

Bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Groß und Hausmann

Weimar

info@grosshausmann.de

CC: UNB WTK Frau Heinrich

Absender dieses Schreibens:

BUND Landesverband Hessen

BUND OV Altstadt/Limeshain/Glauburg

Dr. Werner Neumann

Stammheimer Str. 8 B

63674 Altstadt

Tel. 0172 66 73 815

Ihre Zeichen

B-Plan Fr. Str.

Ihre Nachricht vom

7.7.2024

Unsere Zeichen

Bplan/FNP Frankfurter Strasse

Datum

12.08.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Altstadt

A. Flächennutzungsplanänderung und

B. Bebauungsplan Nr. 73 „Frankfurter Strasse“

hier: **Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der o. g. Landesverbände und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Verbände im Wetteraukreis ergeht folgende gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis. Unsere Stellungnahme bezieht sich, wenn nicht explizit festgestellt, immer zugleich auf die Vorlage des B-Plans und des FNP.

1. Grundlegende Prüfung der Rechtmäßigkeit

Wesentlich ist in der Bauleitplanung deren Grundlage. Als Begründung dient hier der Hinweis, dass die Fa. REWE eine Verlagerung ihres Standortes von der F.Kress-Str. an einen anderen Ort mit einer Vergrößerung anstrebt. Tatsächlich ist dies aber wohl nicht die „Firma“ REWE sondern eine Filiale eines Franchise-Unternehmers, der im REWE Konzern beliefert wird. Allein wir dargestellt, reicht also die Begründung nicht aus. Zudem soll die Verlagerung in die Nähe des PENNY-Marktes erfolgen, der im gleichen Konzern angesiedelt ist. Dies bringt interne Konkurrenz und lässt am Konzept innerhalb des Konzern zweifeln. Völlig unklar ist, ob der PENNY-Markt dann geschlossen wird und ob dieser an anderer Stelle neu entstehen soll. Was an Stelle des REWE Marktes am bestehenden Standort wird, ist ebenfalls unklar.

Es sollte für die Begründung der FNP-Änderung und des B-Plans ein gesamtes städtebauliches Konzept vorgelegt werden. Dieses Konzept ist mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept REHK des Regionalplans mit dem RP Darmstadt abzustimmen und dessen Votum vorzulegen.

Der Hinweis auf die Umgehungsstrasse als „Kontext“ ist nicht zu verstehen, Frage ist doch, ob mit einer Umgehungsstrasse günstigere Bedingungen für das Projekt entstehen oder durch geringerer Verkehrsfluss auf der Rest-B 521 eher schlechtere. Dies wird nicht dargelegt.

Bei der Abwägung von Alternativen wird ausgerechnet die Nr. 5 also die Fläche, die an den Reiterhof angrenzt ausgeschlossen, obwohl diese durch den FNP der Gemeinde Altenstadt als Gewerbe vorgesehen ist. Es wäre jedoch weitaus einfacher, Gewerbeflächen in Einzelhandel zu ändern als den Vorrang der Landwirtschaft auf der vorgesehen Fläche in Einzelhandel und Dienstleistungen. Die Begründung für den Ausschluss der Fläche 5 ist daher nicht tragfähig und muss noch genauer dargelegt werden. Es ist nicht zu verstehen, wieso der Einzelhandel einen Konflikt mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Fläche Nr. 5 darstellen soll, hingegen kein Konflikt zu Seniorenwohnen, Wohnen und Ärztehaus im Plangebiet. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso andere Flächen wegen Vorrang für Landwirtschaft ausgeschlossen werden, das Plangebiet mit guten Böden und planungsrechtlicher Sicherung für Landwirtschaft hingegen nicht.

Städtebaulich wird das Projekt mit weiterer Bebauung nördlich auf der westlichen Seite der Strasse nach Friedberg begründet. (Abb 1. „Bebauung B“ mit Pfeilen nach Westen). Hierzu liegt jedoch keine planerische Grundlage vor, so dass diese evtl. weitere Bebauung nicht als Grundlage für die Vorlage genutzt werden kann.

Es ist somit nicht nachzuvollziehen, wieso gerade unter dem Aspekt des Bodenschutzes das Plangebiet „besonders geeignet“ sein soll. Das zitierte „Kapitel 0“ zur Innenentwicklung und Leerständen in Altenstadt, auf das Bezug genommen wird, fehlt schlicht (S. 5 FNP-Änderung).

2. Nicht konsistentes Konzept innerhalb des B-Plans

Das genaue Baukonzept fehlt in den Vorlagen. Wir beziehen uns notgedrungen daher auf die Beschlussfassung der Gemeinde Altenstadt vom 2.12.2022, siehe Anlage. Dort wurde die Vorlage der Firma REVIKON vorgelegt als Grundlage für die Beschlüsse zur FNP-Änderung und des neuen B-Plans Nr. 73. Frage ist, ob dieses vor 2 Jahren vorgelegte Konzept noch in dieser Form noch gültig ist.

Diese Vorlage sowie die Vorlagen zur FNP-Änderung und des B-Plans enthalten jedoch keine Erläuterungen und Begründungen, wie das „Zusammenspiel“ der verschiedenen Nutzungen, Großmarkt, darüber Seniorenwohnungen/Pflege über dem Bereich der Markt-Anlieferung, Parkhaus plus dutzende weiterer Parkplätze, Zufahrt, gegenseitige Beeinflussung der Nutzungen (Verkehr, Lärm, Emissionen) von Ärztehaus, Wohnungen, An- und Abfahrt des Parkhauses gegenüber den Wohnungen, Niddertalbahn (künftig öfters) usw. erfolgen kann. Es sind hier zahlreiche Nutzungskonflikte und Auswirkungen auf Umwelt und Natur zu erwarten, die zu bearbeiten sind.

Es liegen keine Konzepte vor, wie die verschiedenen Nutzungen für sich gesehen und miteinander funktionieren können. Es fehlen Hinweise, ob mit künftigen Investoren und Betreibern des Marktes, des Ärztehauses, der Wohnungen schon (städtebauliche) Verträge abgeschlossen wurden. Ohne diese ist die Grundlage der Tragfähigkeit der Konzeption nicht gegeben. Umwelteingriffe stehen daher unter dem Vorbehalt des Nachweises der Sinnhaftigkeit des Vorhabens.

Es fehlt ein Energiekonzept (Versorgung mit Heizenergie, Strom, Wärmenetz, Energiespeicherung), Nutzung erneuerbarer Energie (Solarstrom / Solarwärme) auf der Basis energiesparender Bauweise (Passivhaus).

Es fehlen jegliche Ausführungen zum Klimaschutz (CO₂-Emissionen) und Klimaanpassung (auch Binnenklima der Bebauung, Durchlüftung) wie sie das BauGB fordert.

Es fehlt ein Verkehrskonzept, insbesondere auch zur Belastung der neuen Zufahrt.

Es fehlt ein Lärmgutachten sowohl was die Lärmemission der Bahn und der B 521 auf die Bebauung hat als auch die Lärmemission, die in dem Gebiet entsteht.

Es fehlt ein Natur-(schutz) und Grünflächenkonzept für das Projekt (auch extensive Begrünung mit PV).

Es fehlt ein Wasser- Nutz- und Entwässerungskonzept, das auch den Anforderungen der Klimaanpassung (Starkregen) gerecht wird.

Wir bitten bei der weiteren Planung und Offenlagen diese Konzepte vorzulegen.

Die Fragestellungen zu 1 und 2 sind auch sicherlich beim Zielabweichungsverfahren zu beachten, so dass wir auch den RP Darmstadt über unsere Hinweise informieren werden sowie die UNB des Wetteraukreises.

3. In der FNP-Änderung ist die Planfläche als Mischgebiet mit einer „Sonderfläche Lebensmittelhandel und Seniorenwohnanlage (S-L/W)“ ausgewiesen, während im Bebauungsplan das gesamte Gebiet als „Urbanes Mischgebiet“ (MU) festgesetzt werden soll. Dies ist schlicht widersprüchlich. Die Besonderheiten einer Festsetzung eines selbst deklarierten Sondergebietes sind zu begründen.

4. Insgesamt gesehen bestehen also noch zahlreiche Aspekte, die im Weiteren abzuarbeiten sind. Gegenüber der Altenstädter Politik betonen wir, dass es durchaus Sinn macht, Wohnungen zu bauen, gerade auch Mehrfamilienhäuser, dass auch ein Ärztezentrum sehr sinnvoll sein kann, aber dazu eine Gesamtkonzeption auch für den evtl. Altstandort REWE Fritz-Kress-Strasse und vor allem eine Gesamtkonzeption für Umwelt und Natur vorliegen sollte. Genau dies fehlt alles noch.



Mit freundlichen Grüßen

Dr. Werner Neumann

(BUND Ortsverband Altstadt/Limeshain/Glauburg)

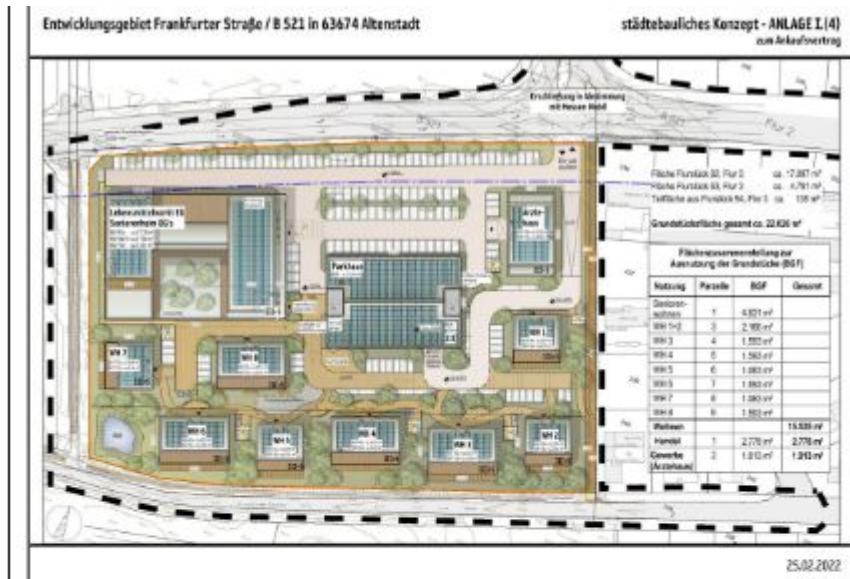


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept – REVIKON/Feldmann Architekten

Auf Grundlage dieses städtebaulichen Entwicklungskonzepts und unter Berücksichtigung der Planungen zur Ortsumfahrung der Bundesstraße B 521 sollen die Planungen nun auf eine formelle Ebene gehoben werden.

Ein zentraler Baustein der Konzeption ist die von der Fa. REWE beabsichtigte Verlagerung ihres bisherigen Marktes in der Fritz-Kreß-Straße mit rd. 850 m² Verkaufsfläche (VK) in das vorliegende Plangebiet und einer Vergrößerung auf künftig rd. 1.600 m² VK. Damit ist der Lebensmittelmarkt als „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ zu bewerten. Weitere Bestandteile der Plangebietskonzeption sind:

- ein Ärztehaus,
- mehrere Wohngebäude,
- ein Parkhaus und
- ein Seniorenwohnheim / Pflegeeinrichtung in den Obergeschossen des Lebensmittelmarktes.



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60327 Frankfurt am Main

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Per Mail:
beteiligung@grosshausmann.de

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R O41
Karlstraße 6
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Petra Frank
petra.frank@deutschebahn.com
Telefon: +49 69 265 29529

Allgemeine Mail-Adresse:
Baurecht-mitte@deutschebahn.com

Aktenzeichen: CR.R O41 Fk
Fk (TOEB-HE-24-185843) – Altenstadt

15.08.2024

Ihr Schreiben vom 17.07.2024

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Frankfurter Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Frankfurter Straße“ sind nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Hinweis:

Bezüglich der schalltechnischen Untersuchung, die im Rahmen des weiteren B-Plan Verfahrens durchgeführt werden muss, möchten wir darauf hinweisen, dass derzeit **der Ausbau und die Elektrifizierung der Niddertalbahn („Stockheimer Lieschen“) geplant** wird. Im Zuge dessen ist der **zweigleisige Ausbau im Teilabschnitt zwischen Altenstadt-Höchst und Altenstadt geplant**. Der Ausbau der Niddertalbahn wird zu einer Verkehrsmengenmehrung auf der Strecke führen. Diese ist in den aktuellen Prognose-Verkehrszahlen mit dem Prognosehorizont 2030 Deutschlandtakt bereits abgebildet. Diese sind über das Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn kostenpflichtig zu beziehen (<https://nachhaltigkeit.deutschebahn.com/de/gruene-transformation/laermschutz/verkehrsdaten>).

1

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung sind den zukunftsorientierten Prognosen immer die prognostizierten Betriebsprogramme zu unterstellen, die die letzte aktuelle Verkehrsprognose darstellt. Nur so kann sichergestellt werden, dass eine korrekte Bewertung der verkehrsbedingten Immissionen vorgenommen werden kann um die

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

Unser Anliegen:



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



gesunden Lebensverhältnisse der Bewohner sicherzustellen und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zu treffen.

Auflagen

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB InfraGO AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden.

Bauarbeiten

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

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

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder



sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

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

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

i.V.

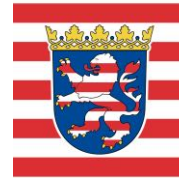
i.A.

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

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Gutenbergstraße 2-4, 63571 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c1/2-24-039727/039728-BV13.3Kr

Gemeindevorstand der
Gemeinde Altenstadt
Postfach 11 52
63669 Altenstadt

Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

ausschließlich per E-Mail an:
elbert@altenstadt.de
beteiligung@grosshausmann.de

Datum 23. August 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt
Änderung des Flächennutzungsplans und
Bebauungsplan Nr.73 „Frankfurter Straße“, im Ortsteil Altenstadt

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)
BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB

diverser E-Mailverkehr zwischen der Gemeinde Altenstadt, der Ingenieurgesellschaft für
Verkehr und Stadtplanung mbH, Herrn Prof. Dipl.-Ing. Bauassessor Fischer-Schlemm,
der Feldmann Architekten GmbH und Hessen Mobil zwischen 10/2017 und 03/2024
gemeinsame Besprechung am 15.02.2024 unter Beteiligung der Gemeinde Altenstadt,
der Feldmann Architekten GmbH und Hessen Mobil (Besprechungsprotokoll vom
15.02.2024, erstellt von Herrn Felix Feldmann)

E-Mail des Büros für Umweltplanung und Städtebau Groß & Hausmann vom 17.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zu den vorgelegten Bauleitplanunterlagen die straßenrechtlichen Be-
lange der Bundesstraße 521, der Landesstraße 3189 sowie der in Planung befindlichen Orts-
umgehung Altenstadt wie folgt Stellung:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für
eine Siedlungserweiterung in westlicher Ortsrandlage von Altenstadt mit einem Nutzungsge-
misch aus großflächigem Einzelhandel, Grund-/Nahversorgung, Dienstleistungen und Woh-
nen geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangen:

- ▶ im Flächennutzungsplan:
Sonderbauflächen Lebensmittelhandel und Seniorenwohnen (§1(1) Nr. 2 BauNVO)
Gemischte Bauflächen (§1(1) Nr. 2 BauNVO)
- ▶ im Bebauungsplan:
Sondergebiet Lebensmittelmarkt und Seniorenwohnen (SO – L/S)
Urbanes Gebiet MU gemäß §6a BauNVO.

Das Plangebiet befindet sich an der straßenrechtlich freien Strecke der Bundesstraße 521. In
direkter Gegenlagen zum Knotenpunkt B521/L3189 soll über einen neuen Gemeindestra-
ßenanschluss die Verkehrserschließung des Plangebietes gesichert werden. Auf Wunsch

der Gemeinde Altstadt ist hier ein Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz vorgesehen, für den das erforderliche Baurecht über den Bebauungsplan hergestellt werden soll.

Vonseiten Hessen Mobil erfolgt derzeit die Planung der Ortsumgehung Altstadt, die sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet. Für den erforderlichen Nachweis der gesicherten Gebieterschließung müssen daher die Prognoseansätze infolge der Ortsumgehungsstraßenbauplanung einfließen. Dies wurde zurückliegend zwischen Hessen Mobil, der Gemeinde Altstadt, Herrn Prof. Dipl.-Ing. Bauassessor Fischer-Schlemm und den Feldmann Architekten GmbH kommuniziert. Letzter Sachstand hierzu ist, dass für die Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für das vorliegende Plangebiet (erstellt von Herrn Prof. Dipl.-Ing. Bauassessor Fischer-Schlemm) die Ergebnisse der Verkehrsprognose der Ortsumgehungsplanung benötigt werden. Diese werden Hessen Mobil nach derzeitigem Sachstand bis Ende September 2024 vorliegen. Unser Kollege Herr Koch vom Fachdezernat Grundsatzplanung Straßennetz, Verkehrsuntersuchungen wird mit Vorliegen dieser Ergebnisse in direkten Kontakt zu Herrn Prof. Dipl.-Ing. Bauassessor Fischer-Schlemm treten.

Wir bitten danach um die aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Geometrie des geplanten Kreisverkehrsplatzes können wir derzeit nicht bestätigen. Bislang war Gegenstand der erfolgten Gespräche und Abstimmungen die grundsätzliche Möglichkeit der Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes und dessen Leistungsfähigkeit im Zusammenhang mit der Gebieterschließung und der geplanten Ortsumgehung zu klären. Die Ausgestaltung des Kreisverkehrsplatzes bedarf einer detaillierten Planung, die Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen ist. Anhand dieser können erst weitere Festlegungen (wie Größe, Radien, Breiten etc.) erfolgen. Im Bebauungsplan müssen alle erforderlichen Verkehrsflächen in ausreichender Größe zur Schaffung des Baurechts einbezogen sein. Ob die jetzt festgesetzten Flächen ausreichend sind, kann in Bezug auf den gewünschten Kreisverkehrsplatz derzeit daher noch nicht bestätigt werden.

Dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind für die Umgestaltung des Knotenpunktes B521/L3189/geplanter Gemeindestraßenanschluss zum Kreisverkehrsplatz richtlinienkonforme (gemäß RAL 2012 und RE 2012) Straßenbautechnische Entwurfsunterlagen zur Prüfung, Abstimmung bzw. Zustimmung vorzulegen.

Der zustimmungsfähige Straßenbautechnische Entwurf bildet die Grundlage für die zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Gemeinde Altstadt und dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung.

Für Hessen Mobil besteht keine Veranlassung zum Umbau des Knotenpunktes B521/L3189 zu einem Kreisverkehrsplatz. Die Planung sowie der Umbau haben durch und zu Lasten der Gemeinde Altstadt zu erfolgen (auf deren Wunsch sowie aus erschließungsbedingter Veranlassung).

Der Umbau des Knotenpunktes muss spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden an mehreren Stellen Aussagen zur Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenzen an der Bundesstraße 521 sowie der Landesstraße 3189 vorgenommen. Diese Aussagen sind unter Verweis auf das Besprechungsprotokoll vom 15.02.2024, erstellt von Herrn Felix Feldmann, aus den Unterlagen ersatzlos herauszunehmen.

1

2

3

Die Neufestsetzung einer Ortsdurchfahrtsgrenze kann gemäß §5(4) FStrG / §7(1) HStrG in Verbindung mit den OD-Richtlinien immer nur anhand der tatsächlichen vorhandenen Bebauungsverhältnisse erfolgen. Eine Neufestsetzung von Ortsdurchfahrtsgrenzen sind im Vorgriff auf im Weiteren seitens der Gemeinde Altstadt angesprochene zukünftige angedachte Gebietsentwicklungen im Bereich nördlich der B521 und westlich der L3189 nicht möglich.

Im Bebauungsplan wurden Stellplatzflächen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 521 festgesetzt. Dem stimmen wir nicht zu. Diese sind unter Verweis auf §9(1) FStrG hier unzulässig und daher aus den Unterlagen herauszunehmen (vgl. auch Besprechungsprotokoll vom 15.02.2024, erstellt von Herrn Felix Feldmann).

4

Die Bauverbotszone gemäß §9(1) FStrG ist grundsätzlich für Hochbauten und bauliche Anlagen zwingend einzuhalten. Dies wurde in der Bauleitplanung (mit Ausnahme der v.g. Stellplätze) bereits beachtet.

Da Werbeanlagen in der Regel auf einen öffentlichkeitswirksamen Auftritt abzielen, können diese negative Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen verursachen sowie im ungünstigsten Fall die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Eine Massierung und / oder Überdimensionierung von Werbeanlagen oder grelle Lichtwerbungen konterkarieren die gesetzlichen Zielvorstellungen. Deshalb sind konkrete Festsetzungen zur Positionierung, zur Größe, zur Lichtwerbung sowie zu Aufschüttungen für Werbeanlagen aus Verkehrssicherheitsgründen zwingend erforderlich. Wir bitten um folgende Festsetzungen zu Werbeanlagen (§§ 9, 4 FStrG, §23, 47 HStrG §33 StVO):

5

- ▶ Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 521 unzulässig.
- ▶ Innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesstraße 521 sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B.: Ablenkung, Blendwirkung usw.) auf den fließenden Verkehr auf klassifizierte Straßen zu nehmen.
- ▶ Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden
- ▶ Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig
- ▶ Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig
- ▶ Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freien Strecken der B521, L3189, Ortsumgehung Altstadt)

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Ziffer 6.3 Maß der baulichen Nutzung 6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) sowie unter 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen die Festsetzung erfolgt:

„Im Sondergebiet SO-L/S sowie im Urbanen Gebiet MU darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie durch
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

6

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Im Sondergebiet SO-L/S sind weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 1,0 und im Urbanen Gebiet MU2 bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, wenn diese Anlagen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine).“

Dem stimmen wir für die Bereiche der Bauverbotszone der Bundesstraße 521 nicht zu.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen dürfen längs der Bundesfernstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Innerhalb der Bauverbotszone sind darüber hinaus Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO ebenfalls unzulässig. und durch entsprechende Festsetzung hier auszuschließen.

Wir bitten um entsprechende Beachtung und Konkretisierung der getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan.

Unter Verweis auf die §§8a und 8 FStrG ist durchgängig beidseitig entlang der B521, den geplanten Kreisverkehrsplatz umlaufend und beidseitig entlang der Gemeindestraßeneinmündung (hier auf einer Mindestlänge von 20m ab der B521) jeweils Zufahrtsverbot - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß PlanzV - festzusetzen.

7

Unter Ziffer 6.1 Verkehrsflächen 4. Absatz der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt die Aussage: „Der im Süden angrenzende Abschnitt der „Frankfurter Straße“ wird, entsprechend seiner derzeitigen Funktion, als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass hierüber keine reguläre Erschließung des Baugebiets erfolgen soll.“

8

Da dieser auch nicht irregulär zu Erschließungszwecken genutzt werden darf bitten wir den letzten Satz aus den Unterlagen herauszunehmen.

Nach § 4 FStrG in Verbindung mit der REwS, Ausgabe 2021 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße 521 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

9

Dem Straßengelände der Bundesstraße 521 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 521, der Landesstraße 3189 und der Ortsumgehung Altenstadt ausgehenden Emissionen.

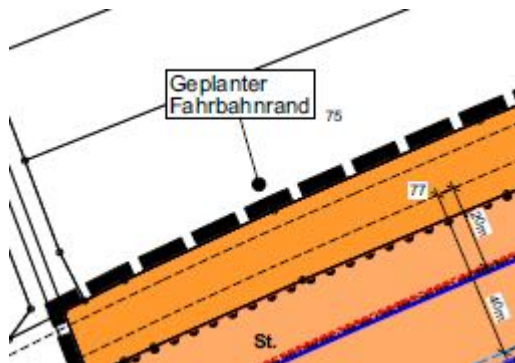
10

Die Gemeinde Altenstadt hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

In der Bebauungsplandarstellung ist der geplante Fahrbahnrand nördlich der Bundesstraße 521 als Hinweisfeld abgebildet. Hier endet der Verweis aber auf dem angrenzenden Flurstück 75:

11



Dies sollte entsprechend angepasst werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan bei der Gliederung unter 6 Festsetzungen irrtümlich Doppelungen erfolgt sind.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Reina Köper



HessenForst Forstamt Nidda • Auf der Platte 34 • 63667 Nidda

Groß & Hausmann
Umweltplanung u. Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar/Lahn

Per Mail an: beteiligung@grosshausmann.de

Aktenzeichen	P 21
Bearbeiter/in	Herr Möbs
Durchwahl	(06043) 9657-22
Fax	(06043) 9657-27
E-Mail	Anselm.Moebis@forst.hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	
Datum	19.07.2024

Gemeinde Altstadt - Änderung des Flächennutzungsplans "Frankfurter Straße", frühzeitiges Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Forstliche Stellungnahme

Fristablauf für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 1 BauGB): 23.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorgang nehmen wir als Untere Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Nidda gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht der Unteren Forstbehörde keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken. Der von mir zu vertretende Waldbelang ist nicht betroffen.

Im Hinblick auf den Umweltbericht bitte ich folgende Punkte einzubeziehen:

Südlich angrenzend befindet sich das LSG „Auenverbund Wetterau“. Es dient als Schutzraum für die dort vorkommenden auen- und fließgewässergebundenen Tier- und Pflanzenarten. Zusätzlich kommt dem LSG eine Pufferfunktion für die eingeschlossenen Naturschutzgebiete zu.

Die Änderung des Flächennutzungsplans muss auch im Hinblick auf mögliche Einflüsse auf die Schutzgüter im LSG überprüft werden. Folgende Tier- und Pflanzenarten sollten dabei besonders beachtet werden:

1. Amphibien:

Teichfrosch	Pelophylax	kl. esculentus
Erdkröte	Bufo	bufo
Bergmolch	Ichthyosaura	alpestris
Teichfrosch	Pelophylax	kl. esculentus
Bergmolch	Ichthyosaura	alpestris
Erdkröte	Bufo	bufo

Teichmolch	Lissotriton	vulgaris
Teichmolch	Lissotriton	vulgaris
Erdkröte	Bufo	bufo
Grasfrosch	Rana	temporaria

2. Insekten:

Frühe Heidelibelle	Sympetrum	fonscolombii
Gebänderte Prachtlibelle	Calopteryx	splendens
Große Königslibelle	Anax	imperator
Plattbauch	Libellula	depressa
Falkenlibelle	Cordulia	aenea
Großes Granatauge	Erythromma	najas
Gemeine Becherjungfer	Enallagma	cyathigerum
Große Pechlibelle	Ischnura	elegans
Plattbauch	Libellula	depressa
Große Pechlibelle	Ischnura	elegans
Südlicher Blaupfeil	Orthetrum	brunneum
Vierfleck	Libellula	quadrifasciata
Gemeine Binsenjungfer	Lestes	sponsa
Kleine Pechlibelle	Ischnura	pumilio
Blaue Federlibelle	Platycnemis	pennipes
Feuerlibelle	Crocothemis	erythraea
Blutrote Heidelibelle	Sympetrum	sanguineum
Frühe Heidelibelle	Sympetrum	fonscolombii
Gebänderte Prachtlibelle	Calopteryx	splendens
Große Königslibelle	Anax	imperator
Blaue Federlibelle	Platycnemis	pennipes
Frühe Adonislibelle	Pyrrhosoma	nymphula
Frühe Adonislibelle	Pyrrhosoma	nymphula
Große Königslibelle	Anax	imperator
Hufeisen-Azurjungfer	Coenagrion	puella
Kleines Granatauge	Erythromma	viridulum
Hufeisen-Azurjungfer	Coenagrion	puella
Südlicher Blaupfeil	Orthetrum	brunneum
Großer Blaupfeil	Orthetrum	cancellatum
Große Pechlibelle	Ischnura	elegans
Blaue Federlibelle	Platycnemis	pennipes
Gemeine Binsenjungfer	Lestes	sponsa
Gemeine Becherjungfer	Enallagma	cyathigerum
Gemeine Binsenjungfer	Lestes	sponsa
Großer Blaupfeil	Orthetrum	cancellatum
Hufeisen-Azurjungfer	Coenagrion	puella
Blutrote Heidelibelle	Sympetrum	sanguineum
Frühe Adonislibelle	Pyrrhosoma	nymphula
Vierfleck	Libellula	quadrifasciata
Blaue Federlibelle	Platycnemis	pennipes

Große Königslibelle	Anax	imperator
Hufeisen-Azurjungfer	Coenagrion	puella
Große Pechlibelle	Ischnura	elegans
Großer Blaupfeil	Orthetrum	cancellatum
Großer Blaupfeil	Orthetrum	cancellatum
Helm-Azurjungfer	Coenagrion	mercuriale
Plattbauch	Libellula	depressa
Gemeine Becherjungfer	Enallagma	cyathigerum
Große Heidelibelle	Sympetrum	striolatum
Feuerlibelle	Crocothemis	erythraea
Hufeisen-Azurjungfer	Coenagrion	puella
Großes Granatauge	Erythromma	najas
Hufeisen-Azurjungfer	Coenagrion	puella

3. Vögel:

Goldammer	Emberiza	citrinella
Blässhuhn	Fulica	atra
Zwergtaucher	Tachybaptus	ruficollis
Gaugans	Anser	anser
Rohrweihe	Circus	aeruginosus
Kuckuck	Cuculus	canorus
Blässhuhn	Fulica	atra
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus	palustris
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus	palustris
Kiebitz	Vanellus	vanellus
Blässhuhn	Fulica	atra
Teichralle	Gallinula	chloropus
Kiebitz	Vanellus	vanellus
Rohrweihe	Circus	aeruginosus
Weißstorch	Ciconia	ciconia
Teichralle	Gallinula	chloropus
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus	palustris
Blässhuhn	Fulica	atra
Weißstorch	Ciconia	ciconia
Teichralle	Gallinula	chloropus
Blässhuhn	Fulica	atra
Rohrweihe	Circus	aeruginosus
Turmfalke	Falco	tinnunculus
Zwergtaucher	Tachybaptus	ruficollis
Feldschwirl	Locustella	naevia
Gaugans	Anser	anser
Rohrhammer	Emberiza	schoeniclus
Teichralle	Gallinula	chloropus
Zwergtaucher	Tachybaptus	ruficollis
Kiebitz	Vanellus	vanellus
Zwergtaucher	Tachybaptus	ruficollis

Höckerschwan	Cygnus	olor	
Höckerschwan	Cygnus	olor	
Weißsterniges Blaukehlchen	Luscinia	svecica	cyanecula
Rebhuhn	Perdix	perdix	
Dorngrasmücke	Sylvia	communis	
Kuckuck	Cuculus	canorus	
Rohrhammer	Emberiza	schoeniclus	
Rohrweihe	Circus	aeruginosus	
Rohrhammer	Emberiza	schoeniclus	
Bekassine	Gallinago	gallinago	
Eisvogel	Alcedo	atthis	
Löffelente	Anas	clypeata	
Rohrweihe	Circus	aeruginosus	
Schlagschwirl	Locustella	fluviatilis	
Blässhuhn	Fulica	atra	
Rebhuhn	Perdix	perdix	
Rohrweihe	Circus	aeruginosus	
Schafstelze	Motacilla	flava	
Stockente	Anas	platyrhynchos	
Teichrohrsänger	Acrocephalus	scirpaceus	
Bekassine	Gallinago	gallinago	
Zwergtaucher	Tachybaptus	ruficollis	
Gaugans	Anser	anser	
Kiebitz	Vanellus	vanellus	
Feldschwirl	Locustella	naevia	

4. Gefäßpflanzen:

Sumpf-Dotterblume	Caltha	palustris
Fuchs-Segge	Carex	ulpina
Fuchs-Segge	Carex	ulpina
Fuchs-Segge	Carex	ulpina

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Möbs)



RBV WetterauFrankfurt a.M. • Homburger Str. 9 • 61169 Friedberg

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau

beteiligung@grosshausmann.de

Friedberg, 29. Juli 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung „Frankfurter Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,
in obiger Angelegenheit danken wir für die Möglichkeit zur Stellungnahme und wollen mitteilen, dass nach Rücksprache mit den örtlichen Landwirten die Planung kritisch gesehen wird, da hochwertiger Ackerfläche in Anspruch genommen wird.

Im Rahmen der baulichen Nutzung sollte es daher zu einer optimalen Ausnutzung der Fläche und einer hohen Dichte der Bebauung kommen, um zukünftigen Inanspruchnahmen weiterer landwirtschaftlicher Flächen vorzubeugen.

Weiterhin teilen wir schon heute mit, dass wir hinsichtlich der notwendigen Kompensationsmaßnahmen eine weitere Nutzung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ablehnen und die Kompensation im Gebiet oder durch Ökokontomaßnahmen einfordern, um den Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zu minimieren.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Dangel
Justitiar



Regierungspräsidium Darmstadt: 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Altstadt
Frankfurter Straße 11
63674 Altstadt

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/30-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/991342**
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers
Zimmernummer: 3.040
Telefon/ Fax: +49 6151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de
Datum: 20. August 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Altstadt
Bebauungsplanentwurf Nr. 73 „Frankfurter Straße“
sowie FNP-Änderung für diesen Bereich
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Groß & Hausmann GbR vom 17. Juli 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Altstadt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung einer Siedlungserweiterung am westlichen Siedlungsrand mit einem Nutzungsgemisch aus großflächigem Einzelhandel für die Grund-/Nahversorgung, Dienstleistungen und Wohnen. Hintergrund der Planung sind die Bestrebungen der Fa. REWE, ihren bisherigen Standort aufgrund fehlender Möglichkeiten zur Erweiterung zu verlegen. Im Obergeschoss des REWE-Marktes soll eine Tagespflege sowie ein medizinisches Versorgungszentrum entstehen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 3,4 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen "Vorranggebiet für Landwirtschaft", das von einem "Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz" sowie einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" überlagert wird.

Geplant ist eine Siedlungserweiterung am westlichen Rand der Gemeinde, die eine Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel für Grund- und Nahversorgung, Dienstleistungen und Wohnen vorsieht. Gemäß Ziel 3.4.3-2 im RPS/RegFNP 2010 dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Aufgrund der Großflächigkeit der Einzelhandelsvorhaben und der raumordnerischen Einstufung Altenstadts als Unterzentrum war im Vorfeld der Bauleitplanung ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Mit Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 14. Juli 2023 wurde der Abweichungszulassung unter Auflagen zugestimmt. Die Abweichung von einem Ziel der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 wurde mit Bescheid des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum vom 14. Februar 2024 zugelassen.

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

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

1. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser

Grundwasser:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen

Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

Wasserversorgung:

Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de)

Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und -substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de)

Verminderung der Grundwasserneubildung:

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallender Niederschlag im Planungsgebiet verbleibt.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten

Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen. Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser:

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden:

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de).

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzriss- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen:

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

Umweltprüfung:

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Ver-

minderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

Heilquellen-/Wasserschutzgebiet:

Das Gebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet wurde zum 01.08.2023 aufgehoben.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Wie im Textteil zum Bebauungsplan beschrieben, verläuft westlich angrenzend zum Bebauungsplangebiet ein Graben. Ein Gewässerrandstreifen entsprechen § 23 Hessisches Wassergesetz ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Des Weiteren ist im Bebauungsplan ein Regenrückhaltebecken (RRB) im südwestlichen Teil des B-Plangebietes vorgesehen. Das RRB grenzt an den Graben. Eine nachrichtliche Darstellung des Gewässerrandstreifens ist im B-Plan eingetragen. Bei der baulichen Umsetzung des RRB sind die Gebote zum Schutz des Gewässerrandstreifens zu beachten.

Hochwassergefährdete Gebiete und Überschwemmungsgebiete sind durch das geplante Baugebiet nicht betroffen.

3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte

Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Altenstadt als Mischgebietserweiterungsfläche berücksichtigt. Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz –WHG- soll Niederschlagswasser jedoch ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden Bedenken, wenn die Erschließung gesetzeskonform im Trennverfahren erfolgt.

Im Hinblick auf die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist es das Ziel, die Abweichungen des örtlichen Wasserhaushalts in den Baugebieten vom Wasserhaushalt der zugehörigen unbebauten Kulturlandschaft so gering wie möglich zu halten. Hierzu zählt, möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuleiten oder direkt in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sondern vor Ort zu versickern oder zur Bewässerung von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung der Verdunstung (Verdunstungskühlung im Sinne von Klimaanpassungsmaßnahmen) oder sonstigen Verwertung zurückzuhalten.

Seitens des RP Darmstadt besteht bei der Erschließung von neuen Baugebieten im Trennsystem mittlerweile die Forderung einer Drosselabflussspende $q_{Dr} = \text{ca. } 3 \text{ l/} (s \cdot \text{ha}_{AE,k})$, wobei der Drosselabfluss Q_{Dr} auf die kanalisierte Einzugsgebietsfläche A_{Ek} zu beziehen ist und die Jährlichkeit $T=2a$ beträgt.

Dieser hessenweit abgestimmte Ansatz soll dem natürlichen Abfluss einer unbebauten Fläche entsprechen.

Hinweise:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Für die Verbesserung bzw. Aufrechterhaltung des örtlichen Wasserhaushalts sollte eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 erstellt werden. Dieses Merkblatt enthält auch Hinweise zur Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, um die oben erwähnten Abweichungen des örtlichen Wasserhaushalts im Vergleich zu demjenigen der zugehörigen unbebauten Kulturlandschaft möglichst gering zu halten.

4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt ein in FIS AG eingetragener nicht bewerteter Altstandort.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Der Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans soll die Belange des Bodenschutzes erläutern und behandeln. Bisher erfolgte dies nicht im vollen Umfang. Der Umweltbericht soll im weiteren Verfahren überarbeitet und ergänzt werden.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB gilt die Verpflichtung die Belange des Umweltschutzes, und damit die Auswirkungen auf den Boden, zu berücksichtigen.

Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind.

1. Boden: Ziele
2. Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme
3. Bodenvorbelastungen (z.B. Siedlungsfläche vor 1800 Jahren)
4. Boden: zusammenfassende Bewertung
5. Boden: Erheblichkeit
6. Boden Auswirkungenprognose bei Nichtdurchführung Planung
7. Boden Auswirkungenprognose bei Durchführung Planung
8. Boden Vermeidung und Verminderung
9. Boden Ausgleich
10. Boden Planungsalternativen
11. Boden Methoden Schwierigkeiten Lücken
12. Boden Monitoring
13. Boden allg. Zusammenfassung

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

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“ empfohlen. Diese Dateien können Sie auf der Homepage des HMLU herunterladen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung, wie in der DIN 19639 – „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ beschrieben, sollte frühzeitig eingebunden werden, um ein Bodenschutzkonzept und daraus einen Bodenschutzplan zu entwickeln. Die Einbindung der bodenkundlichen Baubegleitung und die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts und Bodenschutzplans gewährleisten eine Minderung der Belastungen für das Schutzgut Boden bei der Erschließung und Bebauung.

Hier ist insbesondere die Vorbildfunktion der Kommune zu nennen. Ist eine bodenkundliche Baubegleitung in der Planung und Umsetzung der Erschließung mit eingebunden,

lassen sich die bodenkundliche Baubegleitung sowie das Bodenschutzkonzept und der Bodenschutzplan bei der Umsetzung der Planung wesentlich leichter realisieren.

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Mindestens ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweisen erscheint sinnvoll, da die DIN-Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Aus den oben genannten Gründen bitte ich daher die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass im nordwestlichen des beplanten Sondergebiet - Lebensmittelmarkt und Seniorenwohnen (SO – L/S) neben den Flächen für die Erweiterung eines Lebensmittelsupermarktes auch eine Seniorenwohnanlage sowie eine Tagespflegeeinrichtung und medizinische Versorgungseinrichtung entstehen soll. Art und Umfang der Seniorenwohnanlagen und der Tagespflegeeinrichtung wurden aber nicht weiter ausgeführt.

Um zukünftigen Konflikten vorzubeugen ist hier zu konkretisieren, dass Pflegeanstalten, die gemäß der Nr. 6.1 g) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einen erhöhten Schutzanspruch genießen, nicht zulässig sind.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Das rd. 3,4 ha umfassende Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Gemeinde Altstadt und umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Gemarkung Altstadt Flur 2: 71/34 tlw., 134/2 tlw., 244/2 tlw. sowie Flur 3 77 tlw., 89, 90 tlw., 91, 92, 93, 94 und 95 tlw.

Im Regionalplan 2010 (RPS 2010) wird das Plangebiet teilweise als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altstadt ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll das Gebiet in die Darstellung „Sonderbaufläche – Lebensmittelhandel und Seniorenwohnanlage“ sowie „gemischte Baufläche“ geändert werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde zunächst ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, welchem die Regionalversammlung Südhessen am 14. Juli 2023 zugestimmt hat. Die Zulassung der Abweichung wurde mit der folgenden Nebenbestimmung versehen: Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht weitere Flächen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entziehen. Der Ausgleich soll nach Möglichkeit ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Maßnahmen in/an Gewässern oder im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt. Dies wird von Seiten des Dezernates 51.1 Landwirtschaft begrüßt.

Die Flächen im Plangebiet unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Acker- und Grünlandflächenzahl dieser Böden wird mit > 70 bis ≤ 75 angegeben, zudem werden die Flächen im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen mit der Stufe 1a bewertet.

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen schreitet auch in Hessen durch diverse Bau- und Entwicklungsmaßnahmen stetig voran. Gerade die noch vorhanden sehr ertrag-reichen Böden in der Region Altstadt sollten daher von einer städtebaulichen Inanspruchnahme soweit wie möglich verschont werden.

Die hessische Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur ist die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen zu bedauern, daher bestehen aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur Bedenken gegen die Planung.

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

Gegen den Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Für den Entwurf sollte im Umweltbericht jedoch noch das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ ergänzt und dort die Ergebnisse der in 2022 und 2023 durchgeführten Kartierungen beschrieben und bewertet werden. Diese sind bislang lediglich kartografisch in der Bestandskarte dargestellt. Zudem sollten zur Vollständigkeit noch Aussagen zur Betroffenheit bzw. Nicht-Betroffenheit von naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebieten aufgenommen werden.

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

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

Hinweis:

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

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Groß & Hausmann Gbr
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Auskunft erteilt Frau Langenberg
Tel.-Durchwahl 83-4300
E-Mail Eva.Langenberg
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914300
Zimmer-Nr. 218
Aktenzeichen 60186-24-TÖB
Sprechzeiten

Datum 22.08.2024

Az.:	60186-24-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) NR. 73 „FRANKFURTER STRASSE“ in Altstadt, Ortsteil Altstadt -
Gemarkung:	Altstadt
Flur:	3
Flurstück:	92

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: Frau Stefanie Klingenhöfer

1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken. Der Bau eines Kreisverkehrs wird befürwortet. Die Erschließung des Gebietes über den Kreisverkehr sollte abgeschlossen sein, bevor dort größere Bautätigkeiten stattfinden, da dadurch weitere Nachteile für den vorhandenen Verkehr insbesondere auf der B 521 minimiert werden.

Bezüglich des Überschreitens von Verkehrslärmwerten wird unsererseits daraufhin gewiesen, dass entsprechende Maßnahmen gegen Lärm im Vorhinein zu treffen sind. Einer nachträglichen Reduzierung von Geschwindigkeiten wird auf Grund von Lärmschutz nicht zugestimmt werden.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

USt-IdNr.: DE112591443

2. Anregungen Siehe oben.

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:

Ansprechpartner: Herr Kieckhäfer

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange werden keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.

Rechtsgrundlage:

Entfällt.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange ist keine Stellungnahme zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: Herr Dr. Lindenthal

Die vorliegende Planung wird von der Archäologischen Denkmalpflege Wetteraukreis im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen vorgeschichtliche Befunde und die Reste des römischen Vicus Altstadt. Im Bereich des eigentlichen Bebauungsplanes sind diese bereits zum größten Teil ausgegraben. Allerdings zeigte die Grabung, dass die Befunde unter die heutige Verkehrsfläche reichen. Gerade in diesem Bereich soll ein größerer Verkehrsknotenpunkt entstehen. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung während der Bauarbeiten in den bisher nicht zugänglichen Verkehrsflächen muss eine archäologische Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchgeführt werden.

Die Kosten sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, erhält eine Kopie.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z. B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartnerin: Frau Anna Eva Heinrich

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Zurzeit ist uns auf Grund von fehlenden Unterlagen nicht möglich, eine Stellungnahme abzugeben, da sowohl der Umweltbericht als auch der Artenschutzbeitrag fehlen.

Auch eine Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung ist nicht vorhanden.

Rechtsgrundlage:

§14-17 BNatschG

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Joshua Ruppert

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus Sicht der fachlich von uns zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Hinsichtlich der Entwässerung verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.

Anregung:

Da für die geplante Bebauung eine 2,2 ha große Ackerfläche verlorengeht, sollten für einen ggf. geplanten Ausgleich keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Im Plan wurden zwei urbane Gebiete (MU 1 und MU2) festgesetzt. Da für die beiden MU-Gebiete nur die Ausnahme nach § 6a Abs. 3 Nr.1 (Vergnügungsstätten)

ausgeschlossen wurde, gilt grundsätzlich für alle MU-Gebiete der Nutzungskatalog nach § 6a BauNVO. Nach der Begründung Punkt 4.2 soll aber im MU-2 nur ein Parkhaus für das gesamte Gebiet entstehen. Somit handelt es sich um eine Gliederung des Gebietes.

2. Die unterschiedlichen Gebiete sind durch sog. Knödelnlinien voneinander zu trennen.
3. Bei der Fläche für Stellplätze entlang der B 521 gehen wir davon aus, dass es sich um öffentliche Stellplätze handelt. Sollten es Gemeinschaftsstellplätze sein, wären sie entsprechend zuzuordnen. Sollten hier notwendige Stellplätze für den Lebensmittelmarkt untergebracht werden, weisen wir darauf hin, dass notwendige Stellplätze nicht auf öffentlichen Flächen nachgewiesen werden können.
4. Im Plan wurden nur z. T. Vermaßungen der Flächen vorgenommen. Dies ist nachzuholen.
5. Für das MU2 ist keine Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Da aber dort das ganze Nutzungsspektrum eines MU Gebietes verwirklicht werden kann (siehe Punkt 1), ist das nicht nachvollziehbar.
6. Als Art der Nutzung wurde im Plan ein Sondergebiet Lebensmittelhandel und Seniorenwohnen (SO-L/S) festgesetzt. Für den Lebensmitteleinzelhandel bedarf es noch der Festsetzung des Anteils der Verkaufsfläche oder der absoluten qm-Zahl für ein Nebensortiment.
7. Wir gehen davon aus, dass im Abweichungsverfahren gutachterlich dargelegt wurde, dass von dem neuen, vergrößerten REWE keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel ausgehen.
8. Bezüglich der Erschließung des Baugebietes gibt es nur den Hinweis auf einen Anschluss durch einen südlichen Ast beim neu geplanten Kreisverkehr. Wie die übrige Erschließung in dem Gebiet erfolgen soll, ist unklar. Über den südlichen und westlichen tangierenden Wirtschaftsweg ist keine Erschließung möglich. Im Plan muss dargelegt werden, wie die Grundstücke erschlossen werden sollen.
9. In der textlichen Festsetzung 1.4.1 wurde eine Definition zur Art der Messung der max. Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Als unterer Bezugspunkt wurde die Oberkante des Fertigfußbodens im EG gewählt. Dieser Punkt ist aber nicht eindeutig, da z. B. Kellergeschosse im Mittel bis zu 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen können, was bedeutet, dass die dann gebauten Traufhöhen das festgesetzte Maß um 1,40 m überschreiten können. Wir bitten einen eindeutigen unteren Bezugspunkt Z.B. Maß ü. N.N. zu bestimmen.
10. Mit der textlichen Festsetzung 1.4.2 wurde die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch Dachaufbauten sowie Anlagen für solare Strahlungsenergie zugelassen. Wir empfehlen zumindest für aufgeständerte Anlagen ein Einrücken vom Dachrand um mind. die Höhe der aufgeständerten Anlage festzusetzen, um ein optisch gefälligeres Bild zu erlangen.
11. Wir weisen darauf hin, dass auch bei einer Überschreitung festgesetzter Baugrenzen durch Balkone die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu Grenzen einzuhalten sind (1.6.2).
12. Bei der textlichen Festsetzung zur abweichenden Bauweise sollte aus städtebaulichen Gründen (Ortseingang) eine maximale Länge von Gebäuden oder ein Gliederung festgesetzt werden.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Es gibt keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag und in Vertretung

A handwritten signature in black ink, reading "Eva Langenberg". The script is cursive and fluid, with the first letters of the first and last names being capitalized and prominent.

Eva Langenberg