachinformation des Hessischen Umweltministeriums anzuwenden. Das erfordert unter Umständen weitere Fachplanungen oder Untersuchungen.

- Hessische Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014): Sie trifft u.a. Aussagen zur geordneten Abwasserbeseitigung, nachhaltigen Niederschlagsentwässerung, zu Gründächern etc.
- Fachinformation „Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten“ (2008) verwiesen.
- Hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (Februar 2011; ISBN 978-3-89274-331-6), siehe zum Umweltbericht insbesondere die Prüfkataloge Nr. 9 bis 12 für Bodenbelastungen und Prüfkataloge Nr. 13 bis 14 für den Bereich Erosion.

Die Anregung wurde berücksichtigt und in den Textfestsetzungen und der Begründung ergänzt.

Die Anregung wurde berücksichtigt und in den Textfestsetzungen und der Begründung ergänzt.

Hinweis:

Eine Umsetzung einer Fußgängerbrücke/ eines Steges ist nicht geplant.

Es werden KEINE baulichen Anlagen jenseits der 5m Grenze zur Böschungsoberkante geplant.

Die Anregung wurde berücksichtigt und der Sachverhalt durch eine neue gutachterliche Stellungnahme untersucht (siehe Anlage zum Entwurf der Begründung).

Naturschutz

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu der o.g. Bauleitplanung im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat wie folgt Stellung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die naturschutzrechtlichen Belange – Artenschutz und Betroffenheit des angrenzenden FFH-Gebietes – in ausreichender Weise Berücksichtigung finden. Dies ist derzeit noch nicht der Fall.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Kinzigsystem oberhalb Steinau an der Straße“ infolge der Bauleitplanung nicht auszuschließen. Eine FFH-Prognose ist daher zwingend durchzuführen, die die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Erhaltungsziele darlegt und daraus notwendige Maßnahmenvorschläge ableitet.

So ist entlang des Gewässers ein Ufergehölzstreifen vorhanden, der in dem Gutachten der PGNU auch einzelbaumweise kartiert wurde. Das Luftbild zeigt deutlich, dass die Ufergehölze z.T. über die Gewässerparzelle hinausragen. Es handelt sich hier um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, für das als Erhaltungsziel des FFH-Gebietes der Zustand B möglich sein muss. Aus unserer Sicht ist die Ausweisung eines 5 m breiten unbebaubaren Schutzstreifens für den Schutz und die Entwicklung von Ufergehölzen (es muss das Aufwachsen hoher Bäume möglich sein) bei weitem nicht ausreichend. Da die geplanten Gebäude z.T. dicht angrenzen, ist mit regelmäßigen Rückschnitten zu rechnen. Zudem fehlt die ausdrückliche Festsetzung der Ufergehölze in dem Bebauungsplan.

Die dem Gutachten der PGNU beigefügten Fotoaufnahmen zeigen einen starken Rückschnitt der Ufergehölze in einzelnen Abschnitten, wie sie in einem FFH-Gebiet nicht zulässig sind. Im Rahmen der FFH-Prognose und der weiteren Planung ist der legale Zustand zugrunde zu legen. Das Wiederaufwachsen der Ufergehölze ist sicherzustellen. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Stadt als Planungsträgerin gefordert, dies vertraglich zu regeln. Anderenfalls kann sich hier ein Umweltschaden nach dem Umweltschadensrecht einstellen.

Da das Gewässer und der Uferbereich für die Wanderbewegungen von Fledermäusen wichtig sind, sollte aus unserer Sicht hier keine Baulichkeit als Riegel eingebracht werden. Wir regen an, den Gebäudekomplex SO2 entsprechend umzuplanen.

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden Haussperlinge festgestellt, die aus unserer Sicht die alten Gebäude als Nistmöglichkeit nutzen dürften. Aus diesem Grunde ist darauf zu achten, dass der Abriss der Gebäude nicht in der Brut- und Setzzeit erfolgen darf. Auch sollten im Dachbereich der neuen Gebäude Nistmöglichkeiten für Haussperlinge eingebracht werden. Der Bebauungsplan sollte entsprechende Festsetzungen enthalten. Auch eine vertragliche Regelung ist möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Nölle)

Die Anregung wurde berücksichtigt und der Sachverhalt durch gutachterlicher Stellungnahme untersucht (siehe Anlagen zum Entwurf der Begründung).

Die Anregung wurde **in Teilen** berücksichtigt und im Plan, den Textfestsetzungen und der Begründung ergänzt:

- Die Festsetzung der Ufergehölze wurde übernommen.
- Das Wiederaufwachsen der Ufergehölze, deren Erhalt und Pflege ist vertraglich über den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger sicherzustellen.
- Im Rahmen des Planungsfortschrittes wurde der Baukörper SO2 aufgelöst und es wird nun eine deutlich kleinteiligere Bebauung vorgesehen.
- Die Festsetzung der Nistmöglichkeiten für Haussperlinge wurde übernommen.

Abwägung:

Eine Verbreiterung der 5m Schutzstreifens wurde nicht vorgenommen, da bereits die Nutzung im Bestand eine entsprechende Ausnutzung vorsah.

Nur 2 der 5 Baukörper rücken an den Schutzstreifen heran, einmal über eine Länge von 16,5 m einmal über eine Länge von 22 m. Ansonsten werden zwischen den Baukörpern und dem Schutzstreifen zusätzliche Grünflächen angeordnet. In dem Bereich der Gebäudeumfahrung wurde zwischen Erschließung und Schutzstreifen der Grünbereich soweit wie möglich maximiert.

13. Polizeikommissariat, Gelnhausen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Polizeipräsidium Südosthessen

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle
Stadthof 16 / 17
63065 Offenbach/M.



HESSEN



Magistrat der Stadt Schlüchtern
-Bauverwaltung-
z.H. Herrn Tobias Orth
Krämerstr. 2
36381 Schlüchtern

Geschäftszeichen: 19-10-01
Bearbeiter/in: Göhlert, PHK
Durchwahl: 069-8098 1230
Fax: 069-80087903
E-Mail: beratungsstelle.ppsoh@polizei.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Datum: 02.10.19

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“

Stellungnahme des Polizeipräsidiums Südosthessen in kriminalpräventiver Hinsicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir empfehlen die Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte bei der Entwicklung des Plangebiets.

Hierunter fallen baulich-technische Maßnahmen, eine präventive Quartiergestaltung sowie die Förderung der sozialen Kontrolle.

Bei der Anlage von Wegen, Grünflächen, ÖPNV Haltestellen, öffentlichen Einrichtungen und Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge und Fahrräder wird eine offene, überschaubare Gestaltung unter Berücksichtigung von Sichtachsen/Sichtbeziehungen empfohlen. Nach Möglichkeit sollten keine schlecht einsehbaren Bereiche oder Nischen, die als Versteckmöglichkeit dienen können, entstehen.

Es empfiehlt sich, dies auch bei Auswahl der Bepflanzung zu berücksichtigen. Ebenso sollte auf eine ausreichende Beleuchtung, nach Möglichkeit ohne Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit, geachtet werden.

Auch bei der Anlage und Gestaltung von Gebäuden wird empfohlen, dass möglichst keine schlecht einsehbaren Bereiche, etwa durch hohe Einfriedungen, Mauern, Hecken oder Nischen, entstehen. Es empfiehlt sich, Gebäude möglichst so auszurichten, dass der öffentliche Bereich aus Räumen mit hoher Nutzungsfrequenz beobachtet werden kann.

Weiterhin empfehlen sich verglaste und gut beleuchtete Eingangsbereiche sowie von außen bestückbare Briefkastenanlagen.

Pflanzen und Anbauten (z. B. Mülltonnenabstellplätze, Carports o.ä.) sollten keine Aufstiegshilfen in obere Stockwerke bieten.

Durch eine gut geplante Außenbeleuchtung an Gebäuden kann das Entdeckungsrisiko für mögliche Straftäter erhöht werden.

Eine klare Abgrenzung (Zonierung) privater Bereiche von öffentlichen Flächen wird empfohlen. Dies kann beispielsweise durch unterschiedliche Bodenbeläge oder überblickbare Einfriedungen erreicht werden.

Auch bei Gewerbebetrieben empfiehlt es sich, durch entsprechende Maßnahmen eindeutige juristische Grenzen zu schaffen.

Es wird empfohlen, Fahrradabstellplätze in gut einsehbaren Bereichen zu installieren und geeignete An- bzw. Einschlussmöglichkeiten (z.B. fest verankerte Metallbügel oder Fahrradkäfige) vorzusehen.

Zur Vermeidung von Einbruchdelikten wird die Ausstattung der Gebäude in bestimmten Bereichen mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen gem. DIN EN 1627 - 1630 (i.d.R. ab RC 2) als mechanischer Grundschutz empfohlen. Wohnungseingangstüren sollten zudem mit Sperrbügeln (Anwesenheitssicherung) und Türspionen und/oder Videogensprechanlagen ausgestattet sein.

Insbesondere bei Gewerbebetrieben sind evtl. weitere Maßnahmen empfehlenswert, da diese in der Regel außerhalb der Geschäftszeiten einer geringen sozialen Kontrolle unterliegen.

Ggf. ist die Installation elektronischer Überwachungstechnik sinnvoll.

Da der Pflege und Sauberkeit in einem Quartier große Bedeutung zukommt, sollte hierauf besonderes Augenmerk gerichtet werden. Auf eine ausreichende Anzahl von Müllbehältern sowie die zeitnahe Beseitigung von Schäden oder Verschmutzungen und den Rückschnitt von Bepflanzungen sollte Wert gelegt werden.

Die Verwendung Vandalismus resistenter Materialien in öffentlichen und halböffentlichen Bereichen wird empfohlen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Straftaten zum Nachteil älterer Menschen (sog. Trickbetrug / Trickdiebstahl) ist eine soziale Kontrolle besonders wichtig. Es empfehlen sich beispielsweise Aufklärungsgespräche mit lebensälteren Bewohnern. Die Polizei unterstützt hierbei gerne.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Belange der Kriminalprävention. Brandschutzrechtliche, bauaufsichtliche und ähnliche Bestimmungen/Vorschriften sowie Vorgaben des Denkmalschutzes wurden nicht berücksichtigt und sind mit den hierfür zuständigen Dienststellen abzustimmen.

Da die vorgenannten Empfehlungen nicht abschließend sind, stehen wir für weitere Auskünfte/Beratungen gerne zur Verfügung.

Wir bitten um Weitergabe der Empfehlungen an künftige Vorhabenträger/Bauherren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Göhfert, PHK

14. Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Schlüchtern
Krämerstraße 2
36381 Schlüchtern

Durchsicht

Unser Zeichen: Az. III31.2- 61d 02/01-143-
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich
Zimmernummer: 4-036
Telefon: 06151/ 126129
FAX: 06151/ 128914
E-Mail: m.friedrich@rpd.hessen.de
Datum: 06.11.2019

Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstrasse 1“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans
Stellungnahme gemäß §4(1) BauGB
Schreiben des Planungsbüros Wenz & Co vom 12.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Bauleitplanung hat das Ziel die Voraussetzungen für ein Sondergebiet „Wohnen und Gesundheit“ zu schaffen. Geplant sind hier u.a. ein Senioren- und Gesundheitszentrum mit einem Pflegeheim und Betreutem Wohnen.

Es handelt sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die regionalplanerisch begrüßt wird. Der Bereich ist im Regionalplan als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt und somit für die vorgesehenen Planungsmaßnahmen geeignet und bereits vorabgestimmt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bitte ich folgendes zu beachten:

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplan-Entwürfe überlagert kein vorhandenes oder geplantes Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.

Allerdings liegt der Planungsbereich unmittelbar angrenzend am FFH-Gebiet 5623-317 „Kinzigsystem oberhalb von Steinau an der Straße“

Wie in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird, soll zu einem späteren Zeitpunkt neben weiteren Untersuchungen noch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt werden.

In dieser FFH-VP sollten u.a. auch die im unmittelbaren Uferbereich geplanten Nutzungen sowie die offensichtlich vorgesehene Brücke über den Elmbach berücksichtigt werden.

Bis zur Vorlage der angekündigten, noch ausstehenden naturschutzfachlichen Untersuchungen bleibt eine abschließende Stellungnahme aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht vorbehalten

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt teile ich Ihnen noch folgendes mit:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wurde berücksichtigt und der Sachverhalt durch gutachterlicher Stellungnahme untersucht (siehe Anlagen zum Entwurf der Begründung).

Hinweis:

Die Umsetzung für eine Fußgängerbrücke wurde geprüft, die Planung zur Umsetzung wurden hiernach durch die Stadt verworfen.

Gegen eine Umsetzung sprachen folgende Argumente:

- Umsetzbarkeit gemäß Lage im FFH-Gebiet fraglich
- Aufwendige Abstimmungen mit den betroffenen Behörden und ggf. notwendige Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich
- Bautechnische Ausgestaltung nur nach Beachtung der Anforderungen aus dem Hochwasserschutz
- Kostenträchtige Maßnahme, keine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, öffentliches Flurstück

Eine Umsetzung einer Fußgängerbrücke/ eines Steges ist somit nicht geplant.

Grundwasser:

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.
2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.
3. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Kreiswerke Main-Kinzig, Bernbach, Niedermittlau“ (StAnz. 28/87, S. 1554).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung müssen noch vorgelegt werden.

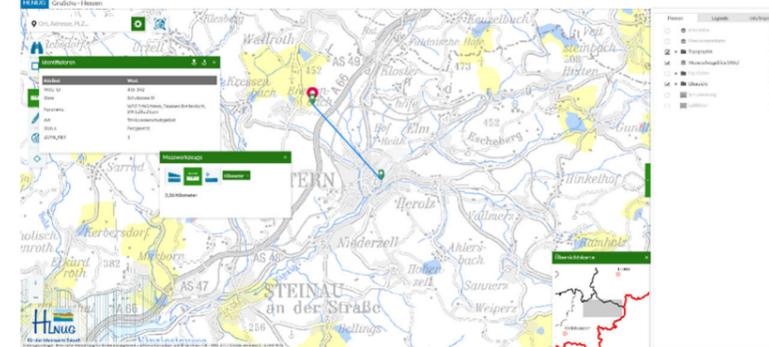
Die Anregung wurde **nicht** berücksichtigt.

Abwägung:

Das Planungsgebiet liegt nach Recherchen des Planungsbüros sowie des Fachgutachters PGNU in keinem Wasserschutzgebiet. Anliegend ein Ausschnitt aus dem GruSchu-Viewer (Grundwasserschutz - <http://gruschu.hessen.de/>) mit dem genannten Wasserschutzgebiet bei Bernbach, Niedermittlau. Das genannte WSG liegt ca. 34 km vom Planungsgebiet entfernt:



Es liegt auch sonst kein WSG im Planungsgebiet. Die Grenze des nächsten WSG (WSG Schlüchtern, Brunnen Breitenbach, SW Schlüchtern) liegt etwa 3 km nordwestlich der Grenze des Geltungsbereiches:



Bodenschutz:

Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) 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:

„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Die Anregung wurde berücksichtigt und der Sachverhalt durch gutachterlicher Stellungnahme im Umweltbericht untersucht (siehe Anlagen zum Entwurf der Begründung).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Eine Prüfung des vorsorgenden Bodenschutzes erfolgt in meiner Stellungnahme zum BLP 151/19 „Auf dem Brückenweg“. Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren werden die Umweltbelange dargestellt.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenvier der HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

Abschließend weise ich auf 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.

Kompensation

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 Hessische 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 (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>).

Die Anregung wurde in Teilen berücksichtigt und der Sachverhalt durch gutachterlicher Stellungnahme im Umweltbericht untersucht (siehe Anlagen zum Entwurf der Begründung).

Abwägung:

Es ist davon auszugehen, dass das angesprochene Verfahren BLP 151/19 für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant ist, da es sich um ein Verfahren der Gemeinde Freigericht bezüglich des Ortsteils Altenmittlau handelt.

„Der Gemeindevorstand der Gemeinde Freigericht hat in seiner Sitzung am 02.09.2019 einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss und den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf dem Brückenweg“ gefasst, sodass nunmehr die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt wird. Die Unterlagen sind in der Zeit vom 16.09.2019 bis einschließlich 18.10.2019 einsehbar.“

Quelle: <https://www.freigericht.de/magazin/artikel.php?menuid=460&artikel=4676>

Oberflächengewässer:
Keine Bedenken.

Abwasser, Gewässergüte:

Keine Bedenken.

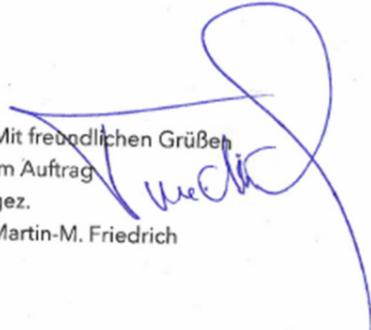
Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Keine Bedenken.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.
Martin-M. Friedrich



Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontanengraben 200 • 53123 Bonn
Wentz & Co. GmbH
Oskar-von-Miller Straße 16
60314 Frankfurt am Main

Nur per E-Mail m.jenal@wentz-co.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-IV-1650-19	Herr Hüls	0228 5504-4568	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	17.09.2019

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF Bauleitplanung der Stadt Schlöchtern, 5. Ä des Flächennutzungsplanes i.V.m. vorhabenbezogenem Bebauungsplan "Elmer Landstraße 1"

THEM Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

BEZUG Ihr Schreiben vom 12.09.2019 - Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hüls

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontanengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Telefon +49 (0) 228 5504-4568
Fax +49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

18. Landesverband der Jüdischen Gemeinden, Frankfurt am Main



LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Landesverband Hessen · Hebelstraße 6 · 60318 Frankfurt am Main

WENTZ & CO. GMBH
als Vertreter der Stadt Schlüchtern
Oskar-von-Miller-Straße 16

60314 Frankfurt am Main

Max-Willner-Haus
Hebelstraße 6
60318 Frankfurt am Main
Telefon 069 444049
Telefax 069 431455
E-Mail: info@lvjgh.de

23. September 2019
Dr.W./de



je

**Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern
5. Änderung des Flächennutzungsplanes I.V.M.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstrasse 1“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden
Ihr Schreiben vom 12.09.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten, evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten, ganz gleich, in wessen Eigentum sie stehen, im Flächennutzungsplan weiterhin als solche auszuweisen.

Unter den Bedingungen, dass

- 1) Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in evtl. später aufzustellende Bebauungspläne einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhoferweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN
GEMEINDEN IN HESSEN

Werner
(Prof. Dr. K. Werner)

Die Zustimmung & die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet befinden sich keine jüdischen Friedhöfe; der Hinweis betrifft einen Bereich außerhalb des Planbereichs der vorliegenden FNP-Änderung.

19. Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus

Von: toeb_beteiligungsverfahren [mailto:toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de]

Gesendet: Donnerstag, 17. Oktober 2019 15:20

An: Orth, Tobias <T.Orth@schluetchern.de>

Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern

Priorität: Hoch

Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern

5. Änderung des Flächennutzungsplanes I.V.M.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“,

Stellungnahme des Rhein-Main-Verkehrsbundes

Sehr geehrter Herr Orth,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an den oben genannten Verfahren.

Nach Durchsicht der Planunterlagen möchten wir Sie bitten, im weiteren Verfahren unbedingt die Anbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu ergänzen. Gerade für das geplante Vorhaben bzw. für die geplante Zielgruppe bedeutet eine ÖPNV-Anbindung Selbstständigkeit und Mobilität sowie eine damit verbundene Lebensqualität. Des Weiteren bitten wir Sie, bei den Planungen eine barrierefreie Zuwegung zu ermöglichen.

Wir wünschen für die Umsetzung der Planungen viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr.-Ing. Karin Arndt
Leiterin
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

Alexandra Knau
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

Geschäftsbereich Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

Die Anregung wurde berücksichtigt und in der Begründung wie folgt ergänzt:

„ÖPNV

Die Innenstadt von Schlüchtern ist in ca. 750 m zu Fuß zu erreichen.

Das ÖPNV-Angebot der Stadt Schlüchtern beschränkt sich auf die in der nachfolgenden Grafik dargestellten Linien MKK-90 bis 98, welche vornehmlich auf den Überlandverkehr ausgerichtet sind. Die nächstgelegenen Haltestellen hierzu befinden sich in ca. 400 m respektive ca. 800 m zum Baugebiet. Damit ist eine ausreichende ÖPNV-Erschließung gegeben.



Abb. Ausschnitt Gesamtliniennetzplan mit Lage des Vorhabengebietes – Quelle: KreisVerkehrsgesellschaft Main-Kinzig (https://www.kvg-main-kinzig.de/fileadmin/user_upload/PDF/temp/EP_MainKinzig_Kor2017_08_VS_k.pdf)



Unsere Vorgangsnummer: 674046

Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 - Salzgitter

Magistrat der Stadt Schlüchtern
Bauverwaltung
Mai Jenal
Krämerstraße 2

36381 Schlüchtern

Avacon Netz GmbH

Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
www.avacon.de

Michael Wollgramm
T 05341/211 - 30145
Leitungsauskunft@avacon.de

27.09.2019

Baumaßnahme: 5. Änderung des FNP I.V.M.

Vorhabenbezogener BPlan "Elmer Landstraße 1"

Ihr Zeichen:

Unsere Vorgangsnummer: 674046 (bitte bei Schriftverkehr stets mit angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

36381 Schlüchtern
Elmer Landstraße 1

Gesamtanzahl Pläne: 0

Achtung:

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

Mit freundlichen Grüßen
Avacon Netz GmbH

Geschäftsführer
Christian Ehret
Jörg Maaß
Rainer Schmittziel

Sitz: Helmstedt
Amtsgericht Braunschweig
HRB 203312
Ust.-Id.-Nr. DE 281304797

Zertifiziert
Nach ISO 14001, 50001
OHSAS 18001

1 /1



OsthessenNetz GmbH | Rangstraße 10 | 36043 Fulda

Wentz & Co. GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 12. September 2019
Unser Zeichen: AM1 Mue
Name: Markus Müller
Telefon: 0661 299-1629
Telefax: 0661 299-1666
E-Mail: markus.mueller@osthessennetz.de
Datum: 11. Oktober 2019

**Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern
5. Änderung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Entwurf zur oben genannten Änderung des Flächennutzungsplans bestehen unsererseits keine Bedenken.

Bezüglich der vorhandenen Stromversorgungsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sowie der Stromversorgung des geplanten Sonderbaugebiets verweisen wir auf unsere Stellungnahme AM1 Mue vom 11. Oktober 2019 zum Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“.

Mit freundlichen Grüßen

OsthessenNetz GmbH

 
i. A. Torsten Zwingmann i. A. Markus Müller

OsthessenNetz GmbH
Postfach 19 17, 36009 Fulda
Rangstraße 10, 36043 Fulda
Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda, HRB 2406

Telefon 0661 299-0
Telefax 0661 299-1499
www.osthessennetz.de
info@osthessennetz.de

Sparkasse Fulda
Konto-Nr. 93 BLZ 530 501 80
IBAN DE98 5305 0180 0000 0000 93
BIC HELADEF1FDS
UST-IdNr. DE242811999

Geschäftsführer:
Andreas Bug
Matthias Hahner



OsthessenNetz GmbH | Rangstraße 10 | 35043 Fulda

Wentz & Co. GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 12. September 2019
Unser Zeichen: AM1 Mue

Name: Markus Müller
Telefon: 0661 299-1629
Telefax: 0661 299-1666
E-Mail: markus.mueller@osthessennetz.de
Datum: 11. Oktober 2019

**Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das vorhandene und von der OsthessenNetz GmbH betriebene 1-kV-Ortsnetz der RhönEnergie Fulda GmbH aus der vorhandenen Trafostation „Schlüchtern/Elmer Landstraße“ mit elektrischer Energie versorgt.

Die entsprechenden Bestandspläne, aus denen die Lage der Kabel- und Rohrleitungstrassenrassen zu ersehen ist, können nach einer einmaligen Registrierung über unsere Online-Planauskunft eingesehen und heruntergeladen werden. Hierzu wählen Sie auf unserer Internetseite www.osthessennetz.de den Punkt „Planauskunft“.

Sofern der im umzubauenden Gebäudeteil (Gesundheitszentrum) vorhandene Stromhausanschluss vor Beginn der Umbauarbeiten außer Betrieb genommen oder demontiert werden muss, bitten wir den Eigentümer der Liegenschaft, zwecks Abstimmung der eventuell anfallenden Änderungsarbeiten, rechtzeitig mit der OsthessenNetz GmbH Verbindung aufzunehmen.

Wie die zukünftige Stromversorgung des geplanten Areals realisiert werden kann, ist im Wesentlichen vom Leistungsbedarf abhängig.

Bei Bedarf können die geplanten Gebäude auch an das vorhandene Erdgasversorgungsnetz im Bereich der Elmer Landstraße angeschlossen werden.

Um den neuen Strom- und gegebenenfalls einen Erdgasanschluss projektieren, die erforderlichen Maßnahmen einplanen und im Zuge der Erschließung mit ausführen zu können, sollte der Investor bzw. das beauftragte Planungsbüro frühzeitig mit der OsthessenNetz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

OsthessenNetz GmbH

 
i. A. Torsten Zwingmann i. A. Markus Müller

22. TenneT TSO GmbH, Bayreuth

Von: TenneT Bauleitplanung <bauleitplanung@tennet.eu>

Datum: 8. Oktober 2019 um 06:22:30 MESZ

An: "t.orth@schluechtern.de" <t.orth@schluechtern.de>, "m.jenal@wentz-co.de" <m.jenal@wentz-co.de>

Betreff: Schlüchtern - 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m vorhabenbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“

Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern

5. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m vorhabenbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Zu Ihrem Schreiben vom: 12.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht genau benannt sind, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen, wenn die genaue Lage und Art der Maßnahmen bekannt sind.

Vielen Dank für die Beteiligung an dieser Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

Julian Paab

Grid Service Germany | Transmission Lines | Maintenance & Service Groups Bayreuth

T +49 (0) 921 50740 6115

F +49 (0) 921 50740 6596

E bauleitplanung@tennet.eu

www.tennet.eu

TenneT TSO GmbH
Bernecker Straße 70
95448 Bayreuth

Vorsitzende des Aufsichtsrats: Manon van Beek
Geschäftsführung: Otto Jäger, Tim Meyerjürgens, Bernardus Voorhorst
Sitz der Gesellschaft: Bayreuth AG Bayreuth: HRB 4023

Die Zustimmung & die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinweis: Ein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen liegt nicht vor.



Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Wentz & Co. GmbH
Frau Mai Jenal
Oskar-von-Müller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-4132

Datum
15.10.2019

Seite 1/1

**BAULEITPLANUNG DER STADT SCHLÜCHTERN
5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES I.V.M.
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ELMER LANDSTRASSE 1**

Sehr geehrte Frau Jenal,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG

Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRA 24116 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 213 891 500
Komplementär: Unitymedia Hessen Verwaltung GmbH
Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 58137 | Sitz der Gesellschaft: Köln
Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender) | Anna Dimitraova | Bettina Karsch | Andreas Laukenmann | Gerhard Mack | Alexander Saul
www.unitymedia.de



Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail netzauskunft@pledod.de

Magistrat der Stadt Schlüchtern
Bauverwaltung
Tobias Orth
Krämerstraße 2
36381 Schlüchtern

zuständig Britta Hansen
Durchwahl 0201/3659-221

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	12.09.2019	PLEdoc	20190902331	19.09.2019

Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern; 5. Änderung des Flächennutzungsplanes I.V.M. und vorhabenbezogener Bebauungsplan "Elmer Landstraße 1"; Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

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:

- 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
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

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 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



26. GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH, Schondorf am Ammersee

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Eingegangen 16. Sep. 2019 GLH GmbH
--

WENTZ & CO. GMBH Oskar-von-Miller-Straße 16, 60314 Frankfurt am Main
GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH
Möwenweg 2a
66936 Schondorf am Ammersee

EINGEGANGEN
09. Okt. 2019
Erled. I.A. ...
keine Anlagen der Firma GLH betreffen
09.10.2019

Seite 1 / 2

BAULEITPLANUNG DER STADT SCHLÜCHTERN 12.09.2019
5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES I.V.M.
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ELMER LANDSTRASSE 1“
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER NACHBARGEMEINDEN

GLH Auffanggesellschaft
für Telekommunikation mbH
Beta-Straße 1
85774 Unterföhring
Tel.: 08192/9989363
Fax: 08192/9989369

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Büro wurde durch die Stadt Schlüchtern gemäß §4b BauGB mit der Verfahrensdurchführung und -betreuung der o.g. Bauleitplanverfahren beauftragt:

- 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES I.V.M.
- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ELMER LANDSTRASSE 1“

Gemäß §4 Abs.1 BauGB/ §2 Abs.2 BauGB werden Sie an den beiden parallel laufenden Bauleitplanverfahren als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde beteiligt. Sofern Ihre Planungen und Aufgaben durch die Planung berührt werden, wird Ihnen hiermit Gelegenheit gegeben, zu den Planvorentwürfen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Diese Beteiligung wird parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit per Auslegung (§3 Abs.1 BauGB) durchgeführt.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme innerhalb der nächsten 4 Wochen/ bzw. bis spätestens **Freitag, den 18.10.2019** an eine der folgenden Adressen:

Magistrat der Stadt Schlüchtern -Bauverwaltung- z.H. Herrn Tobias Orth Krämerstr. 2 36381 Schlüchtern 06661 - 85315 E-Mail: t.orth@schluechtern.de	Wentz & Co. GmbH z.H. Frau Mai Jenal Oskar-von-Miller-Str. 16 60314 Frankfurt am Main 069-300 65 28 14 E-Mail: m.jenal@wentz-co.de
---	--

WENTZ & CO. GMBH
Oskar-von-Miller-Straße 16, 60314 Frankfurt am Main
T +49 (0)69 300 65 28-0, F +49 (0)69 300 65 28-55
www.wentz-co.de, mail@wentz-co.de

Geschäftsführer:
Prof. Dr. Martin Wentz & Tobias Rättinger
Frankfurt (HRB 89317)
St.Nr. 047 248 15 282

Bankverbindung:
Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE22 5005 0201 0200 4466 46
BIC: HELADEF1622

**WENTZ
& CO.**



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60486 Frankfurt am Main

Wentz & Co. GmbH
Oskar-von-Miller-Str. 16
60314 Frankfurt am Main

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Solmsstr. 38
60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05
Internet www.nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail
069 213 - 24939
leitungsauskunft-gu@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Telefon



Datum

Frau Jenal über
Netzauskunft,
12.09.2019

10303 -Ra

069 213 - 25225

13.09.2019

**Schlüchtern FNP 5.Ä & B-Plan "Elmer Landstraße" - Unterlagen für frühzeitige Beteiligung
Gashochdruckleitung Nr. 9502, DN 500 MOP 64 Dörnigheim - Elm, Ltg.-km ca. 159**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Interessen der Gas-Union GmbH von ihrer Anfrage nicht betroffen sind. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die oben genannte Maßnahme gemäß eingereicherter Unterlagen.

Im Änderungsfall ist eine Neuanzeige zwingend erforderlich. Dies gilt insbesondere auch, sobald die Vermeidungs- oder Ausgleichsflächen feststehen.

Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von uns betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.

Freundliche Grüße

Im Auftrag der Gas-Union GmbH
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Technisches Büro Gas-Union

Nasanin Rashidian

„Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.“

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Solmsstraße 38 • D-60486 Frankfurt am Main
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main • Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 • USt-ID-Nr. DE 91443797

Von: Oliver Kottik [<mailto:oliver.kottik@kalbach.de>]

Gesendet: Montag, 30. September 2019 10:22

An: Orth, Tobias <T.Orth@schluechtern.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern; 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V. m. vorhabenbezogener Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“

Bauleitplanung der Stadt Schlüchtern
5. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V. m. vorhabenbezogener
Bebauungsplan „Elmer Landstraße 1“
Einholung der Stellungnahmen gem. §4(2) BauGB
Ihr Schreiben vom 12.09. 2019

Sehr geehrter Herr ,

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 12.09.2019 teilen wir Ihnen mit, dass die Belange der Gemeinde Kalbach von der o. g. Bauleitplanung nicht berührt werden und damit keine Bedenken bestehen.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

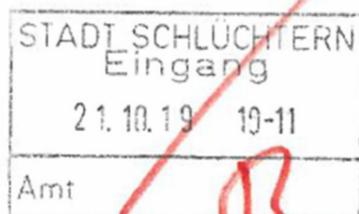
Oliver Kottik

41. Ortsbeirat „Innenstadt“, Stadt Schlüchtern

Rainer Grammann

36381 Schlüchtern, den 2010.2019
Gartenstr.1 Postfach 1517
Tel.: 06661/3949 Fax: 06661/3919
Rainer.Grammann@t-online.de

Magistrat
Stadt Schlüchtern
Krämerstr.



Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt und die Umsetzung für eine Fußgängerbrücke geprüft.

Gegen eine Umsetzung sprachen folgende Argumente:

- Umsetzbarkeit gemäß Lage im FFH-Gebiet fraglich
- Aufwendige Abstimmungen mit den betroffenen Behörden und ggf. notwendige Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich
- Bautechnische Ausgestaltung nur nach Beachtung der Anforderungen aus dem Hochwasserschutz
- Kostenträchtige Maßnahme, keine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, öffentliches Flurstück

Stellungnahme des Ortsbeirat zum Bebauungsplan „Elmer Landstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ortsbeirat Innenstadt hat sich in seiner Sitzung am 15.10.2019 mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplans „Elmer Landstraße“ befasst.

Der Ortsbeirat stimmt der Vorlage bis auf eine Ausnahme zu.

Der Ortsbeirat setzt sich einstimmig für die Errichtung einer Fußgängerbrücke vom „Knothe-Areals“ über den Elmbach Richtung Innenstadt aus, da dies eine direkte Verbindung zu den Märkten ist. Der Bürgersteig in der Brückenaue Straße ist für ältere Menschen sehr beschwerlich und auch gefährlich, da der Bürgersteig an einer Stelle kein Meter breit ist.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Grammann
Ortsvorsteher

Schlüchtern, 19.10.2019

Magistrat der Stadt Schlüchtern
Rathaus
Krämerstraße 2
36381 Schlüchtern



**Eingabe zum geplanten Bauvorhaben und Änderung des Flächennutzungsplans
"Elmer Landstraße"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

fristgerecht möchte ich gerne mein Bedenken zu dem geplanten Bauvorhaben und Änderung des Flächennutzungsplans "Elmer Landstraße" aus dem Amtsblatt der Stadt Schlüchtern, Nummer 37 vom 13.09.2019, Punkt 308 und 309 anmelden.

Die vergangenen Jahre haben es uns allen deutlich gezeigt, dass wir bedingt durch den Klimawandel vermehrt mit Starkregen und dadurch verursachten Hochwasserereignissen rechnen müssen.

Als Anlieger des Elmbachs, gegenüber der Rückwärtigen Seite des "Knothe-Geländes", verfolge ich mit Bedenken die Planungen zu diesem Bauvorhaben.

Ich habe die Erwartung, dass die Verantwortlichen - spätestens nach den dramatischen Hochwasserereignissen vom 20. und 21. Mai 2019 in Schlüchtern - den Schutz und die Vorsorge der Bürger in den Vordergrund stellen und den Fokus auf entsprechende Hochwasserprävention legen.

Meines Erachtens wird eine Bebauung nach der vorliegenden Planung, speziell die Position des Westflügels des Gebäudes SO2, die Situation im Hochwasserfall deutlich verschärfen. Wie sich bei dem letzten Hochwasser gezeigt hat, fließt das Wasser nach Übertritt aus dem Bachbett über die Ludovica-von-Stumm Straße Richtung Hospitalstraße, weiter in Richtung Innenstadt, da es durch die künstlich erhöhte Böschung des "Knothe-Geländes" zu einer Verengung und Stauung des Elmbachs führt (hierzu können gerne Bilder und Videos eingesehen werden).

Um den künftigen Gefahren durch Hochwasser zu begegnen und Anlieger und Anwohner zu schützen, sollten deutlich größere Retentionsflächen bei einer Neugestaltung des Geländes geschaffen werden. Nicht zuletzt auch, um eine Wiederherstellung und Renaturierung des natürlichen Lebensraumes für Flora und Fauna zu erzielen.

Ich bitte Sie meine Bedenken zu prüfen und entsprechende Anpassungen der Planungen zu veranlassen.

Die Anregung wurde berücksichtigt und der Sachverhalt durch eine neue gutachterliche Stellungnahme untersucht (siehe Anlage zum Entwurf der Begründung).



G+M RECHTSBERATUNG DR. GEBHARDT + MORITZ, WEIL + COLLEGEN
RECHTSANWALTSGESellschaft MBH - WIENENMÜHLENSTRASSE 1 - 36037 FULDA

Stadt Schlüchtern
Krämerstraße 2
36381 Schlüchtern



vorab per Fax: 06661/85-399

Mein Zeichen:
000780-19 2189

Datum:
25. Oktober 2019

GESCHÄFTSFÜHRER:

MICHAEL WEIL
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR STEUERRECHT

ANGESTELLTE RECHTSANWÄLTE*
HANJO HOORMANN*

RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT

MADLEEN VOIGT*
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR MEDIZINRECHT

JULIA GRAUJEL*
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR VERWALTUNGSRECHT

Wolf ./, Stadt Schlüchtern

hier: frühe Bürgerbeteiligung i.S.

Gep plante Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

der Stadt Schlüchtern zur Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnen und Gesundheit in der Gemarkung Schlüchtern in Verbindung mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Elmer Landstraße“ und Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnen und Gesundheit in der Gemarkung Schlüchtern und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplansverfahrens „Elmer Landstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

In vorstehender Angelegenheit zeigen wir an, dass uns [REDACTED] wohnhaft [REDACTED] in Schlüchtern mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Uns liegen die auf der Internetseite der Stadt Schlüchtern unter dem Stichwort „Bebauungspläne“ veröffentlichten Informationen vor, die der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB dienen sollen. Zu diesem Zweck soll vorliegend eine Stellungnahme für Herrn Wolf erfolgen. Vorab weisen wir allerdings auf folgendes hin:

Bekanntermaßen muss die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt zwar noch keinen detaillierten Planentwurf vorlegen. Dem Bürger muss es allerdings möglich sein, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu informieren. Daraus folgt, dass bereits zu diesem Zeitpunkt die Planungen so konkret sein müssen, dass dem betroffenen Bürger eine Äußerung und Erörterung der Planung möglich ist und somit die planerische Abwägung vorbereitet

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

G+M RECHTSBERATUNG

DR. GEBHARDT + MORITZ, WEIL + COLLEGEN
RECHTSANWALTSGESellschaft MBH

WIENENMÜHLENSTRASSE 1
36037 FULDA
SITZ DER GES.: FULDA
AG FULDA HRB 6129

TELEFON +49 661 9779-700
TELEFAX +49 661 9779-722
RA@GEBHARDT-MORITZ.DE
WWW.GEBHARDT-MORITZ.DE

HAUPTSITZ:
WIENENMÜHLENSTRASSE 1 - 36037 FULDA
NIEDERLASSUNG:
LANGENFELDER STRASSE 15 - 36431 BAD FULZUNGEN

MITGLIED DER DRO - EUROPÄISCHE RECHTSANWALTSGESellschaft, EWRV

wird. Diesen Anforderungen werden die bisher zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht gerecht.

Dies vorangestellt, nehmen wir zu den Unterlagen im Einzelnen wie folgt Stellung:

1. Anhand der „Planzeichnung Vorentwurf 190807“ ergeben sich vorgesehene Firsthöhen für die Gebäude SO1-SO3 in Höhe von bis zu 16,50 m über NN.

Nur am Rande ist an dieser Stelle zunächst darauf hinzuweisen, dass nach den hier vorliegenden Informationen die Bezeichnung Normalnull (NN) seit 1993 nicht mehr gebräuchlich ist, sondern durch das Normalhöhennull (NHN) ersetzt wurde. Schon aus diesem Grund scheidet die Bezugnahme auf „N.N.“ im Bebauungsplan aus.

Bekanntermaßen müssen sich Vorhaben auch der Höhe nach in die Umgebung einpassen. Hier ist die nähere Umgebung zum Vorhaben im Wesentlichen durch eine lockere Bebauung mit regelmäßig 1 bis 2 Vollgeschossen geprägt.

Unsere Mandantschaft hat ein Interesse daran, dass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt und insbesondere nicht sein in unmittelbarer Nachbarschaft befindliches Wohnhaus überragt, da sich andernfalls eine erdrückende Wirkung ergäbe.

Ob dies der Fall sein wird, kann hier derzeit nicht abschließend nachvollzogen werden, da die für eine dahingehende Prüfung notwendigen Informationen nicht zur Verfügung stehen. Der im Internet veröffentlichte „Grundstücksplan mit Höhen“ ist in der vorliegenden Form derart kleinteilig, dass die dortigen Angaben für Dritte nicht erkennbar sind. Zudem sind die Höhen der Gebäude in der Nachbarschaft nicht unter Bezugnahme auf N.N. in der Planzeichnung bzw. den Unterlagen angegeben.

In Anbetracht dessen, dass das Wohnhaus des Klägers nur knapp 10 m hoch ist und lediglich 2 Vollgeschosse aufweist, spricht allerdings alles dafür, dass das Vorhaben eine erdrückende Wirkung haben wird und mit dem Gebot der Rücksichtnahme nicht vereinbar ist. Wir regen daher an, durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen, dass das Vorhaben die vorhandenen Bebauungen nicht überragt, damit sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt und dem Gebot der Rücksichtnahme entspricht.

2. Anhand der Textfestsetzung Vorentwurf, Stand 08.08.2019, ergibt sich außerdem, dass die vorgenannten Gebäudehöhen für Dachaufbauten und ungeordnete technische Treppenhäuser und Aufzüge um bis zu 3 m überschritten werden dürfen.

Diese Festsetzung kann zunächst schon deshalb keinen Bestand haben, weil sie unbestimmt ist. Unklar ist, was hier zugelassen werden soll: Sonnenkollektoren, Aufzugsüberfahrten auf Flachdächern, Dachgauben, Lichtkuppeln, Werbeanlagen oder Kunstwerke? Auch insoweit gilt wieder, dass hier mit Höhenfestsetzungen kein Einverständnis besteht, die zur Folge haben, dass das geplante Vorhaben insgesamt oder teilweise über die in der Umgebung vorhandene Bebauung hinausragt.

Wir regen daher an, auch insoweit durch entsprechend nachvollziehbare Festsetzungen sicherzustellen, dass das Vorhaben die vorhandene Bebauung nicht überragt. Nur so fügt sich das geplante Vorhaben nämlich in die Umgebungsbebauung ein, hat keine erdrückende Wirkung und verstößt nicht gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot.

Die Anregung wurde in Teilen berücksichtigt und im Plan, den Textfestsetzungen und der Begründung ergänzt.

Die Bezeichnung „Normalnull“ wurde zu „Normalhöhennull“ korrigiert.

Der „Grundstücksplan mit Höhen“ wurde aktualisiert und mit Höhenlinien zur Nachvollziehbarkeit versehen.

Abwägung:

Die vorhandene Bebauung im Umfeld wurde (noch einmal) analysiert.

Die in der Stellungnahme besonders angesprochene Liegenschaft des Einwenders liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft des „Gesundheitszentrums“ im Vorhabengebiet.

Besonders mit Hinblick auf die Nachbarschaft ist anzumerken, dass die Höhen des Gesundheitszentrums sich vornehmlich im Bestand des vorhandenen ehemaligen Baumarkt-Gebäudes bewegen: Einseitig wird durch den Rückbau des Giebeldaches zu einem Flachdach eine Reduktion der Höhen erzielt, in der anderen Gebäudehälfte wird an Stelle des Giebeldaches ein Geschoss angeordnet.



Die anderen Bauvorhaben im Vorhabengebiet befinden sich im Verhältnis zur Nachbarschaft entlang der Brückenauer Straße im rückwärtigen und deutlich tiefer gelegenen Bereich, so dass hier nicht von einer Beeinträchtigung oder fehlenden Rücksichtnahme auszugehen ist.

Während „in der Senke“ des Vorhabengebietes eine Ausnutzung mit drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen ist, wird die Straßenansicht durch eine Abstufung von 1-, 2- und einem 3-geschossigen Bauteil nachbarschaftsverträglich ausgestaltet.

Die Anregung wurde berücksichtigt und in den Textfestsetzungen und der Begründung korrigiert/ ergänzt.

„Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf für untergeordnete technische Dachaufbauten/ Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 3,0 m überschritten werden.

Diese Überschreitung ist auf eine Fläche von max. 10% der jeweils überbaubaren Grundstückflächen (SO1-5) begrenzt.“



3. Auch das vorliegende Verkehrsgutachten B-Plan Schlüchtern Elmer Landstraße 1 vom 22.7.2019 ist nicht einmal im Ansatz geeignet, die Betroffenen über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen auf den Verkehr zu informieren und taugt gleichfalls als Grundlage für den Abwägungsprozess in keiner Weise. Das Gutachten ist nicht nachzuvollziehen.

So werden in der Tabelle 3 Abkürzungen benutzt, die an keiner Stelle erläutert werden. Beispielsweise „MIV“. Soweit diese Bezeichnung erläutern soll, wieviele Personen mit dem Fahrzeug kommen, sind die dort genannten Zahlen und Zeiten nicht nachvollziehbar. Zum einen ist unklar, warum im Gesundheitszentrum lediglich zwischen 16:00 und 20:00 Uhr Kurse, Wellness, Training etc. stattfinden sollte, obwohl sich aus dem Schichtplan Öffnungszeiten zwischen 08:00 Uhr und 22:00 Uhr ergeben und das Pflegeheim sogar rund um die Uhr geöffnet haben soll.

Zudem scheint es ausgeschlossen, dass lediglich 50% der Mitarbeiter mit dem eigenen Auto zur Arbeit kommen. Dies schon deshalb, weil sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens keine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass sämtliche Arbeitnehmer, Besucher und Bewohner für An- und Abfahrten eigene PKWs bzw. Taxen nutzen werden bzw. nutzen müssen.

Soweit in der Begründung des Vorentwurfs zur 5. Änderung des FNP ausgeführt wird, dass infolge des Vorhabens von einer Reduktion des Verkehrs im Verhältnis zu der gewerblichen Vornutzung auszugehen sei, kann dies gleichfalls nicht nachvollzogen werden. Die Fläche wird sehr viel dichter und höher bebaut als dies bisher der Fall war. Es ist offenkundig, dass dies zu einer erheblich steigenden Verkehrsbelastung und damit einhergehendem Verkehrslärm u.a. auch am Wochenende und in den Abendstunden führen wird. Beides ist mit der Wohnnutzung in der Nachbarschaft allerdings unvereinbar.

Wir regen daher an, auf die streitige Festsetzung eines Sondergebiets „Wohnen und Gesundheit“ und das geplante Vorhaben zu verzichten und in dem betroffenen Bereich lediglich Wohnbebauung zuzulassen.

Die Anregung wurde **in Teilen** berücksichtigt, durch eine Umplanung ist das vorher vorgesehene Pflegeheim entfallen und wurde im Wesentlichen durch Wohnbebauung („Betreutes Wohnen/ Mehrgenerationenwohnen“) ersetzt. Die für die Tagespflege vorgesehene Fläche ist als untergeordnet einzuschätzen.

Abwägung (siehe auch Ablage B hierzu mit der Stellungnahme des betroffenen Fachgutachters):

Das Gutachten ist nach dem aktuellen Stand von Wissenschaft und Technik erstellt worden.

Es ist richtig, dass wissenschaftliche Gutachten für Laien häufig im Einzelnen nicht nachvollziehbar sind. Deswegen wurden die Ergebnisse der Berechnungen am Schluss auch verbal erläutert und dargestellt. Es kann nicht erwartet werden, dass z. B. die Berechnungen nach den HBS-Formblättern¹ für Laien nachvollziehbar dargestellt werden.

Die Verwendung von Abkürzungen ist im Rahmen der Fachgutachten üblich; diese sind entweder „unter Fachleuten bekannt“, bzw. ihre Bedeutung kann leicht recherchiert werden.

Um die verkehrlichen Auswirkungen einer Baumaßnahme darzustellen, ist es üblich und gemäß Stand von Wissenschaft und Technik auch vollkommen ausreichend, die werktäglichen Spitzenstunden zu betrachten. Da von der Nutzungsstruktur der geplanten Maßnahme in der morgendlichen Spitzenstunde des Gesamtverkehrs nur marginale Auswirkungen zu erwarten sind, wurde auch lediglich die nachmittägliche Spitzenstunde betrachtet. Die Spitzenstunde im Straßennetz wurde empirisch ermittelt und liegt zwischen 15.15 Uhr und 16.15 Uhr. Von daher ist die Betrachtung der nachmittäglichen Neuverkehre aus der geplanten Maßnahme auch vollkommen ausreichend.

Die Annahme von einem Anteil von 50% der Mitarbeiter, die als Selbstfahrer mit dem Pkw kommen, ist ein pauschaler Wert. Bei der Ermittlung der Neuverkehre hat der Gutachter ausdrücklich festgehalten, dass immer der Worst-Case betrachtet wird. In der monierten Tabelle (siehe Anlage), wurden zwar nur der 50%-Anteil angenommen, aber in jedem Arbeitsschritt die Werte aufgerundet und eine durchschnittliche Anwesenheit nicht berücksichtigt.

Die derzeit aktuellste Untersuchung zum Mobilitätsverhalten ist die Untersuchung Mobilität in Deutschland von 2017, deren Ergebnisse im Jahre 2019 vorgelegt wurden. Untersucht wurden hierbei über eine Millionen Wege bei über 300.000 Befragten. Die Mobilität wird dort u.a. in regional-statistischer Raumtyp dargestellt. Diese Raumtypen basieren auf Untersuchungen des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Dort ist die Stadt Schlüchtern⁴ unter dem Stadt- und Gemeindetyp 30 als „Größere Kleinstadt“ bezeichnet. In den Ergebnistabellen der MID 2017 entspricht dies der „ländliche Region - Mittelstadt, städtischer Raum“. Für diesen Gebietstyp beträgt der Anteil Pkw-Selbstfahrer auf dem Weg zur oder von der Arbeit 67%.

Dazu muss dann noch die durchschnittliche Anwesenheit von Mitarbeitern berücksichtigt werden.

Bei 251 Arbeitstagen im Jahre 2019 in Hessen, einem Urlaub von 30 Tagen und einem durchschnittlichen Krankenstand von 4,75% ergibt sich eine durchschnittliche Anwesenheitsquote von 83,3%.

Auch bei der Prognosebelastung 2030 wurde auch der Worst-Case betrachtet. Da keine lokalen Verkehrsprognosen bekannt sind, wurden die Prognosedaten aus dem Bundesverkehrswegeplan 2030⁶ bzw. der Verkehrsverflechtungsprognose 2030⁷ übernommen. Diese Daten gelten für Bundesfernstraße, insbesondere für Autobahnen, und sind für die Elmer Landstraße in Schlüchtern sicherlich weit überdimensioniert. Im Fazit werden in der werktäglichen nachmittäglichen Spitzenstunde Neuverkehre durch die Baumaßnahme von 167 Fahrzeugen (eigentlich Pkw-Einheiten) prognostiziert, das sind in der Spitzenstunde in der Minute drei Fahrzeuge.

Soweit in der Begründung des Vorentwurfs zur 5. Änderung des FNP ausgeführt wird, dass infolge des Vorhabens von einer Reduktion des Verkehrs im Verhältnis zu der gewerblichen Vornutzung auszugehen sei, kann dies gleichfalls nicht nachvollzogen werden. Die Fläche wird sehr viel dichter und höher bebaut als dies bisher der Fall war. Es ist offenkundig, dass dies zu einer erheblich steigenden Verkehrsbelastung und damit einhergehendem Verkehrslärm u.a. auch am Wochenende und in den Abendstunden führen wird. Beides ist mit der Wohnnutzung in der Nachbarschaft allerdings unvereinbar.

Wir regen daher an, auf die streitige Festsetzung eines Sondergebiets „Wohnen und Gesundheit“ und das geplante Vorhaben zu verzichten und in dem betroffenen Bereich lediglich Wohnbebauung zuzulassen.

4. Weiterhin ist auffällig, dass weder in dem Verkehrsgutachten noch an anderer Stelle eine Aussage zur Parkplatzsituation erfolgt ist.

Ersichtlich ist, dass bisher weder ausreichend ermittelt worden ist, wieviele Parkplätze für das Vorhaben benötigt werden, noch wie und wo diese zur Verfügung gestellt werden könnten. Zwar finden sich auf der Planzeichnung Vorentwurf 190807 ca. 100 eingezeichnete Stellplätze/Carports. Allerdings ist offenkundig, dass diese für das geplante Vorhaben bei geplante 60 Wohnungen und 80 stationären Plätzen nebst Gesundheitszentrum nicht ausreichen werden und nicht den einschlägigen rechtlichen Vorgaben genügen, zumal eine Anbindung des Vorhabens an den öffentlichen Nahverkehr nicht vorhanden ist.

Es ist daher davon auszugehen, dass sämtliche Bewohner, Beschäftigte und Besucher des Vorhabens das eigene Auto nutzen werden und entsprechende Stellplätze benötigen. Die sich draus ergebende Parkplatzsuche wird in der Nachbarschaft zu erheblichen Verkehrsbehinderungen führen. Auch dies ist mit dem Rücksichtnahmegebot unvereinbar.

Es wird daher angeregt, auf Grundlage der einschlägigen rechtlichen Vorgaben weitere Parkplätze festzusetzen.

5. Schlussendlich vermögen die Ausführungen der Begründung zum Vorentwurf Stand 12.09.2019 hier nicht überzeugen, wenn es dort heißt, dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich sei.

Tatsächlich ist allerdings zu berücksichtigen, dass die streitgegenständliche Fläche im bisherigen FNP Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen war. Letzteres steht der Neuplanung in der vorliegenden Form aber insgesamt entgegen, weil landwirtschaftlich genutzte Flächen von Gesetzes wegen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (vgl. § 1 a Abs. 2 S. 3 BauGB). Es ist nicht ersichtlich, wodurch eine solche Umnutzung hier gerechtfertigt sein könnte.

Wir regen nach alledem an, auf das geplante Vorhaben zu verzichten.



Die Aussage hinsichtlich der Verkehrsveränderung in Bezug auf die Vornutzung ist zwar nicht im Verkehrsgutachten enthalten und es liegen auch keine Vorher-Untersuchungen vor, trotzdem ist es nach den Erfahrungen des Verkehrsgutachters plausibel, dass durch die vorherige gewerbliche Nutzung (Baumarkt) eine deutlich höhere Verkehrserzeugung bestanden hat als bei der geplanten Nutzung zu erwarten ist. Hierbei spielt für die Verkehrserzeugung die Höhe und Dichte der Bebauung keine Rolle, sondern in erster Linie deren Nutzung und die daraus resultierende Besucherfrequenz. Aus einer höheren und dichteren Bebauung kann nicht „offenkundig“ auf mehr Verkehr geschlossen werden, sondern es bedarf einer differenzierten Betrachtung.

Im ersten Kapitel „Anlass / Aufgabenstellung“ des Verkehrsgutachten ist auch die Aufgabenstellung beschrieben, der Bedarf an Stellplätzen ist nicht Untersuchungsgegenstand gewesen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Schlüchtern bzw. aus deren Anlage 1. Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wurde inzwischen ein Kapitel zur Stellplatzsituation ergänzt.

Bei betreutem Wohnen, bei Senioreneinrichtungen oder Arztbesuchen von Jugendlichen und Senioren ist nur mit einem geringen Pkw-Besitz, geschweige denn Gebrauch, zu rechnen. Die Verkehrswissenschaft kommt aus empirischen Untersuchungen auch für ländliche Regionen zu wesentlich differenzierten Ergebnissen.

Selbst im abgelegenen ländlichen Raum, dem letzten regionalstatistischen Raumtyp, werden nur 75% der Arbeitswege als Pkw-Selbstfahrer zurückgelegt, bei Erledigungen (z.B. Arztbesuche) 55% der Wege mit dem Pkw und in der Freizeit nur 34%.

Die Anregung wurde berücksichtigt und der Sachverhalt durch eine gutachterliche Stellungnahme/ den Umweltbericht untersucht (siehe Anlage zum Entwurf der Begründung).

Gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, wie im Umweltbericht enthalten, ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von rund 15.000 Biotopwertpunkten, d.h. die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden aus Sicht des Schutzgutes Natur und Landschaft insgesamt aufgewertet.

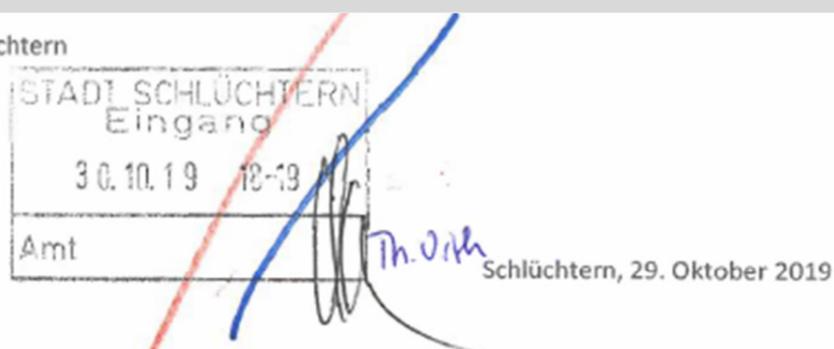
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung:

Die infrage stehende Fläche wurde schon seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Im Gegenteil, im Rahmen der gewerblichen Nutzung durch den Baumarkt war sie versiegelt und wurde als Lagerfläche für Baumaterialien verwendet. Die Umwidmung ist als reine Formsache einzustufen, durch das Anlegen als „Gemeinschaftsgarten“ wird eine Verbesserung des Vorzustandes erzielt. Zusätzlich zu den vorgenannten Punkten ist die Frage der Erheblichkeit zu stellen: Es handelt sich bei der Fläche um 450 m².

B3 Bürger 3

Magistrat der Stadt Schlüchtern
Rathaus
36381 Schlüchtern



Die Anregung wurde berücksichtigt und der Sachverhalt durch eine neue gutachterliche Stellungnahme untersucht (siehe Anlage zum Entwurf der Begründung).

Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungs- und vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Elmer Landstraße in Schlüchtern

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei dem Plangebiet handelt es sich ursprünglich zum Teil um ein Auengebiet (Wiese), das als Retentionsraum für den Elmbach diente und bei Hochwasser regelmäßig überflutet wurde.

Der damalige Eigentümer füllte vor ca. 55 Jahren diese Wiesefläche auf, um sie als Baustofflager zu nutzen. Bei einem darauffolgenden Hochwasser wurden die Ludovica-von-Stumm-Straße (damals noch nicht ausgebaut), Hospitalstraße, Krämerstraße, Wassergasse sowie die Straße Unter den Linden überflutet. Den dort wohnenden Bürgern entstanden erhebliche Schäden, die Geschäftsräume der anliegenden Gewerbetreibenden waren überschwemmt, die Keller der Anwohner liefen mit Wasser und Schlamm voll.

Daraufhin sollten die Auffüllungen zurückgebaut werden. Dies geschah jedoch nicht vollständig. Im Gegenteil: Auf der gleichen Fläche wurde eine Lagerhalle für Baustoffe errichtet und westlich des Elmbachs - gegenüber der ursprünglich vorhandenen natürlichen Retentionsräume (Plangebiet) - wurde ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, das jedoch vor den Auffüllungen der Retentionsräume von Überschwemmungen nur wenig bis gar nicht betroffen war.

Bei Hochwasser des Elmbachs werden inzwischen beide Seiten, d.h. auch die genannten aufgefüllten Flächen des Plangebietes überflutet. Darüber hinaus drückt das Wasser weit über das westlich liegende ausgewiesene Überschwemmungsgebiet hinaus über die Ludovica-von-Stumm-Straße in die Hospitalstraße, Krämerstraße, Wassergasse und die Straße Unter den Linden.

So geschehen am 20. und 21. Mai 2019. Glücklicherweise hörte es auf zu regnen, so dass es nicht zu einer erneuten Hochwasserkatastrophe in den unteren Teilen der Innenstadt kam. Dieses Ereignis wurde von mir fotografisch mit Bild- und Videoaufnahmen dokumentiert. Die Aufnahmen habe ich bereits dem zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Orth, überspielt. Sie wurden von ihm nach meiner Kenntnis an die am Verfahren beteiligten Behörden weitergegeben.

Wir müssen große klimatische Veränderungen zur Kenntnis nehmen, die zu extremen Wetterveränderungen führen. Vermehrte und langanhaltende Starkregenereignisse über längere Zeiträume führen zu Hochwasserkatastrophen in immer kürzeren Intervallen und größeren Wassermassen. Die Hochwasserereignisse haben sich inzwischen verdreifacht.

Nach einschlägigen Richtlinien der EU sind die Länder aufgefordert, darauf zu reagieren und entsprechende Maßnahmen von den Städten und Gemeinden, die die Planungshoheit besitzen, bei ihrer Bauleitplanung einzufordern. Hierzu gehört nach dem Hessischen Hochwasserrisikomanagementplan grundsätzlich die Wiederherstellung und Neueinrichtung von Retentionsräumen in betroffenen Einzugsgebieten von Flussläufen.

Die Stadt Schlüchtern besitzt die Planungshoheit und muss nach diesen Richtlinien die entsprechenden Maßnahmen bei ihrer Bauleitplanung umsetzen.

Dies bedeutet, der vorliegende vorläufige Entwurf des Flächennutzungs- und vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Elmer Landstraße ist, entsprechend der im Hochwasserrisikomanagementplan aufgeführten Vorgaben, zu ändern. Die ursprünglich vorhandenen natürlichen Retentionsräume sind wiederherzustellen sowie eine Bebauung des Auengebietes auszuschließen. Das geplante Projekt ist diesen Voraussetzungen unterzuordnen.

Damit kann eine erhebliche Gefährdung der von mir dargestellten Bereiche einschließlich der unteren Innenstadtgebiete minimiert werden.

Es ist dringend geboten, dass sich auch in unserer Heimatstadt Schlüchtern ein entsprechendes Bewusstsein entwickelt und vorbeugend dem zu erwartenden verdreifachten Hochwasserrisiko mit den aufgezeigten Maßnahmen begegnet wird. Dies bezieht sich nicht nur auf die von mir aufgezeigten Bereiche, sondern betrifft das gesamte Stadtgebiet.

Die Umsetzung von vorbeugendem Hochwasserschutz, der auch zur Daseinsvorsorge gehört, wird in hohem Maß finanziell gefördert. Hierfür müssen entsprechende Prioritäten gesetzt werden.

Anlagen

- **Anlage A:** Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung „Schalltechnisches Stellungnahme Nr. 324K6 St1“ vom 06.12.2019
- **Anlage B:** IKS - Ingenieurbüro für Stadt- und Mobilitätsplanung „Stellungnahme [...] zum Schreiben der Dr. Gebhardt + Moritz Rechtsberatung vom 25.10.2019“ vom 10.01.2020