

Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0062 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 27.10.2021 Verfasser: Frank Lindemann								
Bebauungsplan "Mainstraße 13-17" Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss Erneute Beratung und Beschlussfassung									
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>02.11.2021</td><td>Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung</td></tr><tr><td>08.11.2021</td><td>Magistrat der Stadt Bürstadt</td></tr><tr><td>17.11.2021</td><td>Stadtverordnetenversammlung</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	02.11.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung	08.11.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt	17.11.2021	Stadtverordnetenversammlung
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>								
02.11.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung								
08.11.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt								
17.11.2021	Stadtverordnetenversammlung								

Sachverhalt:

Der Tagesordnungspunkt sollte bereits in der Ausschuss-Sitzung am 28.09.21 beraten werden, wurde jedoch von der Tagesordnung genommen. Auf die damals versandten Unterlagen kann insofern Bezug genommen werden.

Ergänzend zu den Unterlagen zur Sitzung am 28.09.21 ging noch eine weitere private Stellungnahme ein. Formal hätte sie nicht gewertet werden müssen, weil sie außerhalb der öffentlichen Auslegung einging. Die Verwaltung schlägt trotzdem vor, die Stellungnahme in die Abwägung aufzunehmen, auch weil sie eine ergänzende Stellungnahme zu einer bereits abgegebenen darstellt. Die Sitzungsvorlage des Planungsbüros beinhaltet bereits eine entsprechende Abwägung.

Der betreffende Bedenkenträger hatte seine ersten Bedenken während der öffentlichen Sitzung am 28.09.21 durch mündlichen Vortrag vor Eintritt in die Tagesordnung ausgeführt und erläutert. Im dem Zusammenhang steht der Vorwurf im Raum, die Verwaltung habe für die Sitzung am 28.09.21 Unterlagen unterschlagen und Fehlaussagen getroffen. Dies kann nicht unwidersprochen bleiben. Als Anlage beigefügt ist daher eine Stellungnahme zu den geäußerten Vorwürfen.

Ebenfalls als Anlage beigefügt sind die Sitzungsvorlagen des Planungsbüros. Die im Vergleich zu den Unterlagen zur Sitzung am 28.09.21 durchgeführten Änderungen sind durch rote Schrift kenntlich gemacht.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Beschlussempfehlungen zu folgen.

An die Gremien mit der Bitte um Beratung und Beschlussfassung.

Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes

Anlage/n:

Vorlage zur Sitzung des Magistrates am	08.11.2021
Vorlage zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am	02.11.2021
Vorlage zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am	17.11.2021

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;
Bebauungsplan „Mainstraße 13-17“ in der Stadt Bürstadt**

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

Vorbemerkung:

Die Abwägungsvorlage zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren liegt den städtischen Gremien bereits seit einigen Wochen vor und wurde auch in das kommunale Ratsinformationssystem eingestellt. Vermutlich aufgrund dieser öffentlich einsehbaren Beschlussvorlage hat sich ein Bürger nochmals mit einer Stellungnahme an die Stadt gewandt und fordert die Änderung der Abwägungsvorlage aufgrund angeblich falscher Aussagen. Nachdem diese Stellungnahme erst erheblich nach Ende des Offenlagezeitraums nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen ist, könnte sie formal unberücksichtigt bleiben. Die Stadtverwaltung hat sich jedoch entschieden, auch diese Stellungnahme noch den Magistratsmitgliedern sowie den Stadtverordneten zur Kenntnis zu geben und diese in die Abwägungsvorlage einzubeziehen. Die Änderungen gegenüber der bereits vorliegenden Abwägungsvorlage sind zur schnelleren Auffindbarkeit nachfolgend rot gekennzeichnet.

Anlass der Planung

Der Stadt Bürstadt liegt eine Anfrage eines örtlichen Projektentwicklers bzw. Investors bezüglich des Neubaus der Bürstädter Sparkassenfiliale sowie darüber geplanter Wohnungen im Bereich der früher durch die Bürstädter Zeitung genutzten Grundstücks an der Mainstraße im Stadtkern von Bürstadt vor. Die Stadt Bürstadt hatte bereits vor einiger Zeit das Anwesen Köpfelgasse 14 mit dem Ziel der baulichen Innenentwicklung im Stadtkern erworben. Beide Grundstücke grenzen unmittelbar aneinander und können für eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung im Stadtkern von Bürstadt genutzt werden. Durch die Verbindung beider Flächen zu einem Projektgrundstück kann eine hinreichend große Tiefgarage errichtet werden, durch die das Parken von Mitarbeitern, Bewohnern und Kunden weitgehend unterirdisch organisiert werden kann. Hierdurch kann bei relativ hoher Grundstücksausnutzung dennoch eine optimale Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Auch im Bereich des nördlich angrenzenden Grundstücks Mainstraße Nr. 17 bestehen vor allem im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Köpfelgasse noch Möglichkeiten für eine weitergehende Bebauung oder eine bauliche Modernisierung im Sinne der Innenentwicklung. Bereits vor einigen Jahren wurde der dem vorliegenden Plangebiet gegenüber liegende Bereich Mainstraße Nr. 14 und Nr. 16 im Rahmen einer Bauleitplanung zugunsten moderner barrierefreier Wohnungen entwickelt. Das vorliegende Projekt stellt nun einen weiteren Baustein zur Modernisierung und energetischen Optimierung des innerstädtischen Immobilienbestands dar. Mit der neuen Sparkassenfiliale wird diese voraussichtlich wieder auf Jahrzehnte im unmittelbaren Stadtkerngebiet gehalten und belebt mit der Kundenfrequenz aber auch mit den dort beschäftigten Mitarbeitern den Stadtkernbereich. Auch mit den barrierefreien Wohnungen wird eine Belebung der Innenstadt verbunden sein, denn mit den neuen Bewohnern kommt zusätzliche Kaufkraft in den unmittelbar zentralen Versorgungsbereich der Stadt und kann dazu

beitragen, diesen zu stärken. Die barrierefreien Wohnungen in der durch verschiedene Versorgungsinfrastruktur gekennzeichneten Stadtmitte können vor allem älteren Bürgern eine längere häusliche Selbständigkeit ermöglichen, da viele Läden, Restaurants, Arztpraxen, ÖPNV-Haltestellen in unmittelbarer Umgebung liegen. Nachdem in den letzten Jahren in Neubaugebieten am Stadtrand viele Ein- und Zweifamilienhäuser planerisch vorbereitet bzw. baurechtlich zugelassen wurden, kann das vorgesehene Projekt diese meist auf junge Familien ausgerichtete Immobilienstruktur sinnvoll ergänzen. Nicht selten ziehen „Best Ager“ aus den Einfamilienhäusern des Stadtrands in Wohnungen in der Stadtmitte und machen in den Einfamilienhausgebieten Platz für junge Familien frei.

Dem Bebauungsplan liegt für die Grundstücke Mainstraße 13 und 15 sowie Köpfelgasse 14 ein sehr konkretes Bauvorhaben zugrunde. Der Vorhabenträger hat die betreffenden Grundstücksflächen bereits erworben und ein Bauvorhaben konkret durchgeplant. Auch wenn damit die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorlägen, soll der Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan“ ohne konkrete Vorhabenbindung aufgestellt werden. Zum einen sind somit auch später noch Anpassung an den Grundrissen und Ansichten möglich, zum anderen kann im „Angebotsbebauungsplan“ auch die nicht zum Vorhaben zählende Nachbarfläche Mainstraße 17 bis ebenfalls zur Köpfelgasse einbezogen werden, die auch von der dann zulässigen etwas höheren baulichen Dichte profitieren kann. Gerade im Bereich an der Köpfelgasse sind mit der Planung bessere Nutzungsmöglichkeiten verbunden.

Der Architekt beschreibt seine städtebauliche Idee des Vorhabens wie folgt:

„Am Übergang zwischen Stadtmitte mit geschlossener Blockbebauung und der offenen Bauweise der Randzone des Ortskerns, soll sich die Bebauung langsam auflösen. Dazu werden die beiden Sockelgeschosse grenzständig, längs der Straße ausgeführt, die oberen Geschosse aber mit Abständen zur Nachbarbebauung. So wird nicht nur die Auflösung der Baustruktur erreicht, sondern auch ein gegliederter Baukörper. Dieser enthält ausreichend Flächen für die gemischte Nutzung eines Urbanen Gebiets für Gewerbe, aber vor allem hochwertigen Wohnraum in Zentrumsnähe.“

Weiterhin soll mit dem Bebauungsplan eine Rettungszufahrt zwischen Mainstraße und Köpfelgasse realisiert werden. Die Köpfelgasse ist als Sackgasse ohne Wendeanlage bislang für Feuerwehr und Rettungsdienste schwer zu erreichen, wobei die Zufahrtsituation durch parkende Fahrzeuge in den Wohnstraßen noch weitergehend beeinträchtigt sein kann. Mit einer Durchfahrt durch das Vorhaben mit ausreichender Breite und lichter Höhe kann die Erreichbarkeit der Köpfelgasse deutlich verbessert werden, wovon letztlich auch das Vorhaben selbst profitiert. Um die Wohnqualität des Vorhabens nicht zu beeinträchtigen, soll keine Durchfahrt- oder Durchgangsmöglichkeit für die Allgemeinheit geschaffen werden. Vor allem Schleichverkehr durch das Vorhabengrundstück wird im Rahmen des Vorhabens durch geeignete Maßnahmen (z.B. herausnehmbarer Feuerwehr-Poller) ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft im Außenbereich gewinnt die maßvolle Nachverdichtung von Flächen in bestehenden Baugebieten immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die ergänzende Bebauung Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Bebauung sollen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden. Die Fläche ist gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt bereits als gemischte Baufläche vorgesehen.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 18.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mainstraße 13 - 17“ in Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine

Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund der aktuellen Lage der Corona-Virus-Pandemie unter Berücksichtigung der Regelungen des Planungssicherungsgesetzes (PlanSiG) durch eine Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 26.05.2021 bis einschließlich 28.06.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung (Zeitung) sowie auf der Internetseite der Stadt hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 25.05.2021 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme ebenfalls bis spätestens 28.06.2021 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- a) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.
Der Magistrat wird beauftragt, die Bürger, welche Einwendungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- b) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.
Der Magistrat wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- c) Der Bebauungsplan „Mainstraße 13-17“ in der Stadt Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Mai 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt. Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, den Bebauungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.

Bürstadt, den 27.09.2021
Stadtbauamt / Lindemann

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.05.2021 um Stellungnahme gebeten:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über eigenes Online-Portal)
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn
5. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
6. CenturyLink Communications Germany GmbH - Abteilung Planauskunft, Frankfurt (über BIL-Portal)
7. Colt Technology Services GmbH, Frankfurt (über BIL-Portal)
8. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
9. Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest, PTI12, Mainz
10. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
11. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
12. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
13. EWR Netz GmbH, Worms
14. GASCADE Gastransport GmbH - Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation, Kassel (über BIL-Portal)
15. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
16. Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
17. Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau
18. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
19. Kläranlage Bürstadt
20. Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim
21. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
22. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung B: Bau- und Kunstdenkmalpflege, Wiesbaden
23. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen - Niederlassung Süd, Darmstadt
24. Open Grid Europe GmbH, Essen (über BIL-Portal)
25. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
26. Polizeistation Lampertheim-Viernheim, Lampertheim
27. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
28. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
29. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara, Bürstadt
30. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
31. Vodafone / Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG - Zentrale Planung, Kassel
32. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
33. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Mannheim
34. Wasserverband Bürstadt, Bürstadt
35. Westnetz GmbH - DRW-S-LK-TM, Dortmund (über BIL-Portal)
36. Zweckverband Abfallwirtschaft - Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
37. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH) - c/o Herrn Dr. Jörg Weise, Wettenberg
38. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Landesverband Hessen e.V., Frankfurt
39. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine (DGWV) - Landesverband Hessen e.V., Verteilerstelle Götz, Weilrod
40. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V., Lorsch
41. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON), Echzell

42. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
43. Naturschutzbund Deutschland (NABU) - Landesverband Hessen e.V., Wetzlar
44. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) - Landesverband Hessen e.V., Wiesbaden
45. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden

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

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über eigenes Online-Portal)
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn
5. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
6. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
7. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
8. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
9. EWR Netz GmbH, Worms
10. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
11. Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
12. Kläranlage Bürstadt
13. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
14. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
15. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
16. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
17. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
18. Vodafone / Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG - Zentrale Planung, Kassel
19. Zweckverband Abfallwirtschaft - Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sind neun Stellungnahmen eingegangen:

Da die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 28.06.2021 abgelaufen ist und keine Fristverlängerung beantragt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Einwendungen zum Inhalt des vorgelegten Bebauungsplanes geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

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

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

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

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund
Ergebnis Ausdruck über BIL-Portal vom 26.05.2021, Aktenzeichen: ohne
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
Stellungnahme vom 22.06.2021, Aktenzeichen: HP-02-06-03-02-B2021#056
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn
Ergebnis Ausdruck über Online-Portal vom 25.05.2021, Aktenzeichen: #20210525-0400
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat
Infra I 3, Bonn
Stellungnahme vom 26.05.2021, Aktenzeichen: 45-60-00/K-IV-658-21
5. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
Stellungnahme vom 28.05.2021, Aktenzeichen: TÖB-65
6. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen
Ergebnis Ausdruck über BIL-Portal vom 26.05.2021, Aktenzeichen: ohne
7. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
Stellungnahme vom 28.05.2021, Aktenzeichen: By/Sch
8. Kläranlage Bürstadt
Stellungnahme vom 27.05.2021, Aktenzeichen: ohne
9. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen
Ergebnis Ausdruck über BIL-Portal vom 25.05.2021, Aktenzeichen: 20210503639
10. Vodafone / Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG - Zentrale Planung, Kassel
Stellungnahme vom 23.06.2021, Aktenzeichen: EG-29210

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

**Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
Stellungnahme vom 28.06.2021
Aktenzeichen: TÖB-2021-2518**

Inhalt:

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

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

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten Rettungsdienste, Feuerwehr und Anlieger

Die GF-Fläche liegt im straßenseitigen Bereich der Mainstraße 13 in der überbaubaren Fläche. Wie sich aus der Begründung I.1.1 in Zusammenhang mit Abbildung 1 erschließen lässt, soll die GF-Fläche überbaut werden. In den textlichen Festsetzungen fehlt die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Durchfahrt (Rettungsfahrzeuge), die bei einer Überbauung der GF-Fläche einzuhalten ist. Eine solche Festsetzung sollte aufgrund der Überlagerung der beiden zeichnerischen Festsetzungen ergänzt werden.

Im östlichen Geltungsbereich überlagert sich die zeichnerische Festsetzung der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Rettungsdienste, Feuerwehr und Anlieger“ mit der „Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten“, was sich im jeweiligen Nutzungszweck widerspricht. Wir bitten um Prüfung.

Fachliche Beurteilung:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Höhe der Fläche für die Feuerwehr (3,50 m lichte Höhe) ergeben sich unmittelbar aus der entsprechenden DIN-Norm (DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“) und erfordern daher keine Festsetzung über die Zweckbestimmung dieser Fläche hinaus. Einer weitergehenden Festsetzung bedarf es nicht.

Ein Widerspruch in dem Nutzungszweck besteht nicht, denn Flächen für Stellplätze weisen Fahrgassen auf, die auch als Rettungswege für die Feuerwehr sowie Fußwege für die Anwohner nutzbar sind. Die Festsetzungen ergänzen sich und müssen gemeinsam angewendet werden. Die Planung des Vorhabens berücksichtigt diese Anforderungen im Übrigen und erfüllt alle. Die Planung ist somit nachweislich vollzugsfähig.

Weiterhin heißt es in der Festsetzung A.6. für die G+F-Flächen: „Bei zeichnerisch festgesetzten Flächen unter 3,60 m Breite reduziert sich das Fahrrecht auf Benutzung durch Radfahrer.“ Auch dies widerspricht u. E. der Festsetzung als Fläche mit Fahrrecht für Feuerwehr und Rettungsdienste. Wir bitten um Überprüfung.

In der Begründung fehlen weitere erforderliche Ausführungen zur G+F-Fläche. Da jede Festsetzung auch entsprechend begründet werden muss, empfehlen wir, die Begründung entsprechend zu überarbeiten.

Anzahl der Stellplätze

In den textlichen Festsetzungen wird unter B.2.3 festgesetzt, dass „je barrierefrei erreichbarer Wohnung: 1 PKW-Stellplatz“ erforderlich ist. Hier wird von der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt abgewichen und dies unter I.2.4 damit begründet, dass davon ausgegangen werde, dass vorwiegend Senioren, die „oft einen geringeren Motorisierungsgrad aufweisen“ und vermehrt alleine wohnen, die Wohnungen beziehen. Hierzu merken wir an, dass es sich hier um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Das bedeutet, dass die Wohnungen nicht ausschließlich Senioren zur Verfügungen stehen, sondern vielmehr auch von „Nicht-Senioren“ bezogen werden können. Auch erscheint es durchaus denkbar, dass Senioren mehr als ein Fahrzeug haben. Parkplätze – insbesondere für Anwohner – sind im Innenstadtbereich ein knappes Gut und führen bisweilen zu einem mehr als prekären Parkverhalten, was oftmals auch zu Behinderungen von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen führt. Wir bitten daher um Überprüfung, ob vor diesem Hintergrund eine Reduzierung der Stellplätze trotzdem gewährt werden sollte.

Im Bebauungsplan sind keine Flächen für Geh- und Fahrrechte unter 3,60 m Breite festgesetzt. Daher ist der Teil der textlichen Festsetzung faktisch obsolet.

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.

Die Festsetzung eines Stellplatzbedarfs von einem Stellplatz je barrierefrei erreichbarer Wohnung entspricht den an anderer Stelle gewonnenen Erfahrungswerten (z.B. Projekt Mainstraße 14-16). Zudem kommt es durch die Besucher- und Mitarbeiterstellplätze der Sparkasse zu einem über die Stellplatzsatzung definierten Stellplatzbedarf, der außerhalb der Öffnungszeiten, bzw. der Arbeitszeiten der Bankfiliale durch die Anwohner und insbesondere auch deren Besucher genutzt werden kann. Diese zeitversetzte Doppelnutzung von Stellplätzen ist flächenschonend und wirtschaftlich. Letztlich liegt die Festsetzung eines Stellplatzbedarfs im Rahmen eines Bebauungsplans oder der Stellplatzsatzung im Ermessen der jeweiligen Kommune bzw. in deren Planungshoheit und ist durch die Ermächtigungsgrundlage in § 91 HBO gedeckt. Die Festlegung eines von der Stellplatzsatzung abweichenden Stellplatzbedarfs ist vorliegend somit nicht zu beanstanden. Die Stadt Bürstadt zeichnet sich als Stadt der kurzen Wege mit gutem Infrastrukturangebot und gutem öffentlichem Nahverkehr aus, so dass vor allem im zentralen Stadtbereich eine autofreie Mobilität auf hohem Niveau gewährleistet ist. Insbesondere durch die Nähe des Plangebiets zum Kreuzungsbahnhof mit modernem Bike-and-Ride-Angebot ist eine Verkehrsmittelwahl zu erwarten, die der einer modernen Stadtgesellschaft entspricht. In der Mainstraße ist im Übrigen auch kein prekäres Parkverhalten festzustellen. Dieses findet sich eher in Einfamilienhausgebieten am Stadtrand statt, wo Garagen gelegentlich als Abstellräume zweckentfremdet werden und Stellplätze nicht angefahren werden, weil es Mühe macht, das Zufahrtstor zu öffnen. All dies sind

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der Begründung wird ausgeführt, dass im Bereich des Sparkassenneubaus eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 17 m festgesetzt wird, da der hier vorgesehene Bau vier Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss umfassen soll und da die Gewerbeeinheit im EG sowie die geplante Durchfahrt eine höhere Geschosshöhe erfordern würden. Damit wird dieses Vorhaben deutlich die Umgebungsbebauung überragen und dominant hervortreten. So weist das Gebäude Nr. 11 zwar eine Firsthöhe von 13,60 m auf, jedoch beträgt die Traufhöhe an der Mainstraße 8,80 m. Die im gegenüberliegenden Bebauungsplan „Mainstraße 14-20“ festgesetzte zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 m und ebenfalls vier Vollgeschosse. Verstärkt wird dies durch die auf 3 m reduzierte Abstandsfläche (siehe Festsetzung A.2.) Aus gestalterischer Sicht regen wir daher an zu prüfen, ob das Vorhaben auch mit einer geringeren Höhe realisiert werden kann.

Aspekte, die bei einer Tiefgarage und frei anfahrbaren ebenerdigen Stellplätzen vorliegend ausgeschlossen werden können.

Wenn die Außenentwicklung einer Stadt minimiert werden soll und gleichzeitig eine Innenentwicklung von allen Ebenen der Politik und der Stadtgesellschaft gefordert wird, kann diese im Innenbereich zwangsläufig nur in die Höhe gehen. Dies ist im unmittelbaren Stadtkernbereich auch städtebaulich vertretbar. In der näheren Umgebung bestehen auch bereits Gebäude mit entsprechender Geschossigkeit und Höhe (Gebäude mit Postfiliale in der Mainstraße 10 sowie gegenüberliegendes Gebäude in der Mainstraße 3). Die seitlichen Abstände im Bereich der oberen Geschosse werden durch Teilflächen mit 5,0 m Breite und wesentlich geringerer Gebäudehöhe berücksichtigt. Dort wäre auch eine geschlossene Bauweise in voller Höhe mit seitlichen Baulinien festsetzungsfähig gewesen. Die Stadt hat sich dem konkreten Bauwunsch entsprechend aber auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen beschränkt, um die Aspekte der Belichtung und Durchlüftung des Stadtkernbereichs angemessen zu berücksichtigen. Die festgesetzte Abstandsfläche von 3,0 m betrifft vor allem die straßenseitige Fassade, wo aus Gründen des Stadtbilds eine Bebauung unmittelbar an der Grenze der Straßenverkehrsfläche ermöglicht werden soll, wie dies auch bei den Nachbargrundstücken der Fall ist. Auch straßenseitig ist eine hinreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, da der Bebauungsplan Mainstraße 14-20 entsprechend größere Abstände der Bebauung zur Straße aufweist und die maximale Gebäudehöhe nur auf relativ kleiner Teillänge des Gebäudes zulässig ist.

I.1.10.1 Schallschutz

Die Festsetzungen zum Schallschutz fußen auf einer Lärmimmissionsuntersuchung aus dem Jahr 2015, die anlässlich der Aufstellung des gegenüberliegenden Bebauungsplans „Mainstraße 14-20“ erstellt wurde. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsmenge in der Mainstraße seither nicht verändert habe. Diese Annahme sollte noch durch weitere Ausführungen dar- und/oder durch eine Verkehrszählung belegt werden.

Ferner wird hier ausgeführt, dass *„im Plangebiet geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen“* und daher das in der DIN 18005/1 formulierte Ziel „Schutz der Außenwohnbereiche“ auf das Ziel „Schutz der Aufenthaltsräume“ hin verlagert werden könne. Da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist aufgrund der vorhandenen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche nicht gewährleistet, dass eine Bebauung direkt an der Mainstraße und damit für straßenabseitige Außenwohnbereiche abschirmend wirkend erfolgt. Zulässig ist auch eine von der Straße deutlich abgerückte Bebauung mit davor liegendem Außenbereich. Dies sollte in der Planung bzw. der Lärmbetrachtung und der Begründung berücksichtigt werden.

Untere Bauaufsicht

1. Anmerkung Hmax 17,00 m, IV Geschosse, vermerkt im Bebauungsplan:
Der Vergleich mit der unmittelbaren, zur Betrachtung heranzuziehende Bebauung weist eine geringere Höhe auf. Die Mainstraße 20 und 6-14 weisen ebenfalls vier Geschosse auf, die dadurch in der Umgebung vorkommen. Bezugnehmend auf die Höhe wäre im Vergleich zu der direkt angrenzenden Bebauung ein deutlicher

Im Rahmen von Verkehrslärmberechnungen bewirkt eine Verdopplung der Verkehrsmenge eine Erhöhung der Immissionspegel um 3,0 dB(A). Die Verkehrsmenge der Mainstraße hat sich in den letzten Jahren bei weitem nicht in dieser Größenordnung entwickelt. Im Gegenteil ist von einer Reduzierung des Schwerlastverkehrs durch die neue Anbindung des Gewerbegebiets Bürstadt an die B44 auszugehen. Der Schwerlastverkehr trägt in besonderem Maße zu den Lärmemissionen der Straße bei, so dass eher geringere Lärmimmissionen zu erwarten sind, als noch zum Zeitpunkt der Planung Mainstraße 14-20. Im Übrigen sind gemäß getroffener Festsetzung konkrete Schallschutznachweise mit den Bauvorlagen zu führen.

Jedes Gebäude, das im Plangebiet errichtet wird, schirmt sich selbst zur Mainstraße ab und hat somit eine lärmabgeschirmte Rückseite, an der der Schutz der Außenwohnbereiche gewährleistet ist. Zudem ist eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung nur bei Ausnutzung des vorderen an der Mainstraße gelegenen Baufensters möglich. Zwischen diesem und dem rückwärtigen Baufenster an der Köpfgasse bestehen durch die Baugrenzen definierte Freiflächen, die durch das westliche Baufenster und die darin zu errichtende Bebauung abgeschirmt werden. Die Aussagen der Begründung sind insofern zutreffend und im Übrigen durch das bereits konkret geplante Bauvorhaben bestätigt.

Untere Bauaufsicht

- Zu 1. Die Stadt Bürstadt hält die im Bebauungsplan zugelassene Gebäudehöhe im Stadtkernbereich für angemessen und dem Ziel der baulichen Innenentwicklung dienlich. Die Gebäude Mainstraße 10 sowie das gegenüberliegende Gebäude Mainstraße 3 weisen vergleichbare Höhen auf. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ist städtebaulich vertretbar und trägt der Erdgeschossnutzung durch die Sparkasse Rechnung, die eine höhere Deckenhöhe erfordert als Wohngeschosse. Zudem wird die maximale Gebäudehöhe nur auf einem schmalen

<p>Höhenunterschied zu verzeichnen. Hieraus wäre eine niedrigere maximale Höhe angemessener.</p> <p>2. Anmerkung Technische Aufbauten, B.1.1 Textliche Festsetzungen: Um die Höhe von möglichen technischen Aufbauten (für beispielsweise Aufzüge/etc.) im Bezug auf die Wahrnehmung der Gebäudehöhe und dessen Einfügung zu regulieren, wäre eine sinnvolle Höhenangabe zu definieren.</p>	<p>Grundstücksstreifen zugelassen und beidseitig eine erheblich geringere Höhe von 9,0 m zugelassen. Die konkret vorliegende Planung des Grundstückseigentümers (siehe Abbildung 1 der Begründung) belegt, dass sich ein Gebäude im Rahmen der Festsetzungen gut in die bauliche Umgebung einfügt.</p> <p>Zu 2.: Im Bebauungsplan wird eine Maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt und keine Überschreitungsregelung durch technische Aufbauten etc. zugelassen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen gilt also auch für die technischen Anlagen, soweit diese auf dem Dach errichtet werden sollen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>Untere Naturschutzbehörde</p>
<p>1. Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans ist die innerstädtische Nachverdichtung. Dies soll für einen Großteil des Geltungsbereichs durch ein konkretes Bauvorhaben infolge Abriss vorhandener Bestandsgebäude mit anschließender Neubebauung erfolgen. Für einen anderen Teil wird eine Modernisierung - entweder durch Sanierung oder Abriss/Neubau – ermöglicht.</p> <p>2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt laut Unterlagen als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB). Wie in den Unterlagen zutreffend benannt wird, sind auch bei einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren die artenschutzrechtlichen Vorschriften (§§ 39, 44 BNatSchG) uneingeschränkt zu beachten. Sie unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nachvollziehbar darzulegen, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird. Im Falle von Erkenntnissen/Anhaltspunkten (Hinweise von extern, Ableitung aus der Bestandserfassung etc.), dass nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt werden können, ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung) erforderlich</p>	<p>Zu 1.: Die Kurzzusammenfassung der städtischen Planungsintention ist grundsätzlich zutreffend.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis auf die Beachtlichkeit der Artenschutzbelange wird zur Kenntnis genommen. Diese wurden im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung des bereits erfolgten Gebäudeabbruchs geprüft bzw. durch einen Fachbeitrag nachgewiesen. Zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses stellt sich das Baufeld als große Abbruchfläche dar, auf der archäologische Grabungen in Vorbereitung auf die Baufreigabe durchgeführt werden. Hinsichtlich des Artenschutzes maßgebliche oder bedeutsame Strukturen sind im Bereich des konkreten Bauvorhabens Mainstraße 13-15 nicht mehr vorhanden. Im Bereich des Anwesens Mainstraße 17 sind der Stadt keine konkreten Veränderungsabsichten bekannt. Die Belange des Artenschutzes sind daher auch dort bei ggf. später beabsichtigten baulichen Veränderungen möglichst durch eine fachlich geeignete Person zu prüfen, um artenschutzrechtliche Verbote sicher auszuschließen. Hierzu sind im Bebauungsplan umfangreiche</p>

(siehe Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2. Fassung 2011, S. 25).

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde nicht erstellt, obwohl lt. Begründung (Kap. 1.2.3) davon ausgegangen wird, dass Vögel und Fledermäuse betroffen sein können. Die Betroffenheit anderer Artengruppen wird hingegen (nachvollziehbar) ausgeschlossen.

Trotz der Annahme, dass die Gebäude von Fledermäusen und Vögeln genutzt werden und somit eine Quartierfunktion besteht, wurde eine Bestandsaufnahme nicht vorgenommen. Stattdessen wird aufgrund der Annahme einer Quartierfunktion in der Begründung (Kap. 1.2.3) dargelegt, dass in den neu zu errichteten Gebäuden Hilfsgeräte anzubringen bzw. einzubauen sind.

3. Eine Abschätzung, von welcher Anzahl an Quartieren derzeit auszugehen ist, wurde nicht vorgenommen. Es erfolgt eine pauschale Festlegung, dass pro neu errichtetem Gebäude 2 Spezialsteine für Fledermäuse anzubringen sind. Ähnliches gilt für Vögel (2 Niststeine je neu errichtetem Gebäude; allerdings wird das Erfordernis der Umsetzung an die Feststellung des Vorhandenseins „nutzbarer Quartiere“ gekoppelt.

> Dieser Ansatz genügt den artenschutzrechtlichen Anforderungen aus folgenden Gründen nicht: Der bauliche Bestand setzt sich aus einer Vielzahl von Gebäuden zusammen. Aufgrund des Alters und des Zustands der Bausubstanz (siehe Fotos S. 31ff. in der Begründung) besteht die Möglichkeit einer Vielzahl von Quartieren (v. a. für Fledermäuse). Diesem Umstand ist dadurch Rechnung zu tragen, dass der Umfang betroffener Quartiere zu benennen ist – entweder durch eine fachlich fundierte Abschätzung auf der Grundlage eines Worst-Case-Ansatzes oder durch konkrete Ermittlung.

textliche Hinweise enthalten. Die Begründung wird um entsprechende Angaben ergänzt.

Es wurde in Zusammenhang mit dem Abbruchartrag ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der im Ergebnis eine Abbruchgenehmigung ohne artenschutzrechtliche Auflagen ermöglichte. Durch den bereits erfolgten Vollzug des Abbruchs sind alle ehemals vorhandenen Strukturen mit eventueller Habitat-Eignung für Vögel oder Fledermäuse vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bereits beseitigt. Aus Sicht der Stadt Bürstadt kommt der Schaffung von Lebensräumen im Siedlungsgebiet gerade bei Maßnahmen, bei denen alte Gebäude durch neue ersetzt werden, eine hohe Bedeutung zu. Während ältere Gebäude eher bauliche Strukturen incl. Gebäudeschäden aufweisen, sind neuere Gebäude schon aufgrund der energetischen Anforderungen sehr dicht gebaut und weisen keine Spalte oder hinterfliegbare Strukturen auf. Daher erscheint die Festsetzung von Nisthilfen und Fledermauskästen angemessen und städtebaulich begründet. Die Begründung des Bebauungsplans wird um entsprechende Angaben ergänzt.

Zu 3.: Gemäß Artenschutzbeitrag zum Abbruchartrag waren an den bereits niedergelegten Gebäuden keine Hinweise auf geschützte Arten oder entsprechende Niststätten erkennbar. Nach zwischenzeitlich erfolgtem Gebäudeabbruch kann auch nicht mehr festgestellt werden, ob dieses Ergebnis der Artenschutzprüfung plausibel ist und ob ggf. Habitatstrukturen entgegen den Aussagen der Artenschutzprüfung vorhanden gewesen sein könnten. Eine von der UNB geforderte Ermittlung möglicher Quartiersstrukturen ist nicht mehr möglich. Die Stadt sieht daher ihre Festsetzung zur Schaffung neuer Quartiere als im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sinnvoll und auch angemessen an.

<p>> Die Festlegung der einzubauenden Nist- bzw. Quartiersteine bezieht sich auf „neu errichtete Gebäude“ (siehe Festsetzungen A.3.2.). Aufgrund der Beschreibung des projektierten Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Anzahl neu errichteter „Gebäude“ deutlich geringer sein wird als die Anzahl der Bestandsgebäude. Diese pauschale Festlegung führt dazu, dass für die anzunehmende Vielzahl von Quartieren nur wenige neue Quartiere geschaffen werden. Damit besteht die Gefahr, dass Ersatzquartiere nicht in ausreichendem Umfang geschaffen werden. Damit liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vor.</p> <p>Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, entweder eine fachlich fundierte Abschätzung oder eine konkrete Ermittlung der Quartierfunktion des Gebäudebestands für Fledermäuse und Vögel vorzunehmen. Die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, in dem die artenschutzrelevanten Prüfschritte nachvollziehbar dargelegt werden, wird dringend empfohlen.</p> <p>4. Wir weisen darauf hin, dass der Einbau von Hilfsgeräten als Ersatz für verlorengelassene Quartiere keine „Vermeidungsmaßnahmen“ (Überschrift Kap. I.2.3.1), sondern artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) darstellen. Wir bitten daher, die Überschrift entsprechend anzupassen.</p> <p>5. In Kap. II „Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz“ der Begründung wird zwar die mögliche Betroffenheit von gebäudebrütenden Vögeln benannt, nicht jedoch die von Fledermäusen. Wir regen an, diesen Aspekt zu ergänzen.</p> <p>6. Gemäß den Festsetzungen A.3.2., zweiter und dritter Absatz, sind Quartierverluste nicht nur bei Abrissmaßnahmen, sondern auch bei „wesentlichen Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen“ zu ersetzen. Dieser Ansatz ist grundsätzlich richtig. Die Schaffung von</p>	<p>Es werden im Bereich des Neubauvorhabens Mainstraße 13-15 bis Köpfgasse zwei neue Gebäude errichtet. Das sind weniger Gebäude als bisher. Nachdem aus dem früheren Gebäudebestand nach erfolgtem Abbruch keine Zahl von potentiellen Quartieren mehr abgeleitet werden können und der Artenschutzfachbeitrag keine Quartiere festgestellt hat, ist die von der Stadt bestimmte Zahl von Nisthilfen und Fledermauskästen im Sinne einer Vorsorge zu sehen und kann als angemessen beurteilt werden.</p> <p>Nachdem an den anderen Gebäuden im Bereich des Grundstücks Mainstraße 17 nach Kenntnisstand der Stadt keine konkreten Veränderungen vorgesehen sind, sollten die artenschutzrechtlich relevanten Strukturen dort zu gegebener Zeit in Abhängigkeit von konkret geplanten Veränderungen aufgenommen werden.</p> <p>Zu 4.: Zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung, also zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans liegen nach bereits erfolgtem Gebäudeabbruch keine Quartierstrukturen im von konkreten Änderungen betroffenen Teil des Plangebiets vor. Die festgesetzten Maßnahmen sind also keine CEF-Maßnahmen sondern aus Sicht der Stadt „sonstige Maßnahmen zum Artenschutz“, wie dies auch als Überschrift der Maßnahmen für Nisthilfen und Fledermausquartiere zutreffend in den Textfestsetzungen berücksichtigt wurde. Die Überschrift in der Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Zu 5.: Der Anregung wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 6.: Im Bereich der geplanten Neubaumaßnahme wurde der gesamte Gebäudebestand abgebrochen. Daher macht hier eine Festsetzung für Maßnahmen an neu errichteten Gebäuden Sinn. Bei dem Grundstück Mainstraße 17 ist der Stadt keinerlei Veränderungsabsicht bekannt. Es</p>
--	--

Ersatzquartieren wird hingegen an „neu errichtete Gebäude“ gekoppelt. Da aus Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen i. d. R. keine neuen Gebäude entstehen, läuft dieser Ansatz ins Leere. Hier bedarf es einer umsetzungsfähigen Änderung der Festsetzung.

7. Für den Teil des Geltungsbereichs, für den sowohl Art als auch Zeitpunkt baulicher Veränderungen gegenwärtig nicht absehbar sind, sollte die Notwendigkeit der Prüfung im Hinblick auf das Vorhandensein von Quartieren verbindlich festgelegt werden. Die Kontrolle muss vor Durchführung der baulichen Veränderungen (Sanierung, Abriss) durch eine fachlich qualifizierte Person durchgeführt werden. Sofern im Rahmen dieser Nachsuche Indizien für eine Quartierfunktion für Vögel oder Fledermäuse festgestellt werden, bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Auf dieses Erfordernis sollte entsprechend hingewiesen werden.

Untere Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Wir bitten um Aufnahme folgender Ergänzungen:

Gartenbrunnen

In Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5 Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) ist zu erarbeiten, ob Gartenbrunnen im Bereich der im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) erfassten Flächen überhaupt möglich sind (Lage im Abstrom einer Grundwasserverunreinigung).

können daher keine konkreten Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden. Eingriffe in den Gebäudebestand sind daher zu gegebener Zeit im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz zu beurteilen.

Zu 7.: Der Bebauungsplan bereitet im Bereich des Anwesens Mainstraße 17 keine konkreten Veränderungen vor. Im Rahmen zukünftiger baulicher Veränderungen hat der Verursacher dafür Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote eintreten. Hierauf wird in den Texthinweisen des Bebauungsplans bereits angemessen hingewiesen. Dort wird auch die Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung empfohlen. Auf Ebene des Bebauungsplans kann hier keine abschließende Beurteilung der Notwendigkeit der ökologischen Baubegleitung insbesondere bei der Abgrenzung von „Bagatell-Maßnahmen“ zu Maßnahmen mit tatsächlich artenschutzrechtlicher Relevanz treffen. Letztlich gilt hier die Bestimmung des BNatSchG. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist lediglich die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans unter dem Aspekt des Artenschutzes zu beurteilen. Diese ist hier zweifelsfrei gegeben.

Untere Wasserbehörde:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

In dem von konkreten baulichen Veränderungen betroffenen Grundstücksbereichen ist kein Bau von Gartenbrunnen vorgesehen und aufgrund der großflächigen Tiefgarage auch kaum möglich. Der Texthinweis der UWB wird dennoch in die Texthinweise des Bebauungsplans sowie die Begründung übernommen.

Geothermie

In Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5 Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) ist zu erarbeiten, ob die Gewinnung von Geothermie im Bereich der im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) erfassten Fläche überhaupt möglich ist.

Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.

Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten.

Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet. Im Rahmen des Antragsverfahrens ist eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen.

Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

Bei Bohrungen über 100 Metern Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen.

In den von konkreten baulichen Veränderungen betroffenen Grundstücksbereichen ist keine Geothermie vorgesehen und aufgrund der großflächigen Tiefgarage auch kaum möglich. Der Texthinweis der UWB wird dennoch in die Texthinweise des Bebauungsplans sowie die Begründung übernommen.

Grundwasserhaltungen

In Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5 Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) ist zu erarbeiten, ob Grundwasserhaltungen im Bereich der im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) erfassten Fläche überhaupt möglich sind.

Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet liegt im Abstrom einer großen Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen, die durch die HIM im Auftrag des Landes Hessen saniert wird.

Daher ist in Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5 Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) zu erarbeiten, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser überhaupt möglich ist.

Sollte die Versickerung prinzipiell möglich sein, sind für den Bereich der geplanten Versickerungsanlagen Bodenanalysen durchzuführen.

Ergeben diese Analysen, dass der Untergrund für eine schadlose Versickerung geeignet ist, sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu erbringen.

Der Anteil der festgesetzten bzw. der tatsächlich geplanten Dachflächenbegrünung ist bei der Berechnung zu berücksichtigen.

Versickerungsanlagen sind nicht über Tiefgaragen anzuordnen.

Für die Bebauung des Plangebiets ist nach Kenntnisstand der Stadt keine Grundwasserhaltung erforderlich. Der Texthinweis der UWB wird dennoch in die Texthinweise des Bebauungsplans sowie die Begründung übernommen.

Aufgrund der großflächigen Tiefgarage ist eine Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen voraussichtlich nicht möglich, da die erforderlichen Abstände zu Nachbargrenzen außerhalb der Tiefgaragenfläche nicht mehr eingehalten werden können. Sie wurde daher auch nicht festgesetzt. Sofern im Rahmen der Bebauung dennoch eine Versickerung vorgesehen wird, wäre diese wie von der UWB genannt mit der oberen Bodenschutzbehörde des RP Darmstadt abzustimmen. Der Texthinweis der UWB wird daher in die Texthinweise des Bebauungsplans sowie die Begründung übernommen.

Recyclingmaterial / Geländeauffüllungen / Bodenaustausch

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

- **Unterhalb** 89,50 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z 0** der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- **Oberhalb** 89,50 m üNN im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- **Oberhalb** 89,50 m üNN im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann gegebenenfalls auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm.1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999

Anm.2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 1.9.2018.

Anm.3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Die Texthinweise der UWB zu den Belangen Recyclingmaterial / Geländeauffüllungen / Bodenaustausch werden in die Texthinweise des Bebauungsplans sowie die Begründung übernommen.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Grundsatz und Kreisentwicklung

Entlang der Mainstraße verläuft eine Radwegeverbindung, die Bestandteil des überörtlichen Radwegekonzeptes des Kreises Bergstraße ist und dort als überregionale Verbindung der Kat. I eingestuft wird.

Wir erwarten im Rahmen des Planverfahrens eine Einbindung der Ziele und Inhalte des Radverkehrskonzeptes und fordern die Gemeinde Bürstadt auf, beide Plankonzepte aufeinander abzustimmen. Bitte wenden Sie sich zur weiteren Abstimmung an den Kreis Bergstraße, Herrn Manuel Jobi, Fachbereich Kreisentwicklung, E-Mail: raeumliche-planung@kreis-bergstrasse.de bzw. ab 01.07.2021 an die Abteilung **Öffentlicher Personennahverkehr und Mobilität**.

Ländlicher Raum und Denkmalschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Interessen des **öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur** nicht berührt. Aus diesem Grund werden keine Anregungen/Bedenken vorgetragen.

Vom **Denkmalschutz** wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Grundsatz und Kreisentwicklung:

Der Hinweis zur Radwegeverbindung wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Straßenraumaufteilung oder die Verkehrsabläufe in der Mainstraße. Im Straßenquerschnitt der Mainstraße besteht aktuell kein Platz für separate Radwege. Es ist daher erforderlich, die Radfahrenden in die Verkehrsabläufe einzubeziehen und soweit notwendig die zulässige Geschwindigkeit an ein radfahrgerechtes Niveau anzupassen. Eine Abstimmung mit dem Kreis Bergstraße in Bezug auf eine Verbesserung der Radfahrinfrastruktur kann unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Ländlicher Raum und Denkmalschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Interessen des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur nicht berührt werden und daher keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Denkmalschutz:

Die Hinweise des Denkmalschutzes werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Bodendenkmalpflege liegen Hinweise auf vermutete Bodendenkmale vor, die sich im Rahmen von derzeit laufenden Grabungen auch bestätigt haben. Die weitere Erkundung der Bodendenkmale bis hin zu einer Freigabe der Fläche zur Bebauung erfolgen in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Katastrophenschutz / Gefahrenabwehr

Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir wie folgt Stellung.

Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung des Baugebietes betreffend (siehe Textliche Festsetzungen D.6. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 11/12) ergibt sich neben der DIN 14090 ein zusätzlicher Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV. TB. Diese stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.
- Wir empfehlen, einen Hinweis auf den Anhang 14 H-VV TB in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen.
- Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen A.1.1. Urbanes Gebiet, Seite 2), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.
- Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Bürstadt zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und darauf, dass in diesem Zusammenhang kein Hubrettungsfahrzeug zum Ansatz gebracht werden kann, sowie der mithin sachlogischen Notwendigkeit der baulichen Führung des zweiten Rettungsweges.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Katastrophenschutz / Gefahrenabwehr:

Die Hinweise zum baulichen Brandschutz werden in die Texthinweise sowie die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet (siehe textliche Festsetzungen C.1.2. Überschwemmungsgefahr, Seite 9) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen.
- Wir empfehlen, den Hinweis auf Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB mit aufzunehmen.

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)

vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplanungskataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: <http://buerqergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/>.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.“

Die Hinweise zum abwehrenden Brandschutz werden in die Texthinweise sowie die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Die Planung wird digital erstellt und zu gegebener Zeit an das Bürger-GIS des Landkreises übermittelt.

	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Landkreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zur entsprechenden Ergänzung der Begründung und der Texthinweise.</p>
--	---

Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
Stellungnahme vom 18.06.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„bitte beachten Sie im Rahmen der Planungsarbeiten für das o.g. Baugebiet die folgenden Punkte:

DVGW-Regelwerk

Alle relevanten Bereiche des Regelwerks sind einzuhalten, insbesondere:

GW 125

Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen

- Überpflanzungen vermeiden -

W 405

Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

W 400-1 (A)

Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRVV); Teil 1: Planung

9.2 Anschlussverlauf und Mantelrohre

„Anschlussrohre sollten geradlinig, rechtwinklig zur Grundstücksgrenze und auf dem kürzesten Weg von der Versorgungsleitung zum Gebäude

Fachliche Beurteilung:

Es sind keine Veränderungen der öffentlichen Erschließung vorgesehen. Maßnahmen zur Herstellung von Hausanschlüssen sowie alle Versorgungsanlagen auf den Baugrundstücken sind direkt zwischen Eigentümern und Versorgungsträgern abzustimmen. Ein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht nicht.

Ein Hinweis auf die erforderlichen Leitungsabstände ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Rahmen der bislang bekannten Vorhabenplanung sind keine Baumanpflanzungen in der Nähe von Bestandsleitungen vorgesehen.

Der Löschwasserbedarf des Vorhabens entspricht dem der umgebenden Bestandsbebauung. Ggf. im Rahmen der Objektplanung darüber hinausgehender Löschwasserbedarf ist im Rahmen der Bauvorlagen als Objektschutz (Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen etc.) auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Hinweise zur Herstellung von Hausanschlussleitungen sind seitens der später bauausführenden Firmen bzw. im Rahmen der Objektplanung

verlaufen. Vorabverlegungen sind zu vermeiden, da dabei die vorgenannten Kriterien in der Regel nicht eingehalten werden können.“

Lage der Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen der ENERGIERIED verlaufen im Regelfall in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Löschwasser

Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Vorgaben der ENERGIERIED

Diese finden Sie in unserer Bauherrenmappe auf unserer Internetseite: www.energieried.de

Gebäudeabriss

Sollten in den betroffenen Gebieten (im Rahmen der Bebauung in zweiter Reihe) Abrisse von Gebäuden mit Gas- oder Trinkwasser-Hausanschlüssen geplant sein, so müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden:

- Beantragung der Leitungstrennung
(sechs Monate vor Abriss)
- Beantragung des Zählerausbaus
(sechs Monate vor Abriss)
- Plananfrage
(eine Woche vor Abriss und unmittelbar vor Abriss)

zu beachten. Ein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht nicht.

Der Hinweis zur Lage der Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur gesicherten Löschwasserversorgung des Plangebiets werden in die Begründung übernommen.

Die Hinweise für Bauherren sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Der Gebäudeabbruch ist bereits erfolgt. Die Stadt geht davon aus, dass in diesem Zuge alle erforderlichen Leitungstrennungen erfolgt sind.

Hausanschlüsse

Gerne schließt die ENERGIERIED die entstehenden Gebäude an Ihre Versorgungsnetze an und stellt damit die Versorgung mit Trinkwasser und Gas sicher.

Bei Zweitreihenbebauung bzw. Grundstücksteilungen ist die grundbuchrechtliche Sicherung der Hausanschlussleitungen erforderlich.

Das Grundbuch-Eintragungsbewilligung-Formular finden Sie auf unserer Internetseite: www.energieried.de

Bei Fragen zu Hausanschlüssen steht Ihnen gerne unsere Beraterin zur Verfügung:

Frau Lena McFarland

Tel.: 06206 – 9284 838

E-Mail: lena.mcfarland@energieried.de

Die Hinweise zur Herstellung von Hausanschlüssen betreffen die Objektplanung und erfordern keine Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Energieried GmbH & Co. KG wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

EWR Netz GmbH, Worms
Stellungnahme vom 21.06.2021
Aktenzeichen: AEXT2100193/01

Inhalt:

„vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben.

Zurzeit sind in diesem Planungs-/Baubereich keine Netzausbauarbeiten geplant oder in der Ausführung.

Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen unseres Unternehmens tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.

Die Auszüge aus den Bestandsplänen der Versorgungsnetze der EWR Netz GmbH haben Sie bereits per E-Mail vom 15. Juni 2021 erhalten. Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind unverbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Fachliche Beurteilung:

Die Hinweise der EWR Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich hier keine weitergehende Relevanz, da an den öffentlichen Erschließungsflächen keine planungsrechtlichen Veränderungen vorgenommen werden.

Allgemeine Hinweise bezüglich der einzuhaltenden Mindestabstände sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

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

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

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

Die Stadt ist nicht Vorhabenträger im Plangebiet und wird auch keine Veränderungen an öffentlichen Erschließungsanlagen vornehmen. Eine Abstimmung hat bei Bedarf direkt im Rahmen der Objektplanung zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Bauherrschaft zu erfolgen.

Es sind nach Kenntnisstand der Stadt keine entsprechenden Maßnahmen erforderlich, da keine Veränderungen an öffentlichen Erschließungsflächen geplant sind.

Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhengniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.“

Die Planauskunft kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.

Die Hinweise zur Tiefenlage von Leitungen werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Relevanz für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der EWR Netz GmbH wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
Stellungnahme vom 04.06.2021
Aktenzeichen: 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2021-023428

Inhalt:

„gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Folgender fachlicher Hinweis ist im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.“

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Hessen Mobil keine Einwände gegen die Bauleitplanung bestehen und die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes als derzeit gesichert angesehen wird. Diese Einschätzung deckt sich mit dem Kenntnisstand der Stadt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist auch bereits in den Texthinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind bereits passive Schallschutzanforderungen für das Plangebiet gegen Straßenverkehrslärm festgesetzt, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Hessen Mobil wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
Stellungnahme vom 23.06.2021
Aktenzeichen: A III.3 Da 118-2021

Inhalt:

„im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegt ein Bodendenkmal (Bürstadt 01: frühmittelalterliches Gräberfeld), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

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

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Abrisses bzw. der Bauvorbereitung eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Fachliche Beurteilung:

Die Hinweise zu möglichen Bodenfunden im Plangebiet wurden bereits an den Bauherrn der Neubaumaßnahme Mainstraße 13-15 und Köpfelgasse weitergegeben und entsprechende Sondierungsgrabungen wurden durchgeführt, die entsprechende Funde hervorgebracht haben. Aktuell laufen noch weitere Grabungen, die seitens des Landesamtes aufgrund der ersten Funde für erforderlich erachtet wurden. Die weiteren Maßnahmen zur Erkundung und wissenschaftlichen Auswertung der Funde erfolgen in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Ein erster Zwischenbericht wird ergänzender Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

Aufgrund des früheren baulichen Bestands waren Grabungen vor den Abbrucharbeiten nicht sinnvoll möglich. Dem Vorschlag des Landesamtes für Denkmalpflege zur baubegleitenden Erkundung wurde daher gefolgt. Die entsprechenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten des Grundstückseigentümers der von Änderungen betroffenen Bereiche.

Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezählten Bagger-schaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

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.**

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Bergstraße zur Kenntnis.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.“

Die Hinweise zur Kostentragung sind bekannt und wurden auch an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zur Ergänzung der Begründung.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
Ergänzende Stellungnahme vom 13.08.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„wie telefonisch besprochen hat die Voruntersuchung der Firma AADS, Herr Sarnowski, im Geltungsbereich des o.g. B-Plan den Nachweis von Bodendenkmälern und deren Ausdehnung erbracht. Neben Spuren einer neuzeitlichen Besiedlung fanden sich sowohl vorgeschichtliche wie auch hochmittelalterliche Siedlungsspuren im Bereich der durch die Voruntersuchung geöffneten Schnitte.

Die Erhaltung und Qualität der Befunde ist so, dass die hessenArchäologie das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern hinter die Planungsinteressen der Stadt bzw. des Bauherrn zurückstellt, wenn sichergestellt wird, dass die auftretenden Befunde und Funde vor der Zerstörung archäologisch untersucht und geborgen werden. Die Lage der Befunde (Tiefe) ist dabei mit den Baueingriffen abzugleichen, da in Bereichen ohne tiefen Bodeneingriff die Befunde ggf. unter den Baueingriffen verbleiben können, wenn deren Erhaltung sichergestellt wird. Ansonsten regen wir an, die Untersuchung direkt fortsetzen zu lassen, wenn dies durch die Fachfirma möglich ist. Für die Abgrenzung des Untersuchungsbereiches bitte ich um Übersendung eines konkreten Bauplans für das Grundstück zur Abstimmung.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen bzw. mein Kollege Herr Steffens gerne zur Verfügung.“

Fachliche Beurteilung:

Die Hinweise der ergänzenden Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Die Grabungsarbeiten wurden zwischenzeitlich bereits wie seitens des Landesamtes angeregt fortgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zur Ergänzung der Begründung.

Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
Stellungnahme vom 17.06.2021
Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-B 5080-2021

Inhalt:

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

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

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

Fachliche Beurteilung:

Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Nach diesem Beteiligungsschritt erfolgt der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, so dass keine erneute Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes erforderlich wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zur Ergänzung der Begründung.

**Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
Stellungnahme vom 28.06.2021
Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/22-2021/1**

Inhalt:

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

Der geplante Geltungsbereich ist im geltenden Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Es handelt sich um eine Nachnutzung, die begrüßt wird. Sofern Aussagen zur Einhaltung der städtebaulichen Dichtewerte ergänzt werden, kann der Bebauungsplan als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Zum o.a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der **Abteilung Umwelt Darmstadt** wie folgt Stellung:

Abwasser

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern von Bürstadt und ist durch die vorhandene Bebauung sowie Straßen, Hof- und Parkplatzflächen fast vollständig wasserundurchlässig befestigt. Mit der Planung (Abriss und Neubau) wird der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage abgeleitet werden. Nach der

Fachliche Beurteilung:

Raumordnung:

Die Zustimmung zur Folgenutzung und Innenentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Eine Aussage zu den städtebaulichen Dichtewerte wird in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis auf die nicht gegebene Zuständigkeit der Oberen **Naturschutzbehörde** wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor, auf deren Behandlung im Rahmen dieser Beschlussvorlage verwiesen wird.

Abteilung Umwelt Darmstadt

Die Hinweise zum Belang „Abwasser“ werden zur Kenntnis genommen und entsprechen auch dem Kenntnisstand bzw. der Bewertung der Stadt Bürstadt.

Planung wird sich die Schmutzwassermenge nur gering erhöhen und der Niederschlagswasserabfluss aufgrund der Dachbegrünung verringern.

In den textlichen Festsetzungen ist unter dem Punkt A.5 aufgeführt, dass Dächer zu einem Anteil von mind. 50 % in extensiver Form zu begrünen sind. Ich empfehle, die Aufbauhöhe der Dachbegrünung mit 15 – 25 cm festzusetzen. Dies hat den Vorteil der weiteren Abflussminderung und damit hydraulischen Entlastung des Mischwasserkanalsystems sowie der Kläranlage.

Gegen diesen Entwurf des Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Dez. 41.4 - Abwasser keine Bedenken.

Bodenschutz

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

1.Nachsorgender Bodenschutz

Ergänzend zu den Ausführungen unter Punkt I.1.7 der Begründung zum Entwurf liegt ein weiterer Eintrag für das Plangebiet vor. Der ehemalige Standort der Bürstädter Zeitung, Mainstraße 13-15, ist ebenfalls als Altstandort eingetragen. Das Gewerbe, Druckerei, ist mit der Branchenklasse 5 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) stellt dies ein sehr hohes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

Vor diesem Hintergrund hat die Ofenloch Immobilien GmbH im Rahmen des Abbruchartrages bereits die erforderlichen umwelttechnischen Untersuchungen durchführen lassen (s. Gutachten des Büros Töniges

Die Stärke der Substratschicht hat wesentliche Auswirkung auf das Wasserrückhaltevermögen des Daches aber auch auf das zusätzliche Gewicht gegenüber einem konventionell hergestellten Dach. Der Bebauungsplan muss hier die Belange der Wasserwirtschaft und der Wirtschaftlichkeit gleichermaßen berücksichtigen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass jede Form der Dachbegrünung eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem aktuellen Zustand darstellt. In der Textfestsetzung der Dachbegrünung sind daher nur Mindestanforderungen an die Substratstärke in Abhängigkeit von der technischen Ausführung des Daches bestimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich der Belange des Dez. 41.4 - Abwasser keine Bedenken bestehen.

1.Nachsorgender Bodenschutz

Im Bereich des Plangebiets ist bereits der Abbruch der früheren Bausubstanz und die fachgerechte Entsorgung des Abbruchmaterials erfolgt. Im Bereich des Baufeldes ergeben sich keine organoleptischen Auffälligkeiten. Der Boden im Plangebiet wird aufgrund der geplanten Tiefgarage nahezu vollständig abgefahren und ist hierzu entsprechend zu beproben. Zudem wurden bereits entsprechende umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes sind damit aus Sicht der Stadt Bürstadt angemessen berücksichtigt. Dies wird auch durch den nachsorgenden Bodenschutz beim RP Darmstadt entsprechend bestätigt. Der Hinweis auf die Druckerei als weiterer

GmbH vom 16.03.2021). Aufgrund der dabei gewonnenen Ergebnisse konnte der Verdacht ausgeräumt werden. Aus bodenschutzfachlicher Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Das bodenschutzrechtliche Verfahren ist abgeschlossen.

In der Altflächendatei werden die Grundstücke unter der Altis-Nr. 431.005.020-001-117 mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ausführungen zum benachbarten Grundwasserschaden sind korrekt und vollständig.

Eine Beurteilung, ob es einen Hinderungsgrund hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gibt, kann von hieraus nicht abschließend beurteilt werden. Es ist jedoch aufgrund der Grundwasserbelastung erforderlich die Nutzung von Erdwärme an diesem Standort kritisch zu prüfen. Eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt ist dabei zwingend erforderlich.

In den Unterlagen wird auch auf einen Standort außerhalb des Plangebietes eingegangen unter der Adresse Mainstraße 14. Diese Aussagen sind zutreffend.

Der Vollständigkeit halber weise ich noch darauf hin, dass unter der Adresse Mainstraße 18 ein weiterer Eintrag in der Altflächendatei vorliegt. Eine genaue Verortung dieses Standortes ist mir aufgrund der mir zur Verfügung stehenden Daten nicht möglich. Ich gehe jedoch davon aus, dass er sich außerhalb des Plangebietes ebenfalls auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet. Es handelt sich um ein ehemaliges Fuhrunternehmen. Dieses Gewerbe ist mit der Branchenklasse 4 bewertet. Gemäß dem o.g. Handbuch stellt dies ein hohes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

Ich empfehle, die Ausführungen zu den Grundstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Mainstraße 14 und 18, nicht in den B-Plan aufzunehmen. Sie liegen außerhalb des Plangebietes. Auch werden keine

Altstandort und auf die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen wird in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.

Ein entsprechender Hinweis zum Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Nutzung von Geothermie wird in die Texthinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Hinweis auf einen weiteren Eintrag in das ALTIS für ein Grundstück außerhalb des Plangeltungsbereichs wird zur Kenntnis genommen. Eine Benennung dieser Altfläche in dem vorliegenden Bauleitplanverfahren erscheint nicht erforderlich.

Der Empfehlung, die gegenüber liegenden Altflächen nicht in der Begründung zu benennen, wird gefolgt. Der Hinweis auf den ALTIS-Eintrag für

näheren Informationen in den Unterlagen genannt, die einen Einfluss auf das Plangebiet erkennen lassen. Entsprechende Hinweise liegen mir nicht vor.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.

Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes Bedenken bestehen.

Wie in vielen anderen Planungen wird für die Schlaf- und Kinderzimmer die preiswerteste Variante gewählt, schalldämmende Lüftungseinrichtungen.

Dies entspricht nicht den Bedürfnissen der Bewohner nach Wahrnehmung der Umgebung, sondern erzeugt das Gefühl von Isolation bzw. akustische Abkapselung. Aus diesem Grund rege ich an, bei der Planung weitere Maßnahmen zu berücksichtigen wie z.B. die Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume und den Einbau von sog. Hafencityfenster in den schutzbedürftigen Räumen, die im Gegensatz zu der Lüftungsanlage keine Wartungskosten, keinen Stromverbrauch und keine Eigengeräusche produzieren. Gerade im Hinblick auf die Klimaprobleme sollte auf zusätzliche Energieverbraucher verzichtet werden.

das Grundstück Mainstraße 14 wird entsprechend aus der Begründung gestrichen.

2. Vorsorgender Bodenschutz

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

Die Bedenken des Immissionsschutzes zu schalldämmten Lüftungselementen sind aus Sicht der Stadt unbegründet. Das Neubauvorhaben an der Mainstraße schirmt den gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich gegen die Mainstraße ab und sorgt im Bereich der Köpfelgasse für entsprechend geringe Lärmimmissionen, ebenso wie an der Gebäuderückseite der Bebauung an der Mainstraße. Die besonders vom Straßenverkehrslärm betroffene Erdgeschosslage an der Mainstraße wird für gewerbliche Zwecke genutzt. Nur in den straßenseitigen Wohnungen der Obergeschosse kommt daher die Schalldämmung durch Lüftungselemente zum Tragen. Dies erscheint auch im Vergleich zu anderen Planungen angemessen und ausreichend. Es obliegt dem Bauherrn, ggf. weitergehenden Schallschutz zur Steigerung der Wohnqualität zu realisieren. Aus energetischen Gründen ist eine Gebäudelüftung über das gekippte Fenster nicht mehr zeitgemäß, so dass die gewählte technische Lösung schon aus Gründen der Energieeinsparung sinnvoll erscheint. Eine

Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz und Oberflächengewässer bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Als Datengrundlage für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Grundrissorientierung wird bereits in den Texthinweisen des Bebauungsplans empfohlen, lässt sich aber ggf. nicht in allen Wohnungen realisieren. Die „Hafencity-Fenster“ sind technisch aufwändig und auch hinsichtlich der Bedienung und des Reinigungsaufwands von Seiten der Wohnungsnutzer aufgrund von zwei hintereinander liegenden Glasscheiben nicht gewünscht. Die gewählte Lösung ist zudem wirtschaftlicher, was den städtischen Zielen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums entgegenkommt. Die Begründung des Bebauungsplans wird um entsprechende Angaben ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz und Oberflächengewässer gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

Die Hinweise der bergrechtlichen Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans. Besondere diesbezügliche Risiken des Plangebiets sind nicht erkennbar.

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

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

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

Der Kampfmittelräumdienst wurde seitens der Stadt separat beteiligt. Es liegt gemäß der Stellungnahme kein konkreter Kampfmittelverdacht vor.

Die verfahrensrechtliche Prüfung ist gemäß BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zur entsprechenden Ergänzung der Begründung und der Texthinweise.

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
Stellungnahme vom 14.06.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führt 1 Richtfunkverbindung hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 419550393 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 5 m und 35 m über Grund

STELLUNGNAHME / Bebauungsplan „Mainstraße 13-17“ in der Stadt Birstadt																		
RICHTFUNKTRASSE																		
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.																		
Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84			Höhen Fußpunkt Antenne			B-Standort in WGS84			Höhen Fußpunkt Antenne								
Linknummer A-Standort B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Grund	Gesamt
419550393 468990868 468990152	49° 38'	30.14"	N	8° 27'	18.08"	E	92	19,4	111,4	49° 41'	39.28"	N	8° 27'	18.55"	E	91	42,8	133,8
<i>Legende</i>																		
in Betrieb																		

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

Fachliche Beurteilung:

Ein Hinweis auf die bestehende Richtfunkverbindung und den daraus sich ergebenden Abstimmungsbedarf vor allem in Bezug auf Baukrane und den Bauablauf wird an den Grundstückseigentümer weitergegeben und in die Begründung übernommen. Die Richtfunktrasse ist bei der künftigen Bebauung entsprechend zu berücksichtigen.

Seitens der Bundesnetzagentur wird hinsichtlich Gebäudehöhen unter 20 m auf folgendes hingewiesen: *„Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist daher im Kontext des Richtfunks zu verzichten.“*



Die farbige Linie versteht sich als Punkt- zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zur entsprechenden Ergänzung der Begründung und der Texthinweise.

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

Stellungnahme vom 27.05.2021

Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„bezüglich des o.g. Bauvorhabens in der Stadt Bürstadt möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme hinweisen:

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

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

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

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

Fachliche Beurteilung:

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf das öffentliche Straßennetz. Insofern ändern sich auch nicht die Rahmenbedingungen für die Abfallentsorgung.

Es werden keine neuen Stichstraßen angelegt. Im Bereich der Köpfgasse kann eine Verbesserung für die Müllentsorgung durch die Feuerwehrdurchfahrt und dort mögliche Rangiervorgänge erfolgen. In jedem Fall kann der im Bereich des Plangebiets anfallende Müll zukünftig über die Mainstraße entsorgt werden, so dass im Bereich der Köpfgasse ggf. weniger weit in die Straße eingefahren werden muss. Die Planung hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Müllentsorgung. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stellungnahme des ZAKB wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zur Ergänzung der Begründung.</p>
--	--

Private Stellungnahme 1
Stellungnahme vom 22.06.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„als Wohnungseigentümer einer Wohnung in der Mainstr. 16 möchte ich hiermit folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan Mainstraße 13-17 erheben:

Die Festsetzung als UM „Urbanes Gebiet“ laut Baunutzungsverordnung ist nicht statthaft.

Diese Einstufung erlaubt eine wesentlich höhere Lärmbelastung für dieses Gebiet. Wir als Eigentümer, bzw. die Mieter unserer Wohnung in der unmittelbaren Nachbarschaft dieser Planung, haben in Folge dessen den erhöhten Lärmpegel ebenfalls zu ertragen. Dies ist rücksichtslos den bisherigen Anliegern gegenüber im Umfeld der neuen Bebauung. Denn eine Beschwerde ist dann ausdrücklich nicht mehr möglich. Lärm macht krank. Wir reden in der Nachbarschaft über barrierefreie Wohnungen, in denen überwiegend Senioren und Seniorinnen leben. Diese sind vom Lärm unmittelbar betroffen. In urbanen Gebieten ist tagsüber eine Lautstärke von 63 dB und nachts von 48 dB zugelassen. Das sind inakzeptabel hohe Geräuschbelastungen. Zum Vergleich, in einem Gewerbegebiet ist die erlaubte Lärmbelastung tagsüber bei 65 dB und nachts bei 50 dB. Also nur 2 dB höher als dann direkt vor unserer Haustür. Die textlichen Festsetzungen sehen vor, dass aufgrund der hohen Lärmbelastung schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer einzubauen sind. Und die bereits dort wohnenden Menschen? Sind die nicht betroffen? Das ist eine massive Benachteiligung der Anwohner in der Nachbarschaft. Dies schadet der Gesundheit der dort wohnenden Menschen.

Fachliche Beurteilung:

Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets hat ausschließlich Auswirkungen auf die zulässigen Immissionen innerhalb des Gebietes selbst. Hier liegt insofern ein grundsätzliches Missverständnis hinsichtlich der Bedeutung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vor. Diese regelt ausschließlich die Immissionsempfindlichkeit des festgesetzten Gebietes und verändert nicht den Schutzanspruch und die Immissionsgrenzwerte der Umgebung. Im Bereich benachbarter Gebiete sind die dort geltenden Immissionsgrenzwerte maßgeblich und auch weiterhin zu beachten. An der Immissionsempfindlichkeit des Anwesens Mainstraße 16 ändert sich somit durch die Planung nichts. Dort sind auch weiterhin die bislang geltenden Immissionswerte eines Mischgebiets einzuhalten, im Übrigen auch durch die Geräusche der Neubebauung innerhalb des Urbanen Gebiets. Im Bereich des Teilbereichs Mainstraße 13-15 sind neben der Sparkassenfiliale nur Wohnungen vorgesehen. Es gibt also unabhängig von der rechtlichen Situation keine Hinweise auf mögliche Immissionskonflikte. Die schalldämmten Lüftungselemente sind in der Tat zum Schutz der neuen Bewohner des Plangebiets festgesetzt. Im Bereich des Anwesens Mainstraße 16 waren entsprechende Lärmschutzanforderungen auch Gegenstand der Festsetzungen des damaligen Bebauungsplans. Die Stadt geht davon aus, dass entsprechende Lärmschutzmaßnahmen bei der Errichtung der Gebäude Mainstraße 14 und 16 durch den damaligen Bauträger auch realisiert wurden.

Nach einer Kommentierung von Grigoleit soll eine ausgewogene Durchmischung der Nutzungen in einem urbanen Gebiet vorhanden sein. Dies ist hier eindeutig nicht der Fall, da lediglich zur Mainstraße hin ein Gewerbe angesiedelt werden soll. Ansonsten scheint es sich um eine Wohnnutzung zu handeln. Dies erschließt sich dem beteiligten Bürger allerdings nicht, da die Planungen des Investors nicht dargelegt sind. Es drängt sich der Verdacht auf, dass beabsichtigt ist die Bürger im Unklaren über die Planungen zu lassen.

Gleichzeitig gibt damit die Stadt die hoheitliche Aufgabe der städtebaulichen Planungen aus der Hand und überlässt sie dem Investor. Durch ein beherrschendes Übergewicht der Wohn- oder Gewerbenutzung verliert das MU seinen Gebietscharakter und ist so nicht zulässig. In diesem Bereich sollte max. ein MI, also ein Mischgebiet, ausgewiesen werden.

Im Gegensatz zu einem Mischgebiet sieht die Baunutzungsverordnung für ein Urbanes Gebiet ausdrücklich keine gleichmäßige Nutzungsmischung als Voraussetzung an. Die Nutzungen dürfen ein deutliches Ungleichgewicht haben. Vorliegend befinden sich ein bestehender Gemüseladen sowie die geplante Sparkassengeschäftsstelle im urbanen Gebiet (MU). Die Wohnnutzung überwiegt jedoch diese Gewerbenutzungen hinsichtlich Geschossfläche und Anzahl, was im MU auch zulässig ist. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbaugebiet aufgestellt und erfordert keine konkrete Investorenplanung als Grundlage. Dennoch gibt es bereits eine konkrete Neubauplanung, deren straßenseitige Ansicht auch als Abbildung 1 in der Begründung berücksichtigt ist. Es steht allen Anwohnern im Übrigen frei, sich bei dem ortsansässigen Grundstückseigentümer über die konkrete Planungsabsicht zu informieren. Eine entsprechende Informationspflicht der Stadt besteht nicht, da der Bebauungsplan nicht vorhabenbezogen aufgestellt wird und neben den geplanten Neubauplanungen auch weitere Grundstücksflächen umfasst.

Die Stadt gibt ihre hoheitliche Planungsaufgabe nicht ab, sondern trifft im Bebauungsplan alle den Umständen entsprechenden bzw. sich aus den städtebaulichen Rahmenbedingungen ergebenden Festsetzungen. Es sind keine Konflikte erkennbar, die im Rahmen des städtischen Abwägungsprozesses nicht angemessen gewürdigt wären. Eine Verletzung nachbarschützender Belange im Bereich des Anwesens Mainstraße 16 ist jedenfalls nicht zu erwarten und auch nicht erkennbar. Die Ausführungen zur erforderlichen Durchmischung von MU und MI sind unzutreffend. Im Mischgebiet (MI) ist gemäß Kommentierung und Rechtsprechung zu § 6 BauNVO eine möglichst gleichmäßige Durchmischung anzustreben, während im urbanen Gebiet (MU) gerade keine gleichmäßige Durchmischung sondern nur eine Gewerbe- und Wohnnutzung von jeweils „prägendem Gewicht“ erforderlich ist. Der Gebietscharakter des MU ist durch die bestehende und die geplante Gewerbenutzung in Verbindung mit der geplanten Wohnnutzung gewahrt.

Außerdem erlaubt die Nutzung als urbanes Gebiet eine wesentlich höhere Bauweise. Das drückt sich in diesem konkreten Fall so aus, dass die Bebauung 4,5 m höher wird als auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Daraus resultiert ebenfalls, dass wesentlich mehr Wohnungen entstehen sollen, was eine stärkere Verkehrsbelastung nach sich zieht. Die Einschätzung, dass barrierefreie Wohnungen weniger Stellplätze brauchen, hat sich als falsch erwiesen. Die Parksituation auf unseren Stellplätzen ist frustrierend, da permanent fremde Menschen dort parken. Es kann davon ausgegangen werden, dass es noch schlimmer wird, wenn mehr Wohneinheiten in der Nachbarschaft entstehen, von einem Beratungszentrum der Sparkasse gar nicht zu reden. Die Festsetzung, dass bei einer barrierefrei erreichbaren Wohnung nur 1 Stellplatz ausreicht ist unzutreffend. Barrierefrei erreichbar ist eine Wohnung durch einen Aufzug. Das besagt aber nicht, dass die Bewohner nur ein Fahrzeug haben. Der Investor wird dadurch bevorzugt, da er sich die ansonsten 1,5 Stellplätze spart. Es sollte die Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt Anwendung finden.

Die Art der baulichen Nutzung steht in keinem Zusammenhang mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Auch in einem Allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet können Hochhäuser zugelassen werden. Ein gewisser Zusammenhang besteht hinsichtlich der möglichen baulichen Dichte. Hier gelten für ein Mischgebiet die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO von 0,6 für die GRZ (Grundflächenzahl) und 1,2 für die GFZ (Geschossflächenzahl). Im Urbanen Gebiet sind Orientierungswerte von 0,8 für die GRZ und 3,0 für die GFZ genannt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt aber deutlich weniger bauliche Dichte nämlich eine GRZ von 0,6 und eine GRZ von 1,8 fest und entspricht damit dem Ziel der Stadt zur maßvollen baulichen Innenentwicklung und Schaffung von innerstädtischem Wohnraum sowie zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. **Die gleichen Ausnutzungskennziffern sind auch in einem WA oder MI festsetzbar, da es sich bei den Werten in § 17 BauNVO nach der letzten Änderung der BauNVO nur noch um „Orientierungswerte“ und nicht mehr um „Grenzwerte“ handelt. Hierdurch verfolgt der Gesetzgeber das Ziel der beschleunigten Wohnraumschaffung sowie Erleichterung der baulichen Innenentwicklung.**

Die Zahl von Wohnungen kann bei der gewählten Geschossigkeit und der festgesetzten GRZ und GFZ höher sein als bei Gebieten mit entsprechend geringeren Werten. Die Stadt kommt hierdurch der erheblichen Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet nach und hält auch die Verkehrserzeugung des Gebietes unmittelbar an der Mainstraße als innerstädtischer Hauptverkehrsstraße für vertretbar. Die Feststellung einer illegalen Fremdbenutzung von Stellplätzen im Bereich der Mainstraße 14-16 ist durch die dortige Eigentümergemeinschaft zu klären. Im vorliegenden Plangebiet Mainstraße 13-17 ist der Bau einer Tiefgarage und weiterer ebenerdiger Stellplätze vorgesehen. Die der Sparkassenfiliale zuzuordnenden Stellplätze **sind gemäß Stellplatzsatzung zusätzlich zum Stellplatzbedarf der Wohnungen nachzuweisen und** stehen nach Schließung der Bankfiliale den Anwohnern des Plangebiets sowie deren Besuchern zur Verfügung. Hier unterscheidet sich das vorliegende Vorhaben deutlich von dem Bauprojekt Mainstraße 14-16. Auch in diesem Bauvorhaben wurde im Übrigen der Stellplatzschlüssel auf einen Stellplatz je Wohnung verändert. Wenn das dortige Stellplatzproblem wie geschildert durch

Die verkehrliche Situation sollte in dieser Straße auf alle Fälle neu geregelt werden. Es wurden keinerlei verkehrsplanerische Begleitgutachten oder dergleichen gemacht. Aufgrund des jetzt schon hohen Verkehrsaufkommens fahren viele Radfahrer verbotener Weise auf dem Bürgersteig, was wiederum eine Gefahr für Menschen mit einem Rollator oder generell beeinträchtigte Menschen und Kinder, eigentlich prinzipiell für Fußgänger, darstellt. Tempo 30 wäre hier mehr als angebracht, da auch dies die Lärmbelastung reduzieren würde.

Der Bebauungsplan macht es den Anwohnern fast unmöglich konkrete Einwendungen zu erheben, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Dies führt automatisch zu städtebaulichen Spannungen. Es gibt keine klare Aussage wieviele Wohnungen, Stellplätze und Gewerbebetriebe vorgesehen sind. Dies ist aber Voraussetzung für die Einschätzung der Anwohner und auch der Gremien, die darüber zu entscheiden haben. Das Stadtparlament legt in diesem Bebauungsplan keine Höchstgrenze für die Zahl der Wohnungen fest und kann somit auch keine Aussage dazu treffen wie hoch die Belastung für die bereits bestehende

Fremdparker entsteht, ist dies eine Bestätigung, dass der Stellplatzschlüssel für das Vorhaben selbst ausreichend war. Eine Bevorzugung des Investors liegt nicht vor, da auch in dem gegenüber liegenden Bebauungsplan der gleiche Stellplatzschlüssel bereits festgesetzt wurde. Es obliegt den Eigentümern der Stellplätze im Bereich Mainstraße 14-16 deren illegale Benutzung durch geeignete Maßnahmen wie z.B. das Abschleppen widerrechtlich geparkter Fahrzeuge zu unterbinden und hierauf auch durch entsprechende Beschilderung oder durch eine Einfriedung mittels einer Schranke o.ä. hinzuwirken. **Letztlich wird das Parkproblem gerade in den Abendstunden nach Beobachtungen der Stadt durch das Anwesen Mainstraße 11 verstärkt, da für die Besucher der dortigen Spielhalle keine nutzbaren Stellplätze zur Verfügung stehen.**

Die Stadt kann bei ihren Planungsüberlegungen von einem regelkonformen Verkehrsverhalten ausgehen. Besondere Konflikte aus diesem Abschnitt der Mainstraße sind nicht bekannt.

Für die Anordnung von Tempo 30 auf klassifizierten Ortsdurchfahrten gelten rechtliche Vorgaben. Zudem ist die Verbindungsfunktion der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße ein ebenfalls in der Abwägung der Stadt zu berücksichtigender Belang. Der Bebauungsplan macht keinerlei Vorgaben für die Geschwindigkeit im Bereich der Mainstraße und auch nicht für die Straßenraumaufteilung in Fahrbahn und Gehwege. Die Verkehrsbehörde der Stadt Bürstadt kann hier im Rahmen ihrer Befugnisse durch Beschilderung auf die Verkehrsabläufe Einfluss nehmen. Die Verkehrszunahme durch das Vorhaben ist im Vergleich zur Grundlast der Mainstraße so gering, dass sie nicht weiter ins Gewicht fällt.

Die Aufstellung von Angebotsbebauungsplänen ist in der Städtebauplanung der Regelfall und nicht die Ausnahme. Das Baugesetzbuch sieht zwischen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und Angebotsbebauungsplänen im Übrigen keinerlei Unterschiede hinsichtlich der erforderlichen Bürgerbeteiligung. Auch zum Angebotsbebauungsplan können selbstverständlich Stellungnahmen vorgebracht und Bedenken geäußert werden. Auch der Bebauungsplan „Mainstraße 14-20“ ist ein Angebotsbebauungsplan, obwohl auch zu diesem Bebauungsplan seinerzeit schon konkrete Bauabsichten vorlagen. Auch in diesem Bebauungsplan

Wohnbebauung ist. Dies wurde bereits durch Rechtsprechungen als unzulässig bestätigt.

Fast das gesamte Plangebiet ist für eine Bebauung vorgesehen, was dazu führen kann, dass die Immissionsbelastung für die Anwohner extrem steigt. Es liegt kein Nutzungskonzept des Investors vor.

Kurze Zusammenfassung:

- keine 17 Meter hohe Bebauung erlauben
- mehr als 1 Stellplatz pro Wohnung planen
- kein urbanes Gebiet, sondern Mischgebiet
- Tempo 30 in der Mainstr. festlegen

wurden keine Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen getroffen. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan Mainstraße 13-17 hat eine in etwa gleiche Regelungsdichte wie der Bebauungsplan Mainstraße 14-20. Es ist keineswegs erforderlich, für einen Bebauungsplan die höchstzulässige Wohnungsanzahl festzusetzen. Die Wohnungsanzahl ist noch nicht einmal ein Kriterium bei der Beurteilung des Einfügens geplanter Bebauung in die Umgebungsbebauung im Rahmen von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die in der Stellungnahme behauptete „Unzulässigkeit gemäß Rechtsprechung“ ist unzutreffend. Es gibt keine entsprechende Rechtsprechung. Die zulässige Belastung der Bestandsbebauung ergibt sich aus der für diese festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Im Bereich der Mainstraße 16 sind die die Immissionsgrenzwert für Mischgebiet, die unabhängig von der gegenüberliegenden Bebauung oder dortigen Planfestsetzungen zwingen einzuhalten sind. Es liegen auch keinerlei Hinweise vor, nach denen von unzulässigen Beeinträchtigungen durch das neue Vorhaben auszugehen wäre.

Im Bereich des Bebauungsplans Mainstraße 13-17 ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die unterirdisch durch die Tiefgarage überschritten werden kann. Auch im Bereich Mainstraße 14-20 ist die gleiche GRZ von 0,6 festgesetzt. Auch dort wurde eine Überschreitung durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen, genau wie im Gebiet Mainstraße 13-17. Die Planungen sind hinsichtlich der zulässigen Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen somit identisch. Es sind auch völlig unabhängig von der tatsächlichen Bebauung im Bereich Mainstraße 13-17 für das Gebäude Mainstraße 16 unverändert die dort bislang geltenden Immissionsrichtwerte verbindlich einzuhalten. Es kann insofern nicht zu unzulässigen Immissionsbeeinträchtigungen durch das neue Vorhaben kommen.

In Bezug auf die in der Zusammenfassung genannten Punkte wird auf die zuvor dargelegte fachliche Beurteilung verwiesen.

- eine detaillierte Dar- und Offenlegung der Planungen des Investors

Es ist auch mehr als enttäuschend, dass die unmittelbar gegenüberliegenden Eigentümer zu einer Informationsveranstaltung nicht eingeladen waren. Es sollte daraufhin ein Ortstermin durchgeführt werden, der wiederum nicht stattgefunden hat. Die Bürger werden über konkrete Planungen im Unklaren gelassen und somit nicht so beteiligt wie sich das der Gesetzgeber vorgestellt hat.

Bitte informieren Sie mich über die Abwägungen des entsprechenden Fachausschusses und der Stadtverordnetenversammlung.“

Im Baugesetzbuch sind überhaupt keine Anliegertermine vorgesehen. Die Stadt hat vorliegend in Ergänzung zu den Anforderungen des BauGB hinsichtlich der Bürgerbeteiligung einen freiwilligen Informationstermin für die im Gebiet betroffenen Anwohner und Grundstückseigentümer sowie die Anwohner der unmittelbar daran angrenzenden Grundstücke durchgeführt. Hier wiegt die Betroffenheit erheblich stärker als auf der gegenüberliegenden Straßenseite an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße.

Die Beratungsergebnisse der Stadtverordnetenversammlung werden den Verfassern von Stellungnahmen nach der Beschlussfassung schriftlich zugeleitet. Eine Mitteilung der Abwägungen der beratenden Ausschüsse erfolgt nicht, da diese ohnehin keine Verbindlichkeit im Abwägungsprozess haben. Die Ergebnisse **der Beratungen in den Fachgremien der Stadt** sind aber bei Interesse im Ratssystem der Stadt einsehbar.

Beschlussvorschlag:

Die private Stellungnahme Nr. 1 wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Private Stellungnahme 2
Stellungnahme vom 23.06.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„ich möchte gegen den Bebauungsplan Bürstadt Mainstraße 13-17 folgende Einwände erheben.

Im Bebauungsplan wurde eine Grenzbebauung mit einer Höhe bis zu 9 Meter festgelegt.

Diese Mauer wird vor unser Wohnzimmer und Terrasse gebaut.

Das heißt, von unserem Wohnzimmer und der angrenzenden Terrasse schauen wir auf eine hohe Mauer.

Das schränkt unsere Licht- und Luftverhältnisse drastisch ein. Luft Austausch ist dann kaum möglich. Was gerade jetzt bei diesen heißen Temperaturen zu spüren ist, wenn sich die Innenstadt extrem aufheizt. Darunter leidet unsere Wohn- und Lebensqualität erheblich.

Dem nicht genug, wird im Abstand von 3 Metern zu unserem Haus hinter diese 9 Meter Wand eine weitere Mauer von **17 Meter** hochgezogen und dies auf einer Länge von ca. **40 Metern** bis weit in unseren Garten.

Diese Abstandsfläche von nur 3 Metern ist der Mindestabstand, der mindestens eingehalten werden muss.

Bei dieser massiven Bebauung, bei dieser Verdichtung ist diese Abstandsfläche viel zu gering und wir verlieren erheblich an Wohnqualität.

Auch dieser Mindestabstand wurde genehmigt ohne Rücksichtnahme auf uns.

Fachliche Beurteilung:

Das südlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück der Verfasserin der Stellungnahme weist eine Grenzbebauung mit einer Traufwandhöhe von 8,80 m sowie einer Firsthöhe von 13,60 m (siehe Stellungnahme Kreisbauamt) auf. Die mittlere Grenzwandhöhe im Bereich des Einwendergrundstücks beträgt somit ca. 11,20 m, während die maximale Höhe im südlichen grenznahen Bereich des Neubaugrundstücks eine Höhe von maximal 9,0 m aufweisen darf. Eine wesentliche Beeinträchtigung der südlichen Nachbarn durch das Neubauvorhaben ist daher nicht erkennbar. Zudem befindet sich das Planvorhaben nördlich des Einwendergrundstücks und kann somit nicht zu einer Verschattung des südlichen Nachbargrundstücks beitragen. Die Grenzbebauung **wird** nur in der Grundstückstiefe **zugelassen**, in der auch südlich angebaut wurde. **In der aktuellen Gebäudeplanung des Vorhabenträgers ist die Grenzbebauung sogar noch deutlich kürzer.**

Der Abstand der weiteren „Mauer“ ist nicht 3,0 m sondern **gemäß den Planfestsetzungen zur Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen** mindestens 5,0 m. Es handelt sich auch nicht um eine „Mauer“ sondern um die Fassade der höheren Geschosse mit entsprechenden Öffnungen (Fenster). In diesem Bereich weist das Gebäude auf dem Einwendergrundstück eine geschlossene Brandwand auf. Die Länge des Gebäudes geht auch nicht „bis in den Garten“ der Nachbarbebauung (was ja eigentumsrechtlich schon unzulässig wäre). Deutlich vor dem Garten der Einwender verspringt die Baugrenze nach Norden und gewährleistet somit ausreichende Grenzabstände. Wesentliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erkennen. Nachdem das Einwendergrundstück eine deutlich

Himmel ist von unserem Wohnzimmer, der Terrasse und Schlafzimmer in nördlicher Richtung keiner mehr zu sehen. Nur noch Haus und Wand. Davon abgesehen, dass mindestens zehn Mietparteien uns ins Schlafzimmer, ins Wohnzimmer und auf die Terrasse schauen werden. Jeder, auch du Bärbel, wäre verärgert und würde sich gegen die Rücksichtslosigkeit wehren, wie hier am grünen Tisch in die Lebens- und Wohnumstände von Menschen eingegriffen wird, die hier schon ihr Leben lang wohnen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wurde nicht einmal ansatzweise in Betracht gezogen.

höhere Grenzwall aufweist, stellt sich eher umgekehrt die Frage der Beeinträchtigung durch Verschattung auf dem Vorhabengrundstück.

Durch bauliche Veränderungen auf Nachbargrundstücken kommt es für Nachbarn regelmäßig zu Veränderungen im Ausblick. Hier ist vielfach richterlich festgestellt worden, dass es kein „Recht auf freie Aussicht“ oder „Recht auf unveränderbare Aussicht“ gibt. Dadurch, dass sich das Vorhaben nördlich des Einwendergrundstücks befindet, liegen hier sogar besonders geringe Beeinträchtigungen durch einen veränderten Ausblick vor. Selbstverständlich ist der Himmel über der Terrasse auch weiterhin zu sehen, weil das Einwendergrundstück nicht überbaut wird und der neue nördliche Nachbar kann auch nicht zu wesentlichen Verschattungen des südlichen Nachbargrundstücks beitragen. Auch der Einblick von benachbarten Grundstücken auf das eigene Grundstück ist zu dulden und stellt gemäß regelmäßiger Rechtsprechung keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Es gibt im Übrigen zu denken, dass die Einwenderin offensichtlich selbst unmittelbar an der gemeinsamen Grenze eine Terrasse hat und somit unmittelbar auf das Nachbargrundstück schauen kann. Eine grenzständige Terrasse ist im Übrigen ohne Nachbarzustimmung unzulässig. Der Stadt Bürstadt ist keine entsprechende Nachbarzustimmung bekannt. **Nach ungeprüften mündlichen Angaben der Einwenderin wurden vor Errichtung der Terrassen und Balkone entsprechende Nachbarzustimmungen durch die Bauherrschaft eingeholt. Der Stadt Bürstadt liegen diese jedoch nicht vor. Auch gibt es nach den Bauakten der Stadt keine Baugenehmigung für die Balkone und Terrasse. Tatsächlich befindet sich insbesondere die ebenerdige Terrasse in einem Bereich, der gemäß der Baugenehmigung (zur Umnutzung eines früheren Textilfachgeschäfts in eine Spielhalle) für Stellplätze vorgesehen war. Die Balkone und Terrasse sind baugenehmigungspflichtig, insbesondere weil sie unmittelbar an Nachbargrenzen errichtet wurden. Hier sollte mit der Bauaufsicht geklärt werden, ob eine nachträgliche Genehmigung bauordnungsrechtlich möglich ist.**

Die Größe und Höhe des Komplexes wird damit begründet, dass man Wohnraum schaffen muss. Doch wenn das Erdgeschoß und Erste OG zu gewerblichen Zwecken genutzt wird, ist in meinen Augen die Begründung hinfällig und rechtfertigt somit keine fünf Stockwerke und eine Bauhöhe von 17 Metern.

Bei der sehr emotionalen Infoveranstaltung am 04.03.2021, bei der wir das Gefühl hatten vor einem Tribunal zu sitzen und nicht vor unseren städtischen Verwaltungsvertretern und unserer Frau Bürgermeisterin, mussten wir die Höhe unseres Hauses von 13,5 Metern mehrfach rechtfertigen. Von der Bau Behörde wurde die Höhe des neuen Gebäudes von 17 Meter damit gerechtfertigt, dass unser Haus auch an der höchsten Stelle 13,5 Meter hoch ist. Es ist wohl ein Unterschied, ob eine Fläche von 800 qm Meter auf einer Höhe von 17 Metern gebaut wird oder ob es sich, wie bei uns um ein Spitzdach handelt und dies in Quadratmeter kaum zu beziffern ist. Das ist, als ob man Äpfel mit Birnen vergleicht.

Weiterhin Klärungsbedarf besteht bei uns im Garten, da die jetzige Grenze und der Katastereintrag nicht übereinstimmen. Ich hätte mir gewünscht, dass der Investor Herr Ofenloch in der Zeit der Planung auf uns zugekommen wäre und wir offene Fragen hätten klären können.

Ich bitte diesen Einspruch zu prüfen.“

Im Plangebiet soll mit der Sparkassengeschäftsstelle im Erdgeschoss eine Belebung und Frequenz im Stadtkernbereich geschaffen werden, die auch die übrigen Gewerbenutzungen und den Einzelhandel stärken kann. In den Obergeschossen sollen dann Wohnungen entstehen. Die Zulässige Gebäudehöhe und Geschossigkeit entspricht ungefähr dem Gebäude Mainstraße 3 und liegt unter der Höhe des Gebäudes Mainstraße 10. Es ist also keineswegs so, dass hier für den Stadtkernbereich ungewöhnliche Höhen zugelassen werden. Im Übrigen war im Vorhabengebiet vormals im Bereich Mainstraße 13 ein nur zweigeschossiges Haus vorhanden, an das die Einwenderin ein dreigeschossiges Haus in Grenzbauweise mit 13,60 m hohem Giebel auf der Südseite dieses vormals zweigeschossigen Hauses errichtet hat. Hier stellt sich schon wegen der erheblichen Höhenunterschiede und der wesentlichen Verschattung die Frage der gegenseitigen Rücksichtnahme und Angemessenheit der baulichen Höhe.

Der Eindruck eines „Tribunals“ kann keinesfalls bestätigt werden. Die Stadtverwaltung und das Planungsbüro informierten im Rahmen der Nachbarinformationsveranstaltung sachlich und ruhig über die beabsichtigte Planung. Eine gewisse „Schärfe“ kam eher durch die Eigentümer des südlichen Nachbargrundstücks auf, wobei die Stadtverwaltung durchaus Verständnis für emotionale Reaktionen auf planungsrechtliche Veränderungen hat. Hinsichtlich der Höhenverhältnisse im Grenzbereich (maximal 9,0 m im Bereich des Neubauvorhabens, im Mittel 11,20 m im Bereich der südlich angrenzenden Bestandsbebauung) wurde bereits hinreichend dargelegt, dass die Neubebauung keineswegs zu wesentlichen Beeinträchtigungen führen wird und städtebaulich sowie unter dem Aspekt der baulichen Innenentwicklung absolut angemessen ist.

Nach Kenntnisstand der Stadt „vereinnahmt“ das südliche Nachbargrundstück „Mainstraße 11“ Flächen des Plangeltungsbereichs und bezieht Grundstücksflächen des Plangebiets in die eigene Grundstücksfläche ein. Weiterhin ist zu beachten, dass die Gartenflächen gemäß Baugenehmigung für das südliche Nachbargrundstück Stellplatz- und Zufahrtflächen sind, auf denen notwendige Stellplätze für eine Spielhalle nachgewiesen, aber offensichtlich noch nie hergestellt wurden. Der

entsprechende Sachverhalt sollte tatsächlich zu gegebener Zeit unter Mitwirkung der Bauaufsicht des Landkreises geklärt werden. Insbesondere das Stellplatzangebot der gewerbliche Spielhallennutzung sollte überprüft werden, da bei nicht ausreichend vorhandenen Stellplätzen die Nutzung unzulässig wäre. Dies kann jedoch außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgen und hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

Nach Kenntnisstand der Stadt wurde im Übrigen seitens des Investors zwischenzeitlich Kontakt zur Einwenderin aufgenommen. Die Stadt rät dringend dazu, die nachbarliche Abstimmung insbesondere zu einer ggf. unzutreffend errichteten Einfriedung zu suchen, um entsprechende Belange möglichst einvernehmlich zu klären.

Durch eine neuerliche Eingabe (siehe letzte Stellungnahme dieser Abwägungsvorlage) sowie der Stadtverwaltung übergebene Fotos versichert der Nachbar Mainstraße 11, die erforderlichen Stellplätze hergestellt zu haben. Tatsächlich entsprechen die fotografierten „Stellplätze“ weder hinsichtlich ihrer Lage der erteilten Baugenehmigung noch hinsichtlich ihrer Ausbauqualität den Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung. Zudem liegen Teile der seitens des Nachbarn fotografierten „Stellplätze“ auf dem Fremdgrundstück des Plangeltungsbereichs. (siehe Darstellung in der letzten Stellungnahme dieser Abwägungsvorlage). In allen Luftbildern (z.B. Google Earth) sind im betreffenden Grundstücksteil im Übrigen keine Stellplätze erkennbar. Nach Angaben des Ordnungsamtes ist die Zufahrt zu den Stellplätzen auch permanent verschlossen, so dass die angeblich vorhandenen Stellplätze durch die Besucher der Spielhalle nicht genutzt werden können.

Beschlussvorschlag:

Die private Stellungnahme Nr. 2 wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Private Stellungnahme 3
Stellungnahme vom 22.06.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„Am 17.5.2021 haben Sie die Entwurfsplanung des Bebauungsplans Mainstraße 13 - 17 durch amtliche Bekanntmachung der Stadt Bürstadt öffentlich ausgelegt.

Ich bin Teil-Eigentümer des Nachbargrundstücks in der Mainstraße 11 und ich möchte das nun angestoßene Verfahren zum Anlass nehmen folgende Einwände zu erheben:

1. Eine bauliche Nachverdichtung ist für den Innenstadtbereich sicher sinnvoll und zu begrüßen. Allerdings ist die jetzige Bebauungsplanänderung ist nicht durch eine fehlende städtebauliche Ordnung erforderlich geworden, sondern überwiegend durch die wirtschaftlichen Interessen eines neuen Eigentümers/ Investors. Dies gleicht einer finanziellen Vergoldung von Einzelgrundstücken, ohne dass eine entsprechende städtebauliche Rechtfertigung für diese überzogene Nachverdichtung gegeben wäre.
 - 1.1. Es ist nicht nachvollziehbar, warum nur die Grundstücke des Investors und die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücke in der Planungsänderungsbereich einbezogen wurden.

Fachliche Beurteilung:

Zu 1.: Die Stadt sieht mit der Planung eine angemessene bauliche Innenentwicklung als gegeben an. Die im Erdgeschoss vorgesehene Sparkassenfiliale mit Beratungszentrum stellt eine wesentliche Infrastruktureinrichtung der Bürstädter Innenstadt dar und trägt zur Belebung des gesamten Innenstadtbereichs bei. Die darüber vorgesehenen Wohnungen tragen zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung bei, ohne Außenbereichsflächen der freien Landschaft zu beanspruchen. Die Planung dient insofern tatsächlich der städtebaulichen Ordnung und ermöglicht eine angemessene Folgenutzung für eine innerstädtische Brachfläche.

Zu 1.1: Die Grundstücksflächen der früheren Bürstädter Zeitung sollen eine bauliche Folgenutzung erhalten. In diesem Zusammenhang konnte die Stadt das in ihrem Eigentum befindliche Grundstück Köpfelgasse 14 in das Plangebiet einbringen, um eine Durchwegung des Plangebiets für Rettungsdienste zu ermöglichen, wodurch die Rettungssituation im Bereich der Köpfelgasse erheblich verbessert werden kann. Das nördliche Grundstück Mainstraße 17 weist vor allem im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Köpfelgasse keine optimale bauliche Ausnutzung auf und könnte im Rahmen einer Neubebauung eine wesentliche Erhöhung der Wohnqualität und auch der Ausnutzung erfahren. Das südlich des Plangebiets liegende Anwesen Mainstraße 11 hat hinsichtlich der GRZ bereits heute eine höhere Ausnutzung als das Plangebiet. Zudem waren aus

<p>1.2. Bei einer aus städtebaulichen Gründen gewollten baulichen Nachverdichtung wäre es doch sinnvoller, den gesamten Umgebungsbereich in eine Planungsänderung mit einzubeziehen.</p> <p>1.3. Mit den geplanten Änderungen bliebe insbesondere die gewünschte Nachverdichtung von Wohnraum auf wenige Grundstücke beschränkt. Die Umgebung bliebe nach wie vor als Mischgebiet festgesetzt, so dass hier eine Nachverdichtung in Form von urbanem Wohnraum nicht möglich sein wird.</p> <p>1.4. Könnte die gewünschte Nachverdichtung nicht wesentlich maßvoller mit anderen planerischen Maßnahmen erreicht werden?</p>	<p>diesem Bereich bislang keine Wünsche nach einer baulichen Veränderung an die Stadt herangetragen worden. Die Stadt hat das Plangebiet daher auf Bereiche mit konkretem städtebaulichen Steuerungsbedarf beschränkt. Dies entspricht den Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Kommunen planerisch tätig werden sollen „<i>sobald und soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich</i>“ erscheint. Die Abgrenzung des vorliegenden Plangebiets entspricht dieser Anforderung.</p> <p>Zu 1.2: Die Stadt hat bislang keinen Bedarf für die Einbeziehung weiterer Flächen gesehen. Falls seitens des südlich angrenzenden Grundstücks ein Wunsch zur baulichen Nachverdichtung besteht, sollte dieser der Stadt mitgeteilt werden, damit die Stadt entsprechende Entwicklungswünsche in ihre Abwägungsentscheidung einbeziehen kann. Es ist hier allerdings zu berücksichtigen, dass die GRZ im Bereich des Grundstücks Mainstraße 11 bereits höher ist als die des vorliegenden Plangebiets, so dass im Sinne der städtebaulichen Ordnung ggf. nur eine Erhöhung der Geschosshöhe in Frage kommen könnte. Dies wäre im Falle eines entsprechenden Antrages zu prüfen. Zunächst sieht die Stadt keinen Bedarf für eine städtebauliche Ordnung im Bereich des Anwesens Mainstraße 11.</p> <p>Zu 1.3: Eine bauliche Innenentwicklung ist auch auf den benachbarten Grundstücken grundsätzlich möglich, wobei im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung eine ausreichende Nutzungsdurchmischung nachzuweisen wäre. Die Stadt ist aber jederzeit zu Gesprächen über eine Modifizierung des Baurechts zugunsten weiterer zentraler Wohnungen bereit.</p> <p>Zu 1.4: Die Stadt sieht in der vorliegenden Planung eine angemessene und maßvolle Nachverdichtung des zentralen Stadtkernbereichs als gegeben an.</p>
---	--

2. Der erforderliche Interessensausgleich aller Belange ist hier hinsichtlich der Umgebungsnutzung nicht erfolgt. Eigentlich sind hier hohe Anforderungen an die Konfliktbewältigung gestellt. Die hier geplante, zu intensive Nachverdichtung widerspricht jedoch dem zum Berücksichtigen Rücksichtnahmegebot.

3. Die Bürstädter Innenstadt leidet ohnehin schon an einem Mangel Grünflächen, mit negativen Konsequenzen für Klima, Luftqualität, Versickerungsflächen und Artenvielfalt. Mit der Umgestaltung eines großen, zentral gelegenen Grundstückes ergäbe sich die Möglichkeit dem entgegenzuwirken. Allerdings beschreibt der derzeitige Bebauungsplan, dass ohne Einhaltung von Abständen ein Koloss von fast 30m auf 40m und einer maximalen Bauhöhe von 17m auf bis zu 90% des Geländes gebaut werden könne. Dies scheint mir nicht einer nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt dienlich zu sein. Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur gewinnt doch die maßvolle Nachverdichtung von Flächen immer mehr an Bedeutung. Es sollte dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden und nicht alles zubetoniert werden.

Es wird vorliegend keine wesentliche Beeinträchtigung der Umgebungsnutzung erkannt. Insbesondere das südlich des Vorhabens befindliche Einwendergrundstück weist bereits eine höhere Grundflächenzahl und eine sehr weitgehende bauliche Ausnutzung auf. Das Abrücken der höheren Gebäudeteile von der südlichen Grenz wand ist angemessen. Eine wesentliche Verschattung des Einwendergrundstücks durch das Neubauvorhaben findet nicht statt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist angemessen und fügt sich in die bauliche Umgebung ein. Die Anforderungen an die Konfliktbewältigung sind erfüllt, zumal keine wesentlichen Konflikte und insbesondere keine Verletzung nachbarschützender Belange erkennbar sind.

Zu 3.: Auf dem Grundstück des Einwenders wurden bauaufsichtlich die notwendigen Stellplätze für die Spielhalle (im Erdgeschoss des Gebäudes) in der im Luftbild erkennbaren Grünfläche zugelassen. Diese Stellplätze führen zu einer Bodenversiegelung die höher ist als die des Plangebiets. Allerdings wurden die Stellplätze bislang nicht hergestellt. (siehe auch Ausführungen in Zusammenhang mit der letzten Stellungnahme dieser Abwägungsvorlage) Sie sind nach Auffassung der Stadt durch die Bauaufsicht einzufordern, denn die Spielhallennutzung ist ohne zugeordnete Stellplätze unzulässig. Gerade weil die Nutzer der Spielhalle diese Einrichtung erfahrungsgemäß bis spät in der Nacht nutzen, sind Beeinträchtigungen von umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten, wenn die Kunden im öffentlichen Straßenraum parken und dort zu nächtlicher Stunde Türen schlagen etc. In der vorliegenden Planung ist eine Tiefgarage vorgesehen, die begrünt wird. Zudem ist eine Dachbegrünung festgesetzt, durch die ein deutlich höherer Grünflächenanteil im Plangebiet im Sinne des Stadtklimas gegeben sein wird als auf dem Grundstück des Einwenders. Auch der Niederschlagswasseranfall wird durch die Dachbegrünung erheblich vermindert und zeitlich gedämpft, weshalb die Plangebietsfläche erheblich besser für das Stadtklima ist als die Bebauung des Grundstückes Mainstraße 11. Keinesfalls kann im Übrigen auf 90 % des Grundstückes eine Bauhöhe von 17 m erreicht werden. Die Grundflächenzahl für die Hauptnutzung liegt nur bei 0,6. Dabei ist im Grundstücksbereich an der Köpfgasse nur eine zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichen Dach- oder Staffelgeschoss und maximal 12,0m

4. Durch die angeordnete Grenzbebauung werden Teile unseres Hauses, inclusive mehrerer Balkone, um 3m bis 10m überbaut und durch die festgelegte Abstandsfläche von nur 3m befürchte ich einen enormen Verlust an Wohnqualität sowie einen großen Wertverlust. Die Belichtungsverhältnisse für die Mainstraße 11 werden sich sehr verschlechtern und unser Haus in einem völligen Luftschatten gestellt.

Gebäudehöhe möglich. Auch im Bereich des westlichen Baufensters an der Mainstraße ist die maximale Höhe baulicher Anlagen in beidseitigen Grundstücksbereichen auf maximal 9,0 m begrenzt. Die maximal mögliche Breite des bis zu 17,0 m hohen Gebäudeteils beträgt unter 17 m, die Länge dieses hohen Baubereichs beträgt maximal ca. 40 m und liegt damit noch deutlich unter der in der offenen Bauweise zulässigen gebäuelänge von 50 m. Die Bebauung des Grundstücks Mainstraße 11 weist im Übrigen auch eine Tiefe von über 30 m auf. Die Belange von Natur und Landschaft sind in der vorliegenden Planung ebenso berücksichtigt, wie die Anforderungen des Klimaschutzes, der Minderung des Niederschlagswasseranfalls und auch einer angemessenen Durchgrünung des Siedlungskörpers. Zudem trägt das Vorhaben den Zielen der Innenstadtbebauung und der Wohnraumversorgung Rechnung. Gemäß Bestätigung des Regierungspräsidiums Darmstadt (Vorsorgender Bodenschutz) ist das Vorhaben unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausdrücklich zu begrüßen.

Zu 4. Die Aussagen hinsichtlich einer Überbauung in der entsprechenden Höhe sind völlig unzutreffend. Im Bereich der gemeinsamen Grenze weist das Grundstück Mainstraße 11 im Hauptgebäude eine mittlere Grenz wandhöhe von ca. 11,20 m auf, während im Neubaubereich maximal 9,0 m Grenz wandhöhe zulässig sind. Die Brüstungshöhen im Bereich der grenzständigen Terrassen des südlichen Nachbarn Mainstraße 11 weisen eine Höhe von ca. 7-8 m auf. Die Höhendifferenzen sind somit nicht annähernd so groß wie im Rahmen der Stellungnahme glaubhaft gemacht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich das Neubauvorhaben nördlich des Einwendergrundstücks befindet und somit kaum Verschattungswirkungen erzeugen kann. Die Belichtungsverhältnisse werden sich somit nicht wesentlich verändern. Gleiches gilt auch für die Belüftungssituation. Die Stadt geht hinsichtlich des Anwesens Mainstraße 11 durch die Neubebauung des Nachbargrundstücks eher von einem Wertzuwachs als einer Wertminderung für das Grundstück Mainstraße 11 aus. Die bisherige bauliche Nutzung in einem extrem schlechten baulichen Zustand wirkte sich sicherlich nachteiliger auf den Wert im betreffenden Umfeld aus. Letztlich kann die Wertentwicklung im Planbereich anhand der Bodenrichtwerte verfolgt werden. Der aktuelle Bodenrichtwert (2000)

5. In Anbetracht der beantragten Bebauungsdichte wird die bisherige Qualität des angrenzenden Wohn-, Schlaf- und Außenraums drastisch gemindert. An unseren Garten und mehrere unsere Wohnungen würde nun statt eines unaufdringlichen Kleinbetriebs duzende Wohnungen und belebte Parkplätze angrenzen. Dies wird unausweichlich zu mehr Wohn- und Verkehrslärm führen. Straßenlärm wird in unsere Aufenthalts- und Gartenbereiche verschoben. Ich sehe dadurch die Wohnqualität und den Wert der angrenzenden Mietwohnungen erheblich gemindert:

beträgt im Stadtkernbereich 300 €/m². Die Stadt Bürstadt geht davon aus, dass dieser Bodenrichtwert in den kommenden Jahren nicht zuletzt wegen der verschiedenen Neuinvestitionen und Baumaßnahmen im Umfeld des Grundstücks Mainstraße 11 deutlich steigen wird und somit zu einer Wertsteigerung auch des Grundstücks Mainstraße 11 führen wird.

Zu 5.: Im Rahmen des Neubauvorhabens sollen die meisten Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden. Somit sind Beeinträchtigungen durch Parkplatzlärm eher in geringerem Umfang zu erwarten als dies zu Zeiten der Druckerei war, zumal eine Zeitungsdruckerei in den Nachtstunden arbeitet und auch die Mitarbeiter- und Auslieferungsfahrzeuge noch zur Nachtzeit fahren. All das wird es mit der Neubebauung nicht mehr geben. Die von Wohnungen ausgehenden Geräusche sind in einem Mischgebiet absolut sozial- und gebietsadäquat und stellen keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Im Gartenbereich ist auch nicht mit Straßenlärm zu rechnen, weil keine Straße an den Gartenbereich heranführt. Zudem besteht hier **bislang eine nahezu blickdichte Einfriedung**, die bereits eine entsprechend abschirmende Wirkung aufweist und im Übrigen auf dem Grundstück des Neubauvorhabens steht. Der Wert der Mietwohnungen auf dem Grundstück Mainstraße 11 wird durch die benachbarte Bebauung nicht gemindert, sondern eher noch erhöht. Die Rückseite des Grundstücks Mainstraße 11 befand sich bislang angrenzend an abbruchreife und in schlechtem Zustand befindliche „abgeammelte“ Gebäude. Die zeitgemäße Neubebauung wird daher zu einer erheblichen Aufwertung des baulichen Umfelds führen. Damit verbunden ist nach Auffassung der Stadt auch eine erhebliche Steigerung der Wohnqualität. **Wie in der letzten Stellungnahme dieser Abwägungsvorlage dargelegt, handelt es sich bei dem „Garten“ des Anwesens Mainstraße 11 um den Grundstücksbereich, auf dem die ebenerdigen Stellplätze der Spielhallennutzung bzw. der drei genehmigten Wohnungen liegen sollten, die tatsächlich bislang nicht hergestellt wurden. Der letzte der Stadt bekannte Rechtszustand dieser Flächen ist „Stellplätze und Zufahrt“. Der tatsächliche Zustand ist, wie auch in der Stellungnahme geschildert „Gartenfläche“.**

5.1. Ebenerdige Parkplätze an unserer Grundstücksgrenze werden durch die überbaute Feuerwehrdurchfahrt angefahren. Starten, Bremsen, Türen schließen werden zu einen ständigen und zu hohem Hintergrundlärm führen.

5.2. Um Automaten zu benutzen, werden Kunden der Sparkassenfiliale diese Parkplätze sogar in der Nacht und and Sonn- und Feiertagen anfahren und unsere Nachtruhe erheblich beeinträchtigen. Auf unserem Grundstück gelten die Vorschriften nach TA - Lärm für ein Mischgebiet. Die deutlich schlechteren Werte für das Urbane Gebiet gelten bei uns nicht. Was wird der Bauträger unternehmen, damit die gesetzlichen Höchstwerte auf unserem Grundstück, ebenerdig und auf den Balkonen im ersten und zweiten Stock, durchgehend eingehalten werden?

Zu 5.1: Bislang befand sich in entsprechender Lage der offene Hof der Zeitungsdruckerei, über den das gesamte Mitarbeiterparken sowie Belieferung und Auslieferungsfahrten zur Nachtzeit liefen. Die ebenerdigen Stellplätze sollen vor allem der Sparkasse dienen, da die Stellplätze der Wohnnutzung vornehmlich in der Tiefgarage untergebracht werden sollen. Diese Betrachtungen auf Ebene der Objektplanung sind im Übrigen für den städtebaulichen Abwägungsvorgang ohne wesentliche Relevanz. Was zählt, ist die zwingend erforderliche Einhaltung der Immissionsgrenzwerte des Mischgebiets im Bereich Mainstraße 11. Die benachbarte Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist nach den Grundsätzen des Trennungsprinzips nach § 50 BImSchG völlig problemlos und ohne weitergehende schalltechnische Nachweise zulässig. **Im Übrigen verursachen die genehmigten Stellplätze der Spielhalle in der faktischen Gartenzone des Anwesens Mainstraße 11 die gleichen Emissionen, wobei vor allem bei den Kundenparkplätzen der Spielhalle von einer überwiegenden Nutzung in den Nacht- und Ruhezeiten auszugehen ist, während die Parkplätze der Sparkassenfiliale vor allem während des Tageszeitraums genutzt werden.**

Zu 5.2: Die Nachtruhe in der Umgebung des Plangebiets scheint doch eher durch die im Anwesen Mainstraße 11 befindliche Spielhalle gefährdet zu sein, deren Nutzer regelmäßig zu den Nachtstunden die Einrichtung verlassen. Im Übrigen sei daran erinnert, dass die noch herzustellenden Stellplätze der Spielhalle im Garten des Anwesens Mainstraße 11 genehmigt wurden. Auf andere Weise können die für die Spielhalle erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden. Die Beeinträchtigungen entstehen daher eher durch die eigene als durch die benachbarte Nutzung. Aus Sicht der Stadt bestehen keinerlei Hinweise auf einen Lärmkonflikt zwischen der bestehenden und der geplanten Nutzung. Falls es entgegen diesen Erwartungen zu Lärmkonflikten kommen sollte, besteht ein Abwehranspruch der Nachbarschaft auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Feuerwehrdurchfahrt soll im Übrigen nicht für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen und wird nach Angaben des Vorhabenträgers durch einen herausnehmbaren Poller oder andere Durchfahrtbeschränkungen für den Allgemeinverkehr gesperrt. Vom

<p>5.3. Weiterhin ist zu befürchten, dass unser Gartenbereich durch den nächtlichen Fahrbetrieb ständig ausgeleuchtet wird und dadurch unsere Privatsphäre, sowie die unserer Mieter, empfindlich gestört würde.</p> <p>6. Letztlich finde ich es problematisch, dass für dieses Projekt kein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einer konkreten Vorgabenbindung vorgelegt wurde. Der jetzige Bebauungsplan erscheint mir wie eine Wundertüte mit sehr viel Gestaltungsspielraum für den Investor. Bei einem Wohnblock dieser Größe und von dieser Tragweite für die Innenstadt sollte doch genau beschrieben sein wie viele Wohnungen überhaupt gebaut werden. Als direkt betroffener Nachbar fände ich es notwendig, dass sich die Stadtverwaltung vor Zustimmung zu diesem Bauantrag verbindliche Festlegungen der folgenden Punkte einholt:</p> <p>6.1. Anzahl der Wohnungen 6.2. Anzahl der Stellplätze und Kapazität einer etwaigen Tiefgarage 6.3. Lage der An- und Abfahrten der Tiefgarage 6.4. Anbindung and Mainstraße sowie an die Köpfelgasse</p>	<p>Nachbargrundstück aus ist daher nur mit sozial- und gebietsadäquaten Geräuschen zu rechnen.</p> <p>Zu 5.3.: Auch hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Beleuchtung bestehen Grenzen der zulässigen Beeinträchtigung nach BImSchG. Allerdings befindet sich zwischen den Stellplätzen und dem Wohngenenutzten Gartenteil des Anwesens Mainstraße 11 bislang eine Sichtschutzwand auf Erdgeschosshöhe. Die Terrassen und Balkone liegen erheblich viel höher und können von Fahrzeugscheinwerfern nicht erreicht werden. Es besteht eher die Gefahr, dass die eigenen Stellplätze der Spielhalle (bislang nicht realisiert) zu entsprechenden Beeinträchtigungen der Mieter führen werden. Da die Fahrzeuge im unmittelbaren Gartenbereich parken und wenden müssen. (Im Übrigen gemäß Baugenehmigung der Spielhalle sogar auf der bauordnungsrechtlich nicht genehmigten Terrasse parken müssen!)</p> <p>Zu 6.: Der Stadt steht die Wahl des Planungsinstruments frei. In den weit überwiegenden Fällen wird das Bauplanungsrecht durch sog. Angebotsbebauungspläne geschaffen. Die vorliegende „Wundertüte“ ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur zulässigen Art und Maß der Bebauung sowie die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen stark eingeschränkt. Das Plangebiet unterliegt hinsichtlich der planungsrechtlichen Vorgaben weit mehr Einschränkungen als das Grundstück Mainstraße 11, das im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans nur sehr wenigen planungsrechtlichen Festsetzungen unterliegt. Auch dort besteht keinerlei Einschränkung der zulässigen Zahl von Wohnungen. Dies trifft außerhalb des einfachen Bebauungsplans „Mainstraße Süd“ im Übrigen auch auf die umliegenden Flächen des Stadtkernbereichs ohne Bebauungsplan zu, denn die Zahl der Wohnungen stellt kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB dar.</p> <p>Die Fragestellungen zu 6.1 bis 6.4 sind später Gegenstand der konkreten Objektplanung und müssen im Bebauungsplan nicht weitergehend bestimmt werden. Entsprechende Regelungen sind zur Konfliktbewältigung oder als Grundlage der städtischen Abwägungsentscheidung nicht erforderlich. Die Regelungsdichte des Bebauungsplans ist ausreichend.</p>
--	--

Ich danke Ihnen im Voraus für Ihre Antworten zu diesen Bedenken. Und vertraue Stadtverwaltung und der Bauverwaltung, dass sie die langfristigen Interessen aller Beteiligten in Betracht ziehen und ihrer Sorgfaltspflicht im Zuge des Planungsprozess nachkommen.“

Insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestehen konkrete Festsetzungen, die eine Verträglichkeit der Planung mit der umgebenden Siedlungsfläche belegen und diese gewährleisten.

Die Stadt handelt im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Entscheidungen stets im Hinblick auf eine positive langfristige Stadtentwicklung und berücksichtigt die Interessen der Eigentümer und Bewohner umliegender Grundstücke bei allen ihren Planungsentscheidungen. Vorliegend sind keine wesentlichen Nutzungskonflikte oder sonstigen Konflikte erkennbar. Die Planung ist städtebaulich begründet und der örtlichen Situation angemessen.

Beschlussvorschlag:

Die private Stellungnahme Nr. 3 wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Private Stellungnahme 4
Stellungnahme vom 23.06.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„gegen den am 17.5.2021 bekannt gegebenen Bebauungsplan der Mainstraße 13 -17 möchte ich als betroffene Nachbar, beziehungsweise Eigentümer aus der Mainstraße 11 folgende Einwände vorbringen.

Ich möchte ausdrücklich klarstellen, dass ich nicht grundsätzlich gegen eine Nachverdichtung im betreffenden Innenstadtgebiet bin. Die Nachverdichtung sollte allerdings unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange schonend erfolgen.

1. Die im Bebauungsplan vorgegebenen maximale Bauhöhe von 9 Meter im Rahmen der Grenzbebauung beziehungsweise 17 Meter als maximale Höhe sind viel zu hoch und beeinträchtigen die Wohnqualität in unsere angrenzenden Wohnungen erheblich. Auf Seite 7 des Bebauungsplans wird erwähnt, dass technische Aufbauten zulässig sind. Unklar ist, ob diese Aufbauten noch auf die vorgeschriebene maximale Bauhöhe von 17 und 9 Metern hinzukommen oder ob sie in diesen Höhen enthalten sind. Die angeordnete beidseitige Grenzbebauung führt zu einer unerträglichen Verschattung auf unseren Balkonen und in unserem Wohnzimmer.

Die Visualisierte Abbildung des geplanten Vorhabens (Auf Seite 4 in der Begründung zum Entwurf) zeigt ein völlig falsches Bild der geplanten Bauverhältnisse. Das geplante 1.0G in der Grenzbebauung endet nicht in der Höhe des Fußbodens unserer Wohnung, sondern reicht bis an unser Dach und wird unseren Balkon und unser Wohnzimmer

Fachliche Beurteilung:

Die Stadt sieht in der vorliegenden Planung eine angemessene und maßvolle Nachverdichtung durch Folgenutzung einer Gewerbebrache.

Zu 1.: Das Anwesen Mainstraße 11 weist nach Angaben der Bauaufsicht eine straßenseitige Traufwandhöhe von 8,80 m und eine Firsthöhe von 13,60 m auf. Die mittlere Grenzwandhöhe des Hauptgebäudes liegt somit bei ca. 11,20 m und damit um mehr als zwei Meter über der im Grenzbereich zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen von 9,0m. Der bis zu 17 m hohe Gebäudeteil ist um mindestens 5,0 m nach Norden von der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgerückt und befindet sich nördlich des Grundstücks Mainstraße 11 und kann damit nicht wesentlich zu einer Verschattung des südlich gelegenen Nachbargrundstücks Mainstraße 11 beitragen. Die Zulässigkeit von technischen Aufbauten wird im Rahmen einer Gestaltungsfestsetzung geregelt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist damit nicht verbunden. Dieses festgesetzte Maß der Gebäudehöhe gilt incl. aller etwaigen Aufbauten. Alle möglichen Aufbauten müssen in den festgesetzten Höhengrenzen liegen.

Die Visualisierung des geplanten Bauvorhabens stellt die Höhenverhältnisse dieser Planung nach Einschätzung der Stadt zutreffend dar. Maßgeblich für den Abwägungsvorgang sind die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen. Das Anwesen Mainstraße 11 weist zur Nordseite eine geschlossene Brandwand auf. Von dieser Gebäudeseite kann somit kein Licht in die Wohnungen fallen. Eine wesentliche

erheblich verdunkeln. Wie werden dann auf eine rund 3 Meter hohe und ca. 7 - 8 Meter lang Wand auf unsere Grenze schauen. Auch wird die Durchlüftung erheblich eingeschränkt.

Die Festlegung der Abstandsflächen von Gebäuden von nur 3 Metern ist viel zu gering für dieses Bau Monster von ca. 27 Meter x 40 Meter x 17 Meter. Es führt an unserem Grundstück, im Gartenbereich und in den Wohnungen zum Verlust jeglicher Wohnqualität. Es wird dunkel und laut, jeglicher Sichtschutz geht verloren.

Verschattung des auf der Südseite des Plangebiets befindlichen Bestandsgebäudes Mainstraße 11 ist aufgrund der Sonnenstandsverhältnisse auf der Nordhälfte der Erde unmöglich. Die Terrassen im rückwärtigen Gebäudeteil weisen eine Attikahöhe von ca. 7,0 bis 8,0 m auf. Die neue Bebauung kann an dieser Stelle maximal etwa einen bis 1,5 Meter höher sein. Dies betrifft hier nicht die Deckenhöhe, sondern die maximale Gebäudehöhe incl. Attika. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belüftungssituation ist ebenfalls nicht zu erwarten. Da die Neubebauung im grenznahen Bereich niedriger ist als das Hauptgebäude Mainstraße 11 und nur unwesentlich höher als der gartenseitige Nebenbau mit den Terrassen.

Der Abstand des höheren Gebäudeteils zur Grenze beträgt mindestens 5 m. Die Abmessungen sind ebenfalls unzutreffend wiedergegeben. Der bis maximal 17m hohe Gebäudeteil hat eine maximale Breite von unter 17 m. Der Gebäudekomplex auf dem Grundstück Mainstraße 11 hat auch bereits eine Gebäudetiefe von über 30m. Die zulässige Neubebauung geht mit einer maximalen Gebäudetiefe von etwa 40 m zwar darüber hinaus, bleibt in dem Bereich hinter der Brandwand des Anwesens Mainstraße 11 aber mehr als 5,0 m von der gemeinsamen Grenze abgerückt, der bis zu 17 m hohe Gebäudeteil sogar ca. 7,0 m abgerückt. Die Abstandsflächen nach HBO fordern hier 0,4 H, somit für den bis zu 17 m hohen Gebäudeteil maximal 6,80 m und für den bis maximal 9,0 m hohen Gebäudeteil nur 3,60 m Grenzabstand. Das Vorhaben hält hier somit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Abstandsflächen die Anforderungen der HBO ein. Diese berücksichtigen insbesondere auch die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ausreichende Sozialabstände. Sichtschutz von Terrassen und Wohnungen liegt im Übrigen im Ermessen des jeweiligen Nutzers. Wer sich gestört fühlt, muss für entsprechenden Sichtschutz sorgen. Bereits vielfach wurde in Gerichtsurteilen bestätigt, dass es kein Recht von Nachbarn auf freien Ausblick oder auf keine Einblicke aus Nachbargrundstücken gibt. Es gibt insbesondere auch kein Recht auf unveränderte Zustände in der Nachbarschaft. Veränderungen gehören hier zum normalen „Lebensrisiko“.

1a. Das an unserer Grundstücksgrenze angrenzende Träger Grundstück Nr. 13 war seither kaum bebaut. Es gab das alte Träger Haus was über 6 Meter von unserer Grundstückswand entfernt stand, zwei Garagen und ein kleiner Schuppen. Beide an unsere Grundstücksgrenze angebaut aber nur ca. drei Meter hoch. Es gab den versiegelten Hofbereich bis zur Garage, der Rest war nicht versiegelt. Und wurde teilweise zum Parken genutzt.

Dieser Bereich wurde bis in die 90er Jahre sogar als Nutzgarten vom alten Herrn Träger genutzt. In den letzten 20 Jahren wurde dieser Bereich 1- 2 pro Jahr mit großem Gerät gemäht. Nun soll dieser Bereich größtenteils überbaut werden. Und das bis an unsere Grenze. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme findet hier nicht statt. Die Aussage aus der Begründung hinsichtlich des Bestands entspricht somit nicht der Realität.

Im neuen Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,9 möglich. Die maximal mögliche zu begrünende Grundfläche beträgt somit nur noch 10%. Dies entspricht nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Im Übrigen entspricht eine nur zehnpromtente Begrünung nicht einer sinnvollen und schonenden Nachverdichtung. Der Belang des gesetzlich vorgeschriebenen Belanges einer ausreichenden Versorgung mit Grün und Freiflächen wird bei der Planung in keinsten Weise berücksichtigt.

Anmerken möchte ich noch folgendes. Die auf Seite 3 des Bebauungsplans eine angegebene maximale Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist falsch. Im Paragraph 19 Absatz 4 Satz 3 steht der Zahlenwert 0,8

Die Schilderungen der bislang geringen Bebauung des Nachbargrundstücks belegen, dass das Gebäude Mainstraße 11 in Bezug auf dieses frühere Wohngebäude eine nahezu erdrückende Wirkung gehabt haben muss. Hier waren bei der bis zu 13,60 m hohen Grenzbebauung auf der Südseite des kleinteilig bebauten Wohngrundstücks und einer Grenzbebauung von immerhin 30 m Länge offenbar andere Maßstäbe an die gegenseitige Rücksichtnahme gelegt worden als dies nun bei der wesentlich besser angepassten Neubebauung im Norden des Grundstücks Mainstraße 11 eingefordert wird. Ein Recht auf den Erhalt entsprechender nachbarschaftlicher Verhältnisse ist aus dem BauGB nicht ableitbar. Vergessen werden darf auch nicht, dass die geschilderten Gartenflächen schon seit langem nicht mehr bestanden und alle Freiflächen im Bereich der Grundstücke Mainstraße 13 und 15 seit vielen Jahren zum Parken von Mitarbeitern und Kunden, als Lagerflächen und als Umschlagplatz für Zulieferungen und Auslieferungen der Zeitungsdruckerei genutzt wurden.

Die GRZ von 0,9 bezieht sich ausdrücklich auf die Unterbauung des Grundstücks mit einer zu begrünenden Tiefgarage. Auf dem Grundstück Mainstraße 11 ist im Rahmen des dortigen Bebauungsplans die gleiche GRZ von 0,6 wie im vorliegenden Plangebiet zulässig. Auch hier ist eine Überschreitung durch Stellplätze, Garagen, bauliche Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplangebiet wird im Gegensatz zum umliegenden Mischgebiet aber eine Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgaragenfläche festgesetzt, so dass das Plangebiet deutlich mehr begrünte Flächen aufweisen wird als das Grundstück Mainstraße 11. Dort darf man die genehmigten aber nicht realisierten Stellplätze der Spielhallennutzung nicht außer Acht lassen. Bezieht man diese in die GRZ ein, liegt diese deutlich höher als im aktuellen Plangebiet zulässig. Die Herstellung dieser ebenerdigen Stellplätze auf dem Grundstück Mainstraße 11 ist zwingend erforderlich, da die Spielhalle ohne erforderliche Stellplätze nicht betrieben werden darf. Im Übrigen darf infrage gestellt werden, dass für die bestehenden Wohnungen des Anwesens Mainstraße 11 ausreichend Stellplätze vorhanden sind. Dies wäre zu gegebener Zeit außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens mit der Bauaufsicht zu überprüfen. Setzt man die genehmigte und erforderliche (Stellplätze) Bodenversiegelung im Bereich Mainstraße 11

2. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass für das Parken eine Tiefgarage errichtet werden soll. Eine entsprechende verpflichtende Festsetzung gibt es im Planentwurf jedoch nicht. Aus meiner Sicht ist es unbedingt erforderlich, dass alle erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen sind. Es ist sicherzustellen, dass nachträglich keine Stellplätze abgelöst werden können.

Ergänzend ist für die Tiefgarage festzulegen, dass die ein und Ausfahrten nur direkt über die Mainstraße erfolgen können.

im Vergleich der baulichen Ausnutzung an, sind die beiden Plangebiete zumindest vergleichbar, wobei die Auswirkungen auf das Stadtklima im Neubaugebiet Mainstraße 13-15 durch die zwingende Dachbegrünung erheblich geringer sein werden als im Grundstücksbereich Mainstraße 11. Die Überschreitung der GRZ durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist nach § 19 BauNVO auf 0,8 bzw. 50% der festgesetzten GRZ begrenzt. Für das Mischgebiet in dem das Grundstück Mainstraße 11 liegt, bedeutet dies bei einer GRZ von 0,6 eine GRZ2 von maximal 0,8. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren kann eine höhere Überschreitung der GRZ zugelassen werden. Der vorliegende Bebauungsplan begrenzt diesen Spielraum der bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung auf einen Wert von 0,9 und kompensiert diese maximale bauliche Ausnutzung durch die Begrünung der Tiefgarage und die Begrünung der Dachflächen. Die entsprechenden Angaben der Begründung sind zutreffend.

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Genauso wenig wie es eine Verpflichtung zum Bau der Tiefgarage gibt, kann eine Verpflichtung zum Bau der Gebäude im Bebauungsplan begründet werden. Eine Ausnutzung der Baumöglichkeiten des Plangebiets setzt aber eine ausreichende Stellplatzanzahl voraus. Diese kann unter den gegebenen Rahmenbedingungen im Wesentlichen nur in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Im Rahmen des Vorhabens ist keine Stellplatzablöse vorgesehen. Setzt man die Forderung des Versagens einer Stellplatzablöse auch für die Spielhalle an, dürfte deren Betrieb nicht mehr aufrechtzuerhalten sein, **denn dort wurden fünf nach Stellplatzberechnung erforderliche Stellplätze im Zuge der Umnutzung der Spielhalle abgelöst.**

Das Plangebiet grenzt an zwei öffentliche Straßen an. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt muss im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt werden. Die Zufahrt zu einer Tiefgarage stellt im Allgemeinen aber eine punktuelle Schallquelle dar, deren Anordnung sinnvollerweise an der ohnehin lärmbelasteten Hauptverkehrsstraße erfolgt. Die Tiefgaragenausfahrt muss die Immissionsgrenzwerte im Bereich benachbarter Grundstücke einhalten. Hierzu bedarf es keiner weitergehenden Regelungen auf

In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung: dass je barrierefreie erreichbare Wohnung, ein PKW Stellplatz nachzuweisen ist nicht sinnvoll und nicht nachvollziehbar.

Die Aussage in der Begründung, dass nur alte Menschen einziehen, die nur ein PKW haben ist rein spekulativ, falsch und nicht heilbar.

Nur wenn sie dem Investor vertraglich vorschreiben, dass in diesen Wohnungen nur alte Menschen beziehungsweise Menschen ab dem Alter x die nur einem Auto haben, einziehen dürfen, kann das zutreffen.

Entsprechende Beispiele aus jüngster Vergangenheit von Bürstadt wie zum Beispiel Mainstraße, 14 / 16 und Bobstadt Messplatz zeigen, dass diese Annahmen nicht dem realen Marktgeschehen entsprechen.

Somit sind unbedingt die in der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt festgelegten 1,5 Stellplätze. Je Wohnung beziehungsweise die in der Stellplatzsatzung festgelegten gewerbliche Objekte vorgesehenen Mengen sicherzustellen.

Ebene des Bebauungsplans, da das Bundesimmissionsschutzgesetz bereits einen verbindlich einschränkenden Rahmen setzt.

Mit der betreffenden Festsetzung unterstützt die Stadt die Herstellung zukunftsfähigen barrierefreien innerstädtischen Wohnraums, der dem demographischen Wandel Rechnung trägt. Die Festsetzung ist begründet und angemessen. Anhand vergleichbarer Projekte in der Region lässt sich die Belegung entsprechender Wohnung mit vor allem älteren Menschen belegen (z.B. Eulergelände Bensheim: Durchschnittsalter der Wohnungskäufer 62 Jahre) Tatsächlich wandelt sich das Mobilitätsverhalten aber gerade auch bei jüngeren Personen noch stärker als bei Senioren. Aus ökologischen Gründen verzichten zunehmend junge Menschen auf einen privaten Pkw. Auch die Hessische Bauordnung sieht eine Ablöse von Pkw-Stellplätzen durch Fahrradstellplätze vor. Es ist volkswirtschaftlich und auch verkehrspolitisch unsinnig, immer eine Maximalanzahl von Stellplätzen zu fordern und gleichzeitig die Verkehrswende weg von der individuellen motorisierten Mobilität zu fordern. Die Stadt Bürstadt setzt hier mit den Festsetzungen des Bebauungsplans einen angemessenen zukunftsfähigen Rahmen und berücksichtigt insbesondere auch die gute ÖPNV-Anbindung des Vorhabens und die innerstädtisch kurzen Wege zu allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Stellplatzbedarf der Sparkassengeschäftsstelle, der zusätzlich zu dem Bedarf der Wohnungen nachzuweisen ist, nach den Bürostunden bzw. Öffnungszeiten auch den Besuchern der Wohnnutzung zur Verfügung stehen kann und somit eine flächenschonende Doppelnutzung ermöglicht wird. **Es verwundert im Übrigen sehr, dass die Forderung nach ausreichenden Stellplätzen gerade von den Eigentümern des Anwesens Mainstraße 11 erhoben wird. Dort sind die bauordnungsrechtlich genehmigten bzw. bauaufsichtlich geforderten 6 Stellplätze nicht hergestellt worden und eine Ablöse von fast der Hälfte des seinerzeit ermittelten Stellplatzbedarfs (5 Stellplätze) wurde in Anspruch genommen. Im Erdgeschoss des Anwesens Mainstraße 11 sind ausweislich der Inaugenscheinnahme des Ordnungsamtes am 25.10.2021 nur zwei nutzbare Stellplätze vorhanden. Hiervon ist ein Stellplatz „gefangen“, was bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen nach Stellplatzsatzung der Stadt (§ 5 Abs. 1) unzulässig ist. Im Sinne der**

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass die jetzige Formulierung: Barrierefrei erreichbare Wohnungen weitere Fragen aufwirft.

Sie schreiben nicht vor, dass die Wohnungen selbst barrierefrei gebaut werden müssen. Wieso wurde nicht der gleiche Text wie zuletzt beim Bebauungsplan Mainstraße 54 unter 3.3 verwendet? Hier steht, dass: Ausschließlich für barrierefreie Wohnform ab 3 Vollgeschossen ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen ist.

Es gibt keine Vorgaben zum 1.OG. Es gibt nur Vorgaben zum Erdgeschoss und zum 2.OG und den darüber liegenden Bereichen. Wie wird das 1.OG genutzt? Werden diesem 1.OG überhaupt Wohnungen geplant? Dient dieses größte Stockwerk mit seinen rund 900 Quadratmetern auch der gewerblichen Nutzung?

3. Die Verkehrsbelastung in der Mainstraße ist zurzeit schon hoch. Täglich gibt es vor unserem Haus bereits Staus. Diese werden unter anderem auch durch den Betrieb der Postfiliale und durch den Pflegedienst verursacht. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Dimensionierung des geplanten Objektes wird sich diese Situation noch verschärfen.

Stellplatzsatzung ist auf dem Grundstück Mainstraße 11 somit nur ein Stellplatz vorhanden. (siehe auch Ausführungen im Rahmen der letzten Stellungnahme dieser Abwägungsvorlage).

Geschosswohnungen werden heute grundsätzlich barrierearm oder barrierefrei gebaut. Die verschiedenen Normen hierzu sind aber nicht unbedingt schlüssig und vor allem mit der Zeit stetig veränderbar, weshalb der Bezug auf die barrierefreie Erreichbarkeit den typischen Anforderungen der meisten Senioren entspricht und im vorliegenden Fall ein hinreichendes Kriterium für die Festsetzung ist.

Im Bebauungsplan wird das Ziel einer gewerblichen Nutzung im straßenseitigen Erdgeschoss an der Mainstraße durch einen Ausschluss der Wohnnutzung in einem Abstand von 20 m zur Mainstraße festgesetzt. Im 2. OG und darüber sollen nur Wohnungen zulässig sein. In dem Bereich des 1. Obergeschosses können im Rahmen des Urbanen Gebiets demzufolge Wohnungen oder gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Der Bebauungsplan muss hier keine weitergehenden Nutzungseinschränkungen vornehmen, da insbesondere die Belange des Immissionssschutzes durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne abschließend geregelt ist.

Das infolge des Vorhabens zu erwartende Verkehrsaufkommen ist im Vergleich zur bestehenden Belastung der Mainstraße vernachlässigbar. Staus sind in der Mainstraße im Übrigen nach Beobachtungen der Stadt nur im Bereich des Bahnübergangs also in deutlicher Entfernung zum Vorhabengebiet festzustellen. Die Mainstraße ist eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße und kann das entsprechende Verkehrsaufkommen auch aufnehmen. Durch angrenzende Nutzungen bedingte kurzzeitige Stockungen im Verkehrsablauf z.B. bei ein- und Ausparkvorgängen sind keine Staus sondern üblich im innerstädtischen Verkehrsablauf.

Der Verweis in der Begründung auf eine Verkehrszählung aus dem Jahre 2015 ist aufgrund der geänderten Gesamtsituation aus der jüngsten Zeit, nicht ausreichend.
Es ist unbedingt ein neues Verkehrskonzept zu erstellen.

Die Kundenparkplätze der Sparkasse im Erdgeschoss werden ebenfalls auf die Grenze gebaut. Der Fahrzeuglärm wird in den Gartenbereich, unseren Erholungsbereich getragen und verstößt gegen das gegenseitige Rücksichtnahmegebot.

Sie lassen ihm urbanen Gebiet eine Lärm Belastung von 63 dB (A) tags und 48 dB(A)nachts zu. Für unser Grundstück gelten diese Werte aber nicht. Wir befinden uns in einem Mischgebiet.
Hier liegt der Emissionsrichtwert bei 60 dB(A)tags und. 45 dB(A) nachts deutlich unter denen des urbanen Gebietes. Welche Vorkehrungen treffen Sie damit, dass die Lärmbelastung bei uns weiter den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Seit 2015 wurde die Anbindung der Gewerbegebiete Bürstadts an die B44 geschaffen. Hier sind im Rahmen der aktuellen Belastung dieser Gewerbeanbindung entsprechende Entlastungseffekte für das Bestandsstraßennetz anzunehmen. Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie herrscht ein deutlich verändertes Verkehrsaufkommen. Eine aktuelle Verkehrszählung würde daher unzutreffende Zahlen liefern und wäre nicht aussagekräftig. Die Verkehrsabläufe in der Mainstraße können im Rahmen der allgemeinen städtischen Verkehrsbeobachtungen im Sinne eines „Monitorings“ beobachtet und bei Bedarf mit straßenbetrieblichen Maßnahmen reagiert werden. Weitergehende Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans erscheinen hier nicht geboten, zumal ja ein grundsätzlich bereits bebautes Gebiet vorliegt, im Rahmen dessen eine Grundstücksfolgenutzung auch im Rahmen des bisherigen Bebauungsplans jederzeit möglich wäre (§ 17 BauNVO: Mischgebiet mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2, keine Einschränkung der überbaubaren Flächen, keine Verpflichtung zum Bau einer Tiefgarage)

Hier ist zu beachten, dass die genehmigten Stellplätze der Spielhallennutzung genau an gleicher Stelle auf dem Nachbargrundstück Mainstraße 11 liegen (**ebenfalls an der südlichen Nachbargrenze**). **Die Zufahrt zu den genehmigten Stellplätzen erfolgt entlang der Grenze des vorliegenden Plangebiets**. Die Beeinträchtigungen wären allenfalls gegenseitig. Die Nutzungszeiten der Spielhalle sind aber deutlich später als die der Sparkasse, so dass eher stärkere Beeinträchtigungen von Seiten des Spielhallengrundstücks zu erwarten wären. Zudem ist dort **bislang bereits** eine abschirmende **Sichtschutzwand** vorhanden, die zur Minderung der Stellplatzimmissionen beitragen kann.

Die zulässigen Immissionen des urbanen Gebiets (MU) gelten nur innerhalb des festgesetzten MU. Im Bereich der angrenzenden Mischgebietsflächen gelten bisher und auch künftig die Immissionsgrenzwerte des Mischgebiets **wie dies auch zutreffend vom Einwender angemerkt wird**. Jegliche Nutzung innerhalb des MU muss die zulässigen Grenzwerte des MI im Bereich des Grundstücks Mainstraße 11 einhalten und umgekehrt. Hierzu sind keine Regelungen des Bebauungsplans erforderlich. Es gilt das bundeseinheitliche Immissionsschutzrecht. Für das Spielhallen-

4. Weiter ist noch festzuhalten, dass es im Gartenbereich eine über 20 Meter lange Grenzmauer gibt, die weit über hundert Jahre alt ist, jedoch nicht im Kataster entspricht. Deren Verlauf wurde aber von Franz Träger und Anna Träger geborene Schreiber nochmals 1979 bestätigt.“

grundstück ergeben sich somit deutliche Vorteile durch die Festsetzung des MU, denn infolge der Gewerbenutzung „Spielhalle“ einschließlich deren Stellplatzverkehr und eventueller Vorbelastungen durch andere Gewerbenutzungen der Umgebung dürfen im Bereich des MU nun bis zu 63 dB(A) als Immissionspegel im Tageszeitraum und bis zu 48 dB(A) im Nachtzeitraum auftreten, während bisher dort nur maximal 60 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) nachts erlaubt waren. Aus der Fläche der früheren Druckerei durften im Grundstück Mainstraße 11 bislang maximal 60 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum ankommen. Diese Werte ändern sich durch die Ausweisung des MU nicht. Das Grundstück Mainstraße 11 erfährt insofern durch die Planung im Bereich des Immissionsschutzes keine Nachteile sondern deutliche Vorteile.

Zu 4.: **Der Grenzverlauf** wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers des Neubaugrundstückes nochmals durch einen Vermessungsingenieur überprüft. Die **Sichtschutzwand** steht in Teilen auf dem Neubaugrundstück. Sofern hier kein Einvernehmen zwischen den Nachbarn hergestellt werden kann, ist die **Einfriedung** in den betreffenden Bereichen abzubauen und an der Grenze eine neue Einfriedung herzustellen. Regelungen des Bebauungsplans sind hier zur entsprechenden planungsrechtlichen Steuerung nicht erforderlich. Erforderliche Handlungsspielräume ergeben sich unmittelbar aus dem Eigentumsrecht bzw. der Hessischen Bauordnung (HBO) und aus dem Nachbarrechtsgesetz.

Beschlussvorschlag:

Die private Stellungnahme Nr. 4 wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Private Stellungnahme 5
Stellungnahme vom 22.06.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„als Miteigentümerin der Mainstraße 11 möchte ich mit diesem Schreiben meine Stellungnahme/Einwand bezüglich des oben genannten Bauvorhabens vorbringen.

1. Ich bin der Auffassung, dass die Bürgermeisterin das Interesse aller Bürger vertreten und sich deren Belange anhören sollte. Es erweckt bei mir den Eindruck, dass bei diesem Projekt die Interessen des Investors und ein weiteres Prestigeobjekt, welches Fr. Schader sich in Ihrer Agenda schreiben kann, im Vordergrund steht.

Ich hätte mir gewünscht, dass sich der ortsansässiger „Bürstädter“ Investor frühzeitig bei uns persönlich meldet und sein Projekt vorstellt. Stattdessen erhalten die Eigentümer von den direkten Grundstücken ein Schreiben eines Ingenieurbüros, dass wir zu einem bestimmten Zeitpunkt wegen eines Beweissicherungsverfahrens Zugang zu allen Wohnungen erteilen sollen.

Das Ingenieurbüro wurde von einem Architekten beauftragt. Wer der Bauträger ist war in dem Anschreiben nicht zu entnehmen. Ich teilte dem Ingenieurbüro mit, dass ich einer Besichtigung erst zustimme, wenn ich nähere Informationen erhalte, wer der Bauträger

Fachliche Beurteilung:

Zu 1.: Die Stadt verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel der baulichen Innenentwicklung u.a. zur Verbesserung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Das hier bestehende Wohnraumdefizit führt zu schnell steigenden und damit unsozialen Wohnungspreisen und Wohnungsmieten. Durch entsprechend neuen Wohnraum soll diese Entwicklung gebremst bzw. gedämpft werden. Die Präferenz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist ein Ziel der Politik auf allen Ebenen (Bund, Land, Kreis, Kommunen). Der Bebauungsplan dient somit unmittelbar dem öffentlichen Interesse, das sich hier gut mit dem privaten Entwicklungsinteresse in Einklang bringen lässt.

Zunächst einmal handelt es sich um eine Bauleitplanung der Stadt Bürstadt die ergänzend zur im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung sehr frühzeitig in einem Anliegerinformationsgespräch vorgestellt wurde. Damit wurde im vorliegenden Verfahren bereits sehr früh auf die Belange der Nachbarschaft Rücksicht genommen. Das Beweissicherungsverfahren dient der Schaffung einer gutachterlichen Bewertungsgrundlage für eventuell im Bauablauf entstehende Schäden an der Bestandsbebauung. Dies liegt im Interesse sowohl des Investors wie auch der Nachbarn.

Die Darlegung des Ablaufs der gutachterlichen Beweissicherung wird zur Kenntnis genommen, hat aber keinerlei Bedeutung für das Bauleitplanverfahren und die Festsetzungen des Bebauungsplans.

ist und wie das Projekt geplant wird. Daraufhin wurde ein Teil der betroffenen Nachbarn/Eigentümer von der Stadt Bürstadt zu einer nicht öffentlichen Versammlung im Bürgerhaus geladen. Dort wurde uns ein Vorzeigeobjekt präsentiert und ausgeschmückt mit vielen blumigen Worten von der Bürgermeisterin, schmackhaft gemacht sollen. Unsere Bedenken konnten wir nur bedingt vorbringen, diese waren dort nicht erwünscht. Bis heute hat sich niemand wegen eines Beweissicherungsverfahrens mit mir in Verbindung gesetzt.

2. Warum wurde eine Angebotsbebauungsplan ohne konkrete Vorhabenbindung erstellt, obwohl sich die Stadt Bürstadt mit 50 % an den Kosten des Planverfahrens beteiligt hat. Das sind auch aus meinen Steuergeldern finanziert, deshalb habe ich doch auch das Recht genauere Angaben zu dem Projekt zu erhalten, wie es aussehen soll und meine Bedenken zu äußern. Es sollte ein detaillierter Plan vorliegen, bei dem nicht die Hausfront zur Straßenseite Mainstraße, wie im Bebauungsplan optisch verzerrt und manipuliert, dargestellt wird.

Die zeitlichen Zusammenhänge zwischen der Beweissicherung und dem Gesprächsangebot der Stadt können nicht verifiziert werden. Die Stadt hat unabhängig von der Beweissicherung zu dem entsprechenden Termin eingeladen.

Die Darstellung des Ablaufs der Bürgerinformation ist nicht zutreffend. Die Stadt hat den Fragen der Bürger einen breiten zeitlichen Raum eingeräumt. Alle Fragen wurden zugelassen. Niemand wurde daran gehindert, seine Fragen zu stellen, oder seine Bedenken zu äußern. Das Beweissicherungsverfahren liegt, wie bereits erläutert, im beiderseitigen Interesse. Es setzt allerdings eine Mitwirkungsbereitschaft der Nachbarn voraus. Die Beweissicherung liegt im Übrigen nicht im städtischen oder öffentlichen Interesse sondern dient ausschließlich privatrechtlichen Zwecken zwischen den Nachbarn.

Zu 2.: Die Stadt entscheidet im Rahmen ihrer Planungshoheit über die Wahl des anzuwendenden Planverfahrens. Vorliegend ist wegen der Einbeziehung der Grundstücke verschiedener Grundstückseigentümer ein Angebotsbebauungsplan die richtige und auch übliche Verfahrenswahl. Die Stadt informiert entsprechend den gesetzlichen Vorgaben über den Planinhalt und die Abwicklung des Verfahrens. Darüber hinaus wurde hier ein Anwohnerinformationstermin angeboten, zu dem sich die meisten der betroffenen Anwohner auch angemeldet hatten bzw. erschienen waren. Einem Angebotsbebauungsplan wird üblicherweise keine Vorhabenplanung hinterlegt. Vorliegend sind bereits sehr detaillierte Festsetzungen insbesondere zu den Gebäudehöhen getroffen worden, denen eine Vorhabenplanung des Grundstückseigentümers zugrunde gelegen hat. Diese diente vor allem dazu, die Vollzugsfähigkeit der Planung zu überprüfen. Der Bebauungsplan „Mainstraße Süd“ weist eine erheblich geringere Regelungsdichte auf und lässt den Grundstückseigentümern bei der Bebauung ihrer Grundstücke deutlich mehr Freiheiten als diese in vorliegendem Bebauungsplan Mainstraße 13-17 enthalten sind. Auch dort wurde kein Vorhabenbezug eingefordert.

<p>3. Es soll eine Feuerdurchfahrt von der Mainstraße in die Köpfgasse geben. Ich zweifle an, dass eine Durchfahrt möglich ist, da der Wendekreis eines Feuerwehrfahrzeug zu groß ist, um von der Köpfgasse auf das Gelände oder umgekehrt, fahren zu können. Hierzu sollten Berechnungen vorliegen.</p> <p>4. Durch die bauliche Nachverdichtung wird es zusätzlichem Verkehr geben. Ich gebe zu Bedenken, dass durch die Ein- und Ausfahrt der eventuellen Tiefgarage (bei der nicht bekannt ist wo genau die Ein- und Ausfahrt ist), der hohen Frequenz der Sparkassenfiliale und durch die unübersichtliche Kurve, der Verkehrsfluss stark beeinträchtigt und gefährlich wird. Eine Maßnahme wäre, eine Tempolimit 30 für den Bereich Mainstraße bis Martinstraße zu beschließen.</p> <p>5. Im Bebauungsplan steht, dass im Erdgeschoss eine Gewerbliche Nutzung durch die Sparkasse erfolgt und ab dem 2. OG und darüber ausschließlich Wohnungen zulässig sind. Welche Nutzung ist für die 1. Etage geplant?</p>	<p>Zu 3.: Die Feuerwehrezufahrt ermöglicht es auch größeren Feuerwehrfahrzeugen bis an die Köpfgasse heranzufahren. Damit wird ein Rettungseinsatz aus dieser Richtung erstmals möglich und die bislang prekären Einsatzbedingungen der Rettungsdienste in der Köpfgasse können entschärft werden. Eine Durchfahrt ist z.B. möglich für Krankenwagen und Mannschaftswagen der Feuerwehr oder kleinere Einsatzfahrzeuge. Große Löschfahrzeuge können nicht von der Fläche in die Köpfgasse einbiegen. Dies ist auch nicht gefordert und auch nicht notwendig. Die Durchfahrtsmöglichkeit stellt in jedem Fall eine wesentliche Verbesserung für die Rettungsdienste und die Feuerwehr dar. Weitergehende Forderungen der Stadt bestehen nicht.</p> <p>Zu 4.: Die Frage nach einer Temporeduzierung im Bereich der Mainstraße ist zu gegebener Zeit durch die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Bürstadt zu beantworten. Hierfür sind keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich als die getroffenen. Bei der Frage der Verkehrszunahme ist zu beachten, dass die Fläche des Plangeltungsbereichs mit Ausnahme des Grundstücks Köpfgasse 14 auch heute bereits im Rahmen des festgesetzten Mischgebiets mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bebaubar war. Das Grundstück Köpfgasse war zumindest mit einer Ausnutzung von 0,4/0,8 im Rahmen der Regelungen des § 34 BauGB bebaubar. Die Verkehrszunahme durch die neuen Bebauungsplanfestsetzungen ist im Vergleich zur Bestandsverkehrsmenge der Mainstraße und des bisherigen Baurechts absolut vernachlässigbar. Insofern bedingt die Planung auch keine straßenbetrieblichen Änderungen wie z.B. eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit.</p> <p>Im Bebauungsplan wird das Ziel einer gewerblichen Nutzung im straßenseitigen Erdgeschoss an der Mainstraße durch einen Ausschluss der Wohnnutzung in einem Abstand von 20 m zur Mainstraße festgesetzt. Im 2. OG und darüber sollen nur Wohnungen zulässig sein. In dem Bereich des 1. Obergeschosses können im Rahmen des urbanen Gebiets (MU) demzufolge Wohnungen oder gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Der Bebauungsplan muss hier keine weitergehenden Nutzungseinschränkungen vornehmen, da insbesondere die Belange des Immissions-schutzes durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie die</p>
--	--

6. Es wurde festgelegt, möglichst viele barrierefreie Wohnungen zu bauen. Die Zielgruppe für diese Wohnungen sollen im Rentenalter sein und hätten dadurch einen geringeren Mobilitätsgrad. Deshalb muss auch nur 1 Pkw Stellplatz pro barrierefrei **erreichbare** Wohnung nachgewiesen werden. An dem Beispiel in Bobstadt Messplatz und Mainstraße 14+16, ist bekannt, dass diese Wohnung nicht ausschließlich von „Rentnern“ gemietet werden. Familien mit Kindern und berufstätige junge Paare suchen verzweifelt eine bezahlbare Wohnung. Diese Gruppen sind berufstätig und sind im Besitz von mehreren Fahrzeugen, die auch einen Stellplatz benötigen. Ich selbst habe für eine barrierefreie Wohnung einen Nachmieter gesucht. Von ca. 30 Bewerbungen war nur eine Person dabei, die bereits im Rentenalter war. Da der Investor eingeräumt hat, die Wohnung selbst zu vermieten ist meine Frage:

Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne abschließend geregelt ist.

Zu 6.: Barrierefreie Wohnungen sind z.B. auch für jüngere mobilitätseingeschränkte Menschen erforderlich. Der Bedarf ist nicht unbedingt an ein gewisses Alter gebunden. Mit der betreffenden Festsetzung unterstützt die Stadt die Herstellung zukunftsfähigen barrierefreien innerstädtischen Wohnraums, der dem demographischen Wandel Rechnung trägt. Die Festsetzung ist begründet und angemessen. Anhand vergleichbarer Projekte in der Region lässt sich die Belegung entsprechender Wohnung mit vor allem älteren Menschen belegen (z.B. Eulergelände Bensheim: Durchschnittsalter der Wohnungskäufe 62 Jahre) Tatsächlich wandelt sich das Mobilitätsverhalten aber gerade auch bei jüngeren Personen noch stärker als bei Senioren. Aus ökologischen Gründen verzichten zunehmend junge Menschen auf einen privaten Pkw. Auch die Hessische Bauordnung sieht z.B. eine Ablöse von Pkw-Stellplätzen durch Fahrradstellplätze vor. Es ist volkswirtschaftlich und auch verkehrspolitisch unsinnig, immer eine Maximalanzahl von Stellplätzen zu fordern und gleichzeitig die Verkehrswende weg von der individuellen motorisierten Mobilität zu fordern. Die Stadt Bürstadt setzt hier mit den Festsetzungen des Bebauungsplans einen angemessenen zukunftsfähigen Rahmen und berücksichtigt insbesondere auch die gute ÖPNV-Anbindung des Vorhabens und die innerstädtisch kurzen Wege zu allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Stellplatzbedarf der Sparkassengeschäftsstelle, der zusätzlich zu dem Bedarf der Wohnungen nachzuweisen ist, nach den Bürostunden bzw. Öffnungszeiten auch den Besuchern der Wohnnutzung zur Verfügung stehen kann und somit eine flächenschonende Doppelnutzung ermöglicht wird. **Im Gegensatz dazu wurden auf dem Grundstück der Einwanderin die in der Baugenehmigung der Spielhalle festgelegten und zwingend zu errichtenden Stellplätze bis heute nicht hergestellt und vor allem den Nutzern der Wohnungen und Kunden der Spielhalle nicht zugänglich gemacht. Auf dem Grundstück der Einwanderin besteht ein erhebliches Stellplatzdefizit, wie in der letzten Stellungnahme zu dieser Abwägungsvorlage zu entnehmen ist. Insofern kann die Kritik an der Stellplatzforderung für das**

<p>6 a. Wie wird gewährleistet, dass nur „Rentner“ mit einem geringen Mobilitätsgrad (deshalb nur 1 Stellplatz nachweisen muss) vom Investor eine Wohnung vermietet bekommt?</p> <p>6 b. Wird der Investor verpflichtet 1,5 Stellplätze nachzuweisen, wenn eine Wohnung an einen „nicht“ Rentner vermietet wird?</p> <p>6 c. Wie viele Parkplätze müssen laut Stellplatzsatzung für die Sparkasse und deren Mitarbeiter vorhanden sein?</p> <p>7. Laut Bebauungsplan ist eine beidseitige Grenzbebauung vorgegeben. Dadurch wird eine bis zu 9 m hohe und 20 m lange Wand direkt an unserem Gebäude errichtet. Diese beeinträchtigt erheblich meine Lebensqualität, weil dadurch nicht nur weniger Licht in meiner Wohnung fällt, ich blicke von meinem Balkon direkt auf eine Mauer, die mir den Blick versperrt. Eine Wertminderung unseres Objektes durch schlechtere Wohnqualität wird auch eine Konsequenz aus dem geplanten Mamutprojekt sein.</p>	<p>Neubauvorhaben ausgerechnet von dieser Seite nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Zu 6a: Es ist keine Forderung der Stadt, dass im Plangebiet nur Rentner leben dürfen. Die Begründung für die Modifikation der erforderlichen Stellplatzanzahl ist in der Begründung des Bebauungsplans enthalten bzw. wird entsprechend der obigen Ausführungen ergänzt.</p> <p>Zu 6b: Eine entsprechende Verpflichtung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Zu 6c: Der Stellplatzbedarf hierfür ergibt sich aus der Stellplatzsatzung und ist in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzfläche der Sparkassennutzung im bauaufsichtlichen Verfahren zu ermitteln.</p> <p>Zu 7.: Das Gebäude Mainstraße 11 weist ebenfalls zur nördlichen (und südlichen) Nachbargrenze eine Brandwand auf. Sofern die Terrassennutzung an der gemeinsamen Grenze zum Neubauvorhaben überhaupt bauaufsichtlich genehmigt ist, wäre auch diese durch eine Brandwand zum Nachbargrundstück abzugrenzen. Eine Aussicht in diese Richtung ist demzufolge bislang nicht gegeben bzw. kann auch nicht zulässigerweise genehmigt sein. Im Gegensatz dazu sieht der Bebauungsplan ein Abrücken der Terrassen- oder Balkonnutzung von der gemeinsamen Grenze um mindestens 3,0 m in allen nicht grenzständig bebauten Bereichen vor. Der Ersatz der alten Gewerbebrache durch eine moderne Wohnnutzung stellt nach Einschätzung der Stadt eine Steigerung des Wohnwerts dar und keinesfalls eine Verschlechterung. In den Bauakten der Stadt liegen im Übrigen keine Hinweise auf eine Genehmigung der erdgeschossigen Terrasse und der Balkone des Anwesens Mainstraße 11 vor. Insbesondere in Bezug auf die erdgeschossige Terrasse ist im Gegenteil festzustellen, dass diese im Bereich der bauaufsichtlich geforderten Stellplätze errichtet wurde, ohne dass eine bauaufsichtliche Genehmigung dafür und für die Veränderung der Lage der Stellplätze beantragt wurde. Eine illegale Grundstücksnutzung kann formal-rechtlich keinen Schutzanspruch gegenüber benachbarten legalen Nutzungen haben.</p>
--	--

Bei der Grundstückseinfriedung ist nur eine Höhe von 1,50 m zulässig. Das bedeutet, dass jeder der größer als 1,50 m ist, über den Zaun in unseren Garten schauen kann und es ist auch kein Problem über eine solch niedrige Einfriedung zu steigen. Das ist für mich ein Eingriff in meine Privatsphäre. Ich fühle mich auf meinem eigenen Grundstück nicht mehr sicher und beobachtet.

7 a. Warum wird eine beidseitige Grenzbebauung vorgegeben?

7 b. Warum wird ein Bebauungsplan mit einer Max. Höhe von 17 m (welches als Flachdach über eine Fläche von **800 m²** geplant ist, obwohl in der näheren Umgebung nur Gebäude mit einer Max. Höhe von 12,50 m (Spitzdach Mainstr. 11=13,6 m) vorhanden sind.

Es gibt kein Recht auf Uneinsehbarkeit von Grundstücken und auch nicht auf unveränderte Aussicht oder unveränderte Einblickmöglichkeiten. Die bestehende **Sichtschutzwand** der Einfriedung hat Bestandsschutz, **sofern sie legal errichtet wurde**. Bei Einigung der Nachbarn auf deren Verbleib (trotz Lage auf dem Neubaugrundstück) kann die **Sichtschutzwand** im Rahmen des Bestandsschutzes stehen bleiben. Die Einsichtnahme in Grundstücksfreiflächen kann im Übrigen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans durch Hecken erfolgen. Diese sind im Rahmen der Bestimmungen des hessischen Nachbarrechts ohne weitergehende Wuchshöhenbegrenzung zulässig. **Die vorgebrachten Bedenken sind aber ohnehin unbegründet, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen auf dem Grundstück Mainstraße 11 trifft und dort somit auch keine Vorgaben in Bezug auf die Höhe oder Gestaltung einer Einfriedung macht.**

Zu 7a: Im Rahmen der bauaufsichtlichen Entscheidungen ist es üblich, bei einseitiger Grenzbebauung ein Anbauen auch von der anderen Seite zu verlangen. Die geschlossene Brandwand **des Anwesens Mainstraße 11** auf der Grenze ist auch aus Gründen des Stadtbildes keine zufriedenstellende Lösung. Letztlich sollte hier auch ein gegenseitiges Anbaurecht dem Ausgleich der gegenseitigen Interessenslage dienen. Im Bereich Mainstraße 11 ist eine Grenzbebauung auf ca. 22 m Grenzlänge vorhanden. In diesem Bereich wird ein Anbau auch von der anderen Grenzseite zugelassen. **Auch das Anwesen Mainstraße 11 weist im Übrigen eine geschlossene Bauweise mit beidseitiger Grenzbebauung auf. Es ist daher nicht nachzuvollziehen, warum diese für das eigene Grundstück in Anspruch genommene Bauweise dem Nachbarn verwehrt werden sollte. Die Bebauung entlang der Maistraße ist auf zahlreichen Grundstücken durch eine geschlossene Bauweise geprägt, die hier eindeutig überwiegt.**

Zu 7b: Der Teilbereich, in dem eine bis zu 17 m hohe Bebauung zulässig ist, umfasst eine Fläche von ca. 600 m² und ist beidseits um mindestens 5,0 m von der Nachbargrenze abzurücken. In dem Streifen von 5 m Breite an der Grenze ist eine Bebauung nur bis zur Maximalhöhe von 9,0 m (incl. Attika an der Brandwand) zulässig. Das Hauptgebäude auf dem Grundstück Mainstraße 11 weist demgegenüber eine mittlere Grenzwandhöhe von ca. 11,2 m bei einer Firsthöhe von 13,60 m (Angaben des

<p>8. In dem Plan ist nicht zu erkennen, wo die Abfallbehälter stehen werden und der Stellplatz für die Fahrräder vorgesehen ist. Wo ist Platz für die Müllbehälter und der Stellplatz für die Fahrräder geplant?</p> <p>Ich möchte ausdrücklich erwähnen, dass ich nicht gegen eine Bebauung der Mainstraße 13-17 bin. Es geht mir darum, dass dieses Gebäude viel zu groß dimensioniert und dass Dinge, wie z.B. eine Änderung in eine Urbanes Gebiet (höherer dB (A), Höhere Geschossflächenanzahl u.s.w.) entschieden werde, um ein solche Projekte zu verwirklichen. Die Gebäude Mainstraße 14 + 16 sind sehr schöne Beispiele dafür, dass sich Mehrfamilienhäuser mit einer vertretbaren Höhe von ca. 12,5 perfekt in das Stadtbild einfügen.</p>	<p>Kreisbauamtes) auf. In der näheren Umgebung befinden sich z.B. auch die Gebäude Mainstraße 3 (vergleichbare Höhe und Geschossigkeit) und Mainstraße 10, wobei das Gebäude Mainstraße 10 eine noch deutlich höhere Gebäudegesamthöhe aufweist. Die im Plangebiet zugelassene Höhe erscheint in Anbetracht der zentralen innerstädtischen Lage angemessen und städtebaulich vertretbar. Im Sinne der innerstädtischen Wohnraumschaffung und baulichen Nachverdichtung dient die zulässige Gebäudehöhe der Erreichung der entsprechenden städtischen Ziele.</p> <p>Zu 8.: Entsprechende Planungsdetails sind im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Regelungsbedarf über die getroffenen Festsetzungen hinaus (z.B. Einhausung der Müllsammelplätze). Der Nachweis der erforderlichen Fahrradabstellplätze kann in der Freifläche oder z.B. auch in der Tiefgaragenebene erfolgen. Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht hier nicht.</p> <p>Eine Bebauung auf dem Nachbargrundstück mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 ist auch heute bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans ohne Einschränkung der überbaubaren Fläche möglich. Auch der Anbau an die gemeinsame Grenze ist in der Lage der bestehenden Grenz wand Mainstraße 11 jederzeit im Rahmen des bestehenden Baurechts möglich.</p> <p>Die zulässigen Immissionen des urbanen Gebiets (MU) gelten nur innerhalb des festgesetzten MU. Im Bereich der angrenzenden Mischgebietsflächen gelten bisher und auch künftig die Immissionsgrenzwerte des Mischgebiets. Jegliche Nutzung innerhalb des MU muss die zulässigen Grenzwerte des MI im Bereich des Grundstücks Mainstraße 11 einhalten. Hierzu sind keine Regelungen des Bebauungsplans erforderlich. Es gilt das bundeseinheitliche Immissionsschutzrecht. Für das Spielhallengrundstück ergeben sich somit deutliche Vorteile durch die Festsetzung des MU, denn infolge der Gewerbenutzung „Spielhalle“ einschließlich deren Stellplatzverkehr und eventueller Vorbelastungen durch andere Gewerbenutzungen der Umgebung dürfen im Bereich des MU nun bis zu 63 dB(A) als Immissionspegel im Tageszeitraum und bis zu 48 dB(A) im Nachtzeitraum auftreten, während bisher dort nur maximal 60 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) nachts erlaubt waren. Aus der Fläche der</p>
--	---

Ich könnte mir sehr gut vorstellen, dass 2-3 ähnlich große Gebäude auf dem Grundstück Mainstraße 13-17 passen würde, ohne die anderen Gebäude in der Nachbarschaft überdimensional zu überragen.

Die Sparkasse könnte trotzdem Ihre Filiale eröffnen, es ist keine Grenzbebauung notwendig, es könnten sich alle Stellplätze in der Tiefgarage befinden und es entstehen deshalb zusätzliche Ressourcen für Grünflächen auf dem Grundstück. Durch die zusätzlich gewonnenen Grünflächen, könnte von einer Dachbegrünung Abstand genommen und stattdessen Solarmodule installiert werden.“

früheren Druckerei durften im Grundstück Mainstraße 11 bislang maximal 60 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum ankommen. Diese Werte ändern sich durch die Ausweisung des MU nicht. Das Grundstück Mainstraße 11 erfährt insofern durch die Planung im Bereich des Immissionsschutzes keine Nachteile, sondern deutliche Vorteile.

Die Bebauung Mainstraße 14-16 wurde mit vier Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen, weil dort ohne Tiefgarage kein Stellplatzangebot für ein weiteres Staffelgeschoss möglich war. Im vorliegenden Plangebiet wird hingegen eine Tiefgarage vorgesehen, weshalb bei gleichem Stellplatzschlüssel (1,0 Stellplätze je barrierefrei erreichbarer Wohnung) ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich ist. Letztlich liegt das Verfahren der Bebauung Mainstraße 14-16 auch bereits einige Jahre zurück und der Druck auf die Innenentwicklung hat durch die größeren Widerstände hinsichtlich der Außenentwicklung zugenommen. Die Bebauung mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss an der Mainstraße ist angemessen und städtebaulich gut zu vertreten.

Im Bereich Mainstraße 11 wurde beidseitig auf die Grenze gebaut. An der Nordseite und Südseite beträgt die Grenzwalllänge jeweils ca. 30 m. Es ist kein städtebaulicher Grund ersichtlich, weshalb auf dem benachbarten Grundstück keine Grenzbebauung in entsprechender Tiefe bzw. Grenzwalllänge zugelassen werden sollte. Die Bebauung des großen Grundstücks kann im Sinne der Innenentwicklung durchaus größer sein als die der unmittelbaren Nachbarbebauung. Mit der Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage werden auch ausreichend Grünflächen auf dem Grundstück **vor allem im Sinne des Stadtklimas und der reduzierten und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser** geschaffen. Eine Photovoltaiknutzung ist auch über einer begrünten Dachfläche möglich. PV-Nutzung und Dachbegrünung schließen sich nicht aus, sondern ergänzen sich gegenseitig. Hinsichtlich der Grünflächen ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich der Grünflächen des Grundstücks Mainstraße 11 noch mehrere Stellplätze und eine Fahrgasse zur Erreichbarkeit der Stellplätze als Stellplatznachweis der Spielhalle gemäß bestehender Baugenehmigung herzustellen sind. **Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt sind die Stellplätze und Zufahrten mit Pflastersteinen oder vergleichbarer Oberfläche**

	<p>zu befestigen. Der Grünflächenanteil des Grundstücks Mainstraße 11 wird danach unter dem des vorliegenden Plangebiets liegen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die private Stellungnahme Nr. 5 wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>
--	---

Private Stellungnahme 6
Stellungnahme vom 23.06.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„ich als ein in der Mainstraße 11 wohnende Bürgerin möchte folgende Einwände gegen den jetzigen Bebauungsplan vorbringen.

Die Wahl des Bebauungsplans Verfahren als Angebotsplanung ist hinsichtlich der geplanten Dimensionen des Gebäudes und der unklaren Wohn- und Nutzeinheiten nicht sinnvoll.

Für ein Projekt dieser Größenordnung im Citybereich von Bürstadt ist es unbedingt erforderlich, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer konkreten Vorgaben Bindung zu erstellen. Wenn in eine geschaffene Baulücke, ein solches Baumonster gepresst wird, muss der Zweck und die Auswirkungen im Vorfeld genau festgelegt werden und allen Betroffenen bekannt sein.

Meines Erachtens hätte unbedingt eine konkrete Vorgabensbindung erfolgen müssen.

Fachliche Beurteilung:

Auch aktuell besteht für das vorliegende Plangebiet ein Bebauungsplan mit Festsetzung eines Mischgebiets ohne konkrete Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Auf dem Grundstück Mainstraße 11 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von über 0,6 festzustellen. Bei drei Vollgeschossen im Hauptgebäude an der Mainstraße und zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss dürfte dort eine Geschossflächenzahl von über 1,2 vorliegen. Diese Werte und die Grenzwannebebauung auf ca. 30 m Grenzlänge wäre der Maßstab für eine aktuell bereits zulässige Nutzung im vorliegenden Plangebiet. Auch der bislang geltende Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan mit vergleichsweise geringer Regelungsdichte der Bebauungsplanfestsetzungen. Der neue Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,6 fest und führt damit zu einer etwas geringeren anteiligen Grundflächenzahl als die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Mainstraße 11. Die Planung erscheint damit auch im Vergleich zu dem bereits bebauten Grundstück Mainstraße 11 angemessen und städtebaulich vertretbar.

Ein Bedarf für einen Vorhabenbezug wurde nicht gesehen, da auch die umliegenden Flächen wie auch das Plangebiet selbst, bislang Gegenstand eines Angebotsbebauungsplans sind. Mit dem Grundstückseigentümer wurde jedoch über dessen konkretes Bauvorhaben gesprochen. Der Zweck der Planung ist in der Bebauungsplanbegründung hinreichend beschrieben.

Eine Vorhabenbindung erscheint aus gleichen Gründen ebenfalls nicht erforderlich.

Es bedarf klaren Vorgaben zu:

Wohnraum mit Angaben zu Quadratmeter und wie viele Wohnungen überhaupt geschaffen werden.

Gewerbenutzung mit Angaben zu Quadratmeter des Bauvorhabens die hiervon betroffen sind. Die **Tiefgarage** muss zwingend vorgeschrieben werden. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage müssen genau bekannt sein. Die Tiefgarage muss so groß sein, dass sie den gesamten nachzuweisenden ruhenden Verkehr aufnehmen kann.

Durch eine Feuerwehrezufahrt möchten Sie die Köpfelgasse besser anbinden. Wie ein großes Feuerwehrfahrzeug durch diese Feuerwehrezufahrt in die enge Köpfelgasse einfahren soll, kann ich mir nicht vorstellen.

Gibt es hierzu Berechnungen?

Wieso schaffen sie keinen Wendekreis für die Anwohner im Bereich der Köpfelgasse 14?

In dem umgebenden Bebauungsplan Mainstraße Süd ist ebenfalls keine Begrenzung der zulässigen Zahl von Wohnungen enthalten. Ein entsprechender Regelungsbedarf wird daher auch nicht für das vorliegende Planvorhaben gesehen. Das gleiche gilt auch für die Größe der Gewerbeeinheit. Die Tiefgarage ermöglicht erst eine entsprechende Grundstücksausnutzung. Auch hier ist der Vergleich mit den umliegenden Flächen statthaft, in denen ebenfalls keine Verpflichtung zum Bau von Tiefgaragen enthalten ist. Deren Zulässigkeit richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Vorhabenplan des Grundstückseigentümers ist die einzige Tiefgaragenzufahrt an der Mainstraße in etwa in Gebäudemitte vorgesehen. Diese Lage ist in Bezug auf die Lärmimmissionen im Bereich des Anwesend Mainstraße 11 besonders günstig. Eine zwingende Festsetzung ist nicht erforderlich. Die Zulässigkeit der Tiefgaragenzufahrt wird u.a. durch das Immissionsschutzrecht beeinflusst. Unzulässige Immissionen an Nachbargrundstücken bzw. deren Bebauung sind ausgeschlossen.

Eine Einfahrt in die Köpfelgasse ist für Krankenwagen und vergleichbar kleine Einsatzfahrzeuge möglich. Für große Löschfahrzeuge ist ein Einfahren voraussichtlich nicht möglich. Hier stellt die Erreichbarkeit der Köpfelgasse innerhalb des Plangebiets schon eine wesentliche Verbesserung der Rettungswege dar. Weitergehende Forderungen werden seitens der Stadt Bürstadt nicht erhoben. Die Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr ergeben sich aus der DIN 14090, die im Rahmen der konkreten Objektplanung anzuwenden ist.

Die Stadt hat ein Privatgrundstück am Ende der Köpfelgasse mit dem Ziel der wohnbaulichen Folgenutzung erworben. Ein Bedarf für eine Wende Fläche besteht nach Auffassung der Stadt mit Verweis auf die bisherige Situation nicht. Die Wohnungen, welche im Bereich des Grundstücks Köpfelgasse 14 neu errichtet werden, können über die Feuerwehrezufahrt bis an das Gebäude bzw. unterirdisch in die Tiefgarage fahren. Die Verkehrsmenge in der Köpfelgasse wird somit gegenüber dem heutigen

Durch die Feuerwehrezufahrt transportieren sie den Straßenlärm von der Mainstraße direkt in unseren Garten/ Erholungsbereich.

Durch das Schaffen vieler Wohnungen, durch die Ansiedelung der Sparkasse, erzeugen sie enorm viel Verkehr, der in den Kurvenbereich der Mainstraße einzuführen ist. Von dort wo über Jahrzehnte wenig Autos auf die Mainstraße fahren, wird diese nun über 24 Stunden Tag und Nacht belastet.

Für ein Projekt dieser Größenordnung sind unbedingt aktuelle Verkehrsgutachten und aktuelle Lärmberechnungen vorzulegen. Wurde die Abgasbelastung aus der Tiefgarage und die der Kundenparkplätze für unsere angrenzende Wohnungen in einem Mischgebiet berechnet?

Zustand etwas reduziert. Die Einmündung der Feuerwehrläche in die Köpfgasse kann als Wendefläche zumindest für Pkw genutzt werden.

Die Feuerwehrezufahrt wird durch herausnehmbare Poller o.ä. gegen Durchfahrtverkehr gesperrt. Sie wird nur in Notfällen entsprechend genutzt und dient im Übrigen nur der Zufahrt zum Wohngebäude an der Köpfgasse (Be- und Entladen) sowie als Zufahrt zu den Parkplätzen der Sparkassengeschäftsstelle. Der entsprechende Verkehr ist in einem Mischgebiet gebietsadäquat und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme für alle Nachbarn gleichermaßen zu dulden. **Der „Garten/Erholungsbereich“ stellt im Übrigen eine ungenehmigte Grundstücksnutzung dar, da im betreffenden Grundstücksbereich die Herstellung von mindestens 6 Stellplätzen mit Zufahrt bauordnungsrechtlich gefordert ist. Es ist aufgrund der Nutzungszeiten der Spielhalle eher davon auszugehen, dass diese Kunden-Stellplätze in der heutigen Gartenzone zu wesentlichen Lärmkonflikten im Bereich von benachbarten Wohngrundstücken beitragen können.**

Wie bereits erläutert besteht heute bereits ein deutlich über die frühere Bestandsbebauung hinausgehendes Baurecht durch den einfachen Bebauungsplan Mainstraße Süd. Die zusätzliche Verkehrsmenge resultiert nur aus dem Maß der baulichen Nachverdichtung und ist im Vergleich zur bestehenden Verkehrsmenge der Mainstraße vernachlässigbar. Gerade der gewerbliche Nutzungsanteil der Sparkasse ist durch sehr wenig und nur in den Tageszeiträumen der Werkstage auftretenden Verkehr gekennzeichnet. Nach bisherigem Bebauungsplan wären z.B. auch andere verkehrsintensivere Nutzungen **im Rahmen der geltenden Festsetzung eines Mischgebiets** denkbar gewesen.

Mit Verweis auf die bislang bereits zulässige Grundstücksnutzung und das im Vergleich zur Verkehrsmenge der Mainstraße geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen wird ein Verkehrsgutachten für nicht erforderlich erachtet. Der auf dem Grundstück Mainstraße 11 zulässige Lärm muss nicht berechnet werden, sondern ist durch die Festsetzung eines Mischgebiets im Bereich Mainstraße 11 (und auch der anderen umliegenden Flächen des Mischgebiets) bereits abschließend und verbindlich auf die

Sie setzen mitten in ein gewachsenes, großes Mischgebiet im Zentrum von Bürstadt ein neues urbanes Gebiet. Wie schützen Sie die Anwohner des Mischgebietes vor erhöhter Lärm- und Abgasbelastung aus dem urbanen Gebiet?

zulässigen Immissionsgrenzwerte des Mischgebiets begrenzt. Die wesentliche Lärmbeeinträchtigung des Plangebiets und seiner Umgebung entsteht durch die Mainstraße. Hier trägt das Vorhaben in Bezug auf die Lärmemissionen zu keiner signifikanten Steigerung der Verkehrsmenge bei. Nachweise zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind mit den Bauvorlagen zu führen. Die Abgasbelastung der Tiefgarage sind bei Garagen zum ausschließlichen Anwohnerparken wie hier vorgesehen sehr gering und stellen im Allgemeinen kein Immissionsschutzrechtliches Problem dar. Die Einhaltung zulässiger Grenzwerte auf benachbarten Flächen hat auf Anforderung der Bauaufsicht im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Die zulässigen Immissionen des urbanen Gebiets (MU) gelten nur innerhalb des festgesetzten MU. Im Bereich der angrenzenden Mischgebietsflächen gelten bisher und auch künftig die Immissionsgrenzwerte des Mischgebiets. Jegliche Nutzung innerhalb des MU muss daher die zulässigen Grenzwerte des MI im Bereich des Grundstücks Mainstraße 11 (und aller weiteren umliegenden Grundstücke) einhalten. Hierzu sind keine Regelungen des Bebauungsplans erforderlich. Es gilt das bundeseinheitliche Immissionsschutzrecht. Für das Spielhallengrundstück Mainstraße 11 ergeben sich somit deutliche Vorteile durch die Festsetzung des MU, denn infolge der Gewerbenutzung „Spielhalle“ einschließlich deren Stellplatzverkehr und eventueller Vorbelastungen durch andere Gewerbenutzungen der Umgebung dürfen im Bereich des MU nun bis zu 63 dB(A) als Immissionspegel im Tageszeitraum und bis zu 48 dB(A) im Nachtzeitraum auftreten, während bisher dort nur maximal 60 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) nachts erlaubt waren. Aus der Fläche der früheren Druckerei durften im Grundstück Mainstraße 11 bislang maximal 60 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum ankommen. Diese Werte ändern sich durch die Ausweisung des MU nicht. Das Grundstück Mainstraße 11 erfährt insofern durch die Planung im Bereich des Immissionsschutzes keine Nachteile, sondern deutliche Vorteile. Die konkret geplanten Nutzungen Sparkasse und Wohnen weisen auch keine besonderen Emissionen auf, die im benachbarten Mischgebiet als störend gelten könnten. Mischgebiet und urbanes Gebiet gelten nebeneinander

Die im Bebauungsplan vorgegebene maximale Bauhöhe von 17 Meter, bei einer Abstandsfläche von nur 3 Metern, ist viel zu gering und verstößt gegen das gegenseitige Rücksichtnahme Gebot und führt zum Verlust von meiner Wohnqualität.

im Rahmen der Bestimmungen in §50 BImSchG als ohne weitere Immissionsschutznachweise verträglich.

Der Abstand des höheren Gebäudeteils zur Nachbargrenze beträgt gemäß Festsetzung des Bebauungsplans mindestens 5 m. Der bis maximal 17m hohe Gebäudeteil hat eine maximale Breite von unter 17 m. Der Gebäudekomplex auf dem Grundstück Mainstraße 11 hat auch bereits eine Gebäudetiefe von ca. 30m. Die zulässige Neubebauung geht mit einer maximalen Gebäudetiefe von etwa 40 m zwar darüber hinaus, bleibt in dem Bereich hinter der Brandwand des Anwesens Mainstraße 11 aber mehr als 5,0 m von der gemeinsamen Grenze abgerückt, der bis zu 17 m hohe Gebäudeteil sogar ca. 7,0 m abgerückt. Die Abstandsflächen nach HBO fordern hier 0,4 H, somit für den bis zu 17 m hohen Gebäudeteil maximal 6,80 m und für den bis maximal 9,0 m hohen Gebäudeteil nur 3,60 m Grenzabstand. Das Vorhaben hält hier somit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Abstandsflächen die Anforderungen der HBO ein. Diese berücksichtigen insbesondere auch die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ausreichende Sozialabstände. Ein Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme liegt nicht vor. Die geplanten Nutzungen sind unmittelbar nebeneinander ohne erkennbare wesentliche Konflikte zulässig. Bereits vielfach wurde in Gerichtsurteilen bestätigt, dass es kein Recht von Nachbarn auf freien Ausblick oder auf keine Einblicke aus Nachbargrundstücken gibt. Es gibt insbesondere auch kein Recht auf unveränderte Zustände in der Nachbarschaft. Veränderungen gehören hier zum normalen „Lebensrisiko“. Die Stadt geht davon aus, dass die Wohnqualität gegenüber dem früheren Zustand mit einer Druckerei aber auch dem Zwischenzustand der Gewerbebrache mit der qualitativ hochwertigen Neubebauung eher zunehmen wird.

Aus meiner Sicht, ist weder für die angrenzenden Nachbarn, Mitbürger und auch die Politiker genau erkennbar welche konkreten und maximalen Auswirkungen eine Realisierung dieses Projekts bei diesen Grundlagen hat. Erst wenn genau festgelegt ist, was hier alles gebaut wird, kann ich meine sich dann ergebenden Einwände konkretisieren und vorbringen.“

Der Bebauungsplan trifft leicht nachvollziehbare Festsetzungen im zeichnerischen Teil und im textlichen Teil. Zudem erfolgen umfangreiche Erläuterungen in der Begründung des Bebauungsplans. Hieraus können die zulässigen Nutzungen unmittelbar abgelesen werden. Ein Recht auf Vorlage konkreter Baupläne während eines Bebauungsplanverfahrens gibt es nicht. Auch bislang galt für das Plangebiet ja ein Bebauungsplan mit entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten ohne dass konkrete Baupläne bekannt waren. Dies kennzeichnet typischerweise eine Angebotsplanung, die der Regelfall bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist.

Beschlussvorschlag:

Die private Stellungnahme Nr. 6 wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Private Stellungnahme 7
Stellungnahme vom 23.06.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„Ich möchte folgende Einwendungen zum Bebauungsplan Mainstrasse 13-17 einbringen:

Die Parkplatzsituation in der Mainstrasse ist extrem angespannt, Mainstr. 12 die Poststelle mit hohem Kundenverkehr und nur zwei kurzzeitparkplätze vor dem Eingang
Mainstr. 14 eine Arztpraxis ohne Parkplatzmöglichkeiten für ihre Patienten
Mainstr. 16 der Pflegedienst mit viel zu wenig Parkmöglichkeiten für seine beschäftigten.

Die drei öffentlichen Parkplätze (Sparkasse- Post Filiale – und der gegenüber der Post) reichen zum heutigen Zeitpunkt schon nicht aus. Was zur Folge hat das jetzt schon sehr viele Autofahrer auf dem Privatgrundstück der Mainstrasse 14 Parken, und es zu Auseinandersetzungen mit den Anwohnern kommt.

Um diese Situation nicht noch zu verschärfen ist es in dem geplanten Objekt **nicht ausreichend nur einen Stellplatz je Wohneinheit auszuweisen.**

Fachliche Beurteilung:

Die Hinweise zur Parkplatzsituation in der Mainstraße werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans wird auf den Grundstücken Mainstraße 13-15 bis zum Grundstück Köpfgasse 14 eine Tiefgarage errichtet, die den wesentlichen Stellplatzbedarf aus dem Plangebiet selbst decken wird. Zudem werden mehrere ebenerdige Stellplätze vor allem für Kunden und Mitarbeiter der Sparkasse vorgesehen.

Die Freihaltung privater Stellplätze (Mainstraße 14) durch geeignete Maßnahmen ist Angelegenheit der jeweiligen Eigentümer der Stellplätze. Absperrrichtungen sind z.B. vergleichsweise günstig zu bekommen. Im vorliegenden Plangebiet ist in der geplanten Tiefgarage nicht von einer zweckentfremdeten Stellplatznutzung auszugehen. Auch die ebenerdigen Stellplätze können mit Absperrrichtungen gegen unbefugte Benutzung geschützt werden.

Auch im Bereich der Mainstraße 14 ist nur ein Stellplatz je barrierefrei erreichbarer Wohnung gefordert worden. Nachdem aus diesem Bereich ausschließlich Hinweise zur zweckentfremdeten Nutzung durch Dritte vorliegen, schein der Bedarf für das Vorhaben selbst ja ausreichend zu sein. Mit der betreffenden Festsetzung unterstützt die Stadt die Herstellung zukunftsfähigen barrierefreien innerstädtischen Wohnraums, der dem demographischen Wandel Rechnung trägt. Die Festsetzung des Stellplatzbedarfs ist begründet und angemessen. Anhand vergleichbarer Projekte in Bürstadt und in der Region lässt sich die Belegung entsprechender Wohnung mit vor allem älteren Menschen belegen (z.B. Eulergelände Bensheim: Durchschnittsalter der Wohnungskäufer 62 Jahre) Tatsächlich wandelt sich das Mobilitätsverhalten aber gerade auch bei

<p>Zusätzliches Gewerbe bedeutet auch zusätzliche Kunden, was neues Streitpotential wegen Parkplatzmangel mit sich bringt.</p> <p>Ich bitte sie meine Einwände zu Kenntnisse zu nehmen und um eine kurze Mitteilung wie sie entscheiden.“</p>	<p>jüngeren Personen noch stärker als bei Senioren. Aus ökologischen Gründen verzichten zunehmend junge Menschen auf einen privaten Pkw. Auch die Hessische Bauordnung sieht eine Ablöse von Pkw-Stellplätzen durch Fahrradstellplätze vor. Es ist volkswirtschaftlich und auch verkehrspolitisch unsinnig, immer eine Maximalanzahl von Stellplätzen zu fordern und gleichzeitig die Verkehrswende weg von der individuellen motorisierten Mobilität zu fordern. Die Stadt Bürstadt setzt hier mit den Festsetzungen des Bebauungsplans einen angemessenen zukunftsfähigen Rahmen und berücksichtigt insbesondere auch die gute ÖPNV-Anbindung des Vorhabens und die innerstädtisch kurzen Wege zu allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Stellplatzbedarf der Sparkassengeschäftsstelle, der zusätzlich zu dem Bedarf der Wohnungen nachzuweisen ist, nach den Bürostunden bzw. Öffnungszeiten auch den Besuchern der Wohnnutzung zur Verfügung stehen kann und somit eine flächenschonende Doppelnutzung ermöglicht wird.</p> <p>Die Sparkassengeschäftsstelle wird eigene Kundenstellplätze erhalten.</p> <p>Nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Einwendungen erfolgt eine schriftliche Mitteilung des Beratungsergebnisses.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die private Stellungnahme Nr. 7 wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>
--	---

Private Stellungnahme 8
Stellungnahme vom 22.06.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„ich möchte gerne folgende Einwendungen zum Bebauungsplan Mainstraße 13-17 einbringen:

Die Planungen sehen eine Nachverdichtung der Bebauung vor. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, aber in einem angemessenen Rahmen. Im Gegensatz zum gegenüberliegenden Gebäudekomplex, das als Mischgebiet ausgewiesen ist, wird hier mit einer Höhe von 17 Metern geplant.

Dazu kommt, dass es sich um ein urbanes Gebiet handeln soll, in dem eine höhere Lärmbelastung zulässig ist.

Fachliche Beurteilung:

Die Bebauung Mainstraße 14-16 wurde mit vier Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen, weil dort ohne Tiefgarage kein Stellplatzangebot für ein weiteres Staffelgeschoss möglich war. Im vorliegenden Plangebiet wird hingegen eine Tiefgarage vorgesehen, weshalb bei gleichem Stellplatzschlüssel (1,0 Stellplätze je barrierefrei erreichbarer Wohnung) ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich ist. Letztlich liegt das Verfahren der Bebauung Mainstraße 14-16 auch bereits einige Jahre zurück und der Druck auf die Innenentwicklung hat durch die größeren Widerstände aus Sicht des Naturschutzes und der Landwirtschaft hinsichtlich der Außenentwicklung zugenommen. Die Bebauung mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss an der Mainstraße 13-15 ist angemessen und städtebaulich gut zu vertreten.

Die zulässigen Immissionen des urbanen Gebiets (MU) gelten nur innerhalb des festgesetzten MU. Im Bereich der angrenzenden Mischgebiete gelten bisher und auch künftig die Immissionsgrenzwerte des Mischgebiets. Jegliche Nutzung innerhalb des MU muss die zulässigen Grenzwerte des MI auch im Bereich des Grundstücks Mainstraße 14 (und aller weiteren umliegenden Grundstücke) einhalten. Hierzu sind keine Regelungen des Bebauungsplans erforderlich. Es gilt das bundeseinheitliche Immissionsschutzrecht. Aus der Fläche der früheren Zeitungsdruckerei durften im Grundstück Mainstraße 14 bislang maximal 60 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum ankommen. Diese Werte ändern sich durch die Ausweisung des MU nicht. Das Grundstück Mainstraße 14 erfährt insofern durch die Planung im Bereich des Immissionsschutzes keine Nachteile. Die konkret geplanten Nutzungen Sparkasse und Wohnen weisen auch keine besonderen Emissionen auf, die im

<p>Die konkreten Planungen des Investors erschließen sich dem Bürger nicht, was mich als Wohnungseigentümer in der Mainstraße 14, dazu veranlasst nach diesen zu fragen. Wie stellt sich die Verwaltung eine Bürgerbeteiligung vor ohne die eigentlichen Planungen offenzulegen?</p> <p>Wir die Eigentümer der gegenüberliegenden Straßenseite sind unmittelbar von den Auswirkungen dieser Bebauung betroffen. Es soll wohl eine Gewerbeansiedlung geben sowie etliche Wohnungen.</p> <p>Wie sollen die Park- und Stellplätze generiert werden? Es ist nicht ausreichend nur einen Stellplatz pro Wohnung auszuweisen. Das war bei unserem Gebäudekomplex schon nicht ausreichend.</p>	<p>benachbarten Mischgebiet als störend gelten könnten. Mischgebiet und urbanes Gebiet gelten nebeneinander im Rahmen der Bestimmungen in § 50 BImSchG als ohne weitere Immissionsschutznachweise verträglich.</p> <p>Wie der Bebauungsplan Mainstraße 14-20 oder auch der Bebauungsplan Mainstraße Süd handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan ohne besondere Vorhabenbindung. Die Auswirkungen des Bebauungsplans können anhand der Planzeichnung und auch der Textfestsetzungen und der Begründung leicht nachvollzogen werden. Eine Objektplanung ist nur bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan offenzulegen. So ein Vorhabenplan liegt hier nicht vor, auch wenn der Grundstückseigentümer in seinen Gebäudeplanungen bereits sehr weit fortgeschritten ist. Auch der bislang für das Grundstück geltende Bebauungsplan setzte mit einem Mischgebiet und keinen weiteren Einschränkungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ohne Begrenzung von überbaubaren Flächen eine sehr weitreichende Bauoption fest, zu der es keine Vorhabenplanung gab.</p> <p>Im Rahmen eines Urbanen Gebiets sind Gewerbenutzungen sowie Wohnnutzungen zulässig. Seitens des Grundstückseigentümers bestehen Pläne zum Bau einer Sparkassenhauptgeschäftsstelle sowie von Wohnungen über einer Tiefgarage.</p> <p>Nach Kenntnisstand der Stadt reicht die Stellplatzanzahl für die Bewohner aus. Lediglich durch Fremdnutzer erhöht sich der Stellplatzbedarf im Bereich Mainstraße 14-16. Im Gebiet Mainstraße 13-15 bis zur Köpfgasse ist eine durchgängige Tiefgarage geplant, in der keine zweckentfremdete Nutzung zu erwarten ist. Zudem werden ebenerdige Stellplätze errichtet, die neben den Mitarbeitern und Kunden der Sparkasse vor allem nachts auch den Anwohnern dienen können. Auch im Bereich der Mainstraße 14 ist nur ein Stellplatz je barrierefrei erreichbarer Wohnung gefordert worden. Nachdem aus diesem Bereich ausschließlich Hinweise zur zweckentfremdeten Nutzung durch Dritte vorliegen, schein der Bedarf für das Vorhaben selbst ja ausreichend zu sein. Mit der betreffenden Festsetzung unterstützt die Stadt die Herstellung zukunftsfähigen barrierefreien innerstädtischen Wohnraums, der dem demographischen Wandel</p>
---	---

<p>Durch eine solche Maßnahme verschärft sich die Situation in diesem Bereich. Nicht nur im Parkraum, sondern auch für Fußgänger und Radfahrer. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 wäre zu begrüßen.</p> <p>Wenn ein Gewerbe mit Kundenkontakt angesiedelt wird ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen. Die Anwohner gegenüber leiden darunter und haben keine Möglichkeit sich zu wehren.</p>	<p>Rechnung trägt. Die Festsetzung des Stellplatzbedarfs ist begründet und angemessen. Anhand vergleichbarer Projekte in Bürstadt und in der Region lässt sich die Belegung entsprechender Wohnung mit vor allem älteren Menschen belegen (z.B. Eulergelände Bensheim: Durchschnittsalter der Wohnungskäufer 62 Jahre) Tatsächlich wandelt sich das Mobilitätsverhalten aber gerade auch bei jüngeren Personen noch stärker als bei Senioren. Aus ökologischen Gründen verzichten zunehmend junge Menschen auf einen privaten Pkw. Auch die Hessische Bauordnung sieht eine Ablöse von Pkw-Stellplätzen durch Fahrradstellplätze vor. Es ist volkswirtschaftlich und auch verkehrspolitisch unsinnig, immer eine Maximalanzahl von Stellplätzen zu fordern und gleichzeitig die Verkehrswende weg von der individuellen motorisierten Mobilität zu fordern. Die Stadt Bürstadt setzt hier mit den Festsetzungen des Bebauungsplans einen angemessenen zukunftsfähigen Rahmen und berücksichtigt insbesondere auch die gute ÖPNV-Anbindung des Vorhabens und die innerstädtisch kurzen Wege zu allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Stellplatzbedarf der Sparkassengeschäftsstelle, der zusätzlich zu dem Bedarf der Wohnungen nachzuweisen ist, nach den Bürostunden bzw. Öffnungszeiten auch den Besuchern der Wohnnutzung zur Verfügung stehen kann und somit eine flächenschonende Doppelnutzung ermöglicht wird.</p> <p>Für die Anordnung von Tempo 30 auf klassifizierten Ortsdurchfahrten gelten rechtliche Vorgaben. Zudem ist die Verbindungsfunktion der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße ein ebenfalls in der Abwägung der Stadt zu berücksichtigender Belang. Der Bebauungsplan macht keinerlei Vorgaben für die Geschwindigkeit im Bereich der Mainstraße und auch nicht für die Straßenraumaufteilung in Fahrbahn und Gehwege. Die Verkehrsbehörde der Stadt Bürstadt kann hier im Rahmen ihrer Befugnisse durch Beschilderung auf die Verkehrsabläufe Einfluss nehmen. Die Verkehrszunahme durch das Vorhaben ist im Vergleich zur Grundlast der Mainstraße so gering, dass sie nicht weiter ins Gewicht fällt.</p> <p>Die Bebauung beidseits der Mainstraße ist bisher als Mischgebiet festgesetzt. So auch das Plangebiet Mainstraße 14-20. Innerhalb entsprechender Flächen sind auch Gewerbenutzungen mit Kundenverkehr überall</p>
---	--

Zusammenfassend möchte ich sagen:

- keine 17 Meter hohe Bebauung
- mehr als 1 Stellplatz pro Wohnung
- keine urbanes Gebiet, sondern ein Mischgebiet wie umliegend auch
- Tempo 30 in der Mainstraße zur Reduzierung des Lärms und zum Schutz aller Verkehrsteilnehmer
- keine technischen Aufbauten in Form von Antennen
- eine detaillierte Darlegung und Offenlegung der Planungen des Investors

Ich bitte um eine Mitteilung wie Sie entschieden haben.“

zulässig und stellen keine besondere Beeinträchtigung dar. In einem Mischgebiet können keine Wohnverhältnisse wie in einem allgemeinen (WA) oder gar reinen Wohngebiet (WR) erwartet werden. Die Schutzansprüche der Mischgebietsflächen außerhalb des Plangebiets Mainstraße 13-17 werden durch den neuen Bebauungsplan nicht verändert. Die geplante Sparkassengeschäftsstelle ist eine eher ruhige Gewerbenutzung mit sehr frühem Feierabend bzw. kurzen Öffnungszeiten. Wesentliche Immissionskonflikte sind hier nicht erkennbar.

Hinsichtlich der zusammengefasst vorgetragenen Bedenken bzw. Anregungen wird auf die obige ausführliche städtebauliche Beurteilung verwiesen. Bisher in der Stellungnahme noch nicht benannt war die Forderung auf technische Aufbauten in Form von Antennen zu verzichten. Nachdem dies hier nicht näher begründet wird, ist auch eine fachliche Erwiderung schwierig und muss spekulativ bleiben. Sofern der Verfasser der Stellungnahme um die Frage von Elektromog geht, ist auf die entsprechenden Bestimmungen und Grenzwerte zu verweisen, deren Einhaltung von der Bundesnetzagentur überwacht wird. Sofern es lediglich um die Optik von Antennen (z.B. Fernsehantennen oder Satellitenschüsseln) geht, ist zu erwidern, dass diese übliche Nebenanlagen einer Wohnnutzung bzw. auch einer gemischten Nutzung sind und im gesamten Umfeld des Plangebiets ohne weitere Einschränkungen zulässig sind. Ein städtebaulicher Grund, entsprechende Anlagen auszuschließen, liegt hier nicht vor.

Nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Einwendungen erfolgt eine schriftliche Mitteilung des Beratungsergebnisses.

Beschlussvorschlag:

Die private Stellungnahme Nr. 8 wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Private Stellungnahme 9
Stellungnahme vom 14.10.2021
Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„Wie bereits vor der Sitzung am 28. September 2021 dargestellt, basieren einige der fachlichen Beurteilungen auf falschen Grundlagen. Die nachfolgenden Punkte sind deshalb für die nächste Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung der Stadt Bürstadt zu diesem Thema entsprechend zu korrigieren und neu abzuwägen.

Aus denen Herrn Lindemann am 14. Mai 2021 übergebenen Unterlagen ist klar ersichtlich, dass die Stellplätze für die Spielhalle 1999 bei der Stadt Bürstadt abgelöst wurden und nicht mehr hergestellt werden müssen. Ebenfalls ist keine Zufahrt mehr zu erstellen, was auch durch die übergebenen Fotos mit den geparkten Autos belegt wurde.

Fachliche Beurteilung:

Die beanstandeten Grundlagen haben sich bei Prüfung der Bauakten der Stadt und der örtlichen Verhältnisse (zuletzt durch Besichtigung der Spielhalle durch das Ordnungsamt der Stadt) als teilweise noch gravierender herausgestellt. Die vorliegende Abwägungsvorlage wurde daraufhin nochmals überarbeitet.

Im Rahmen der Baugenehmigung zur Umnutzung eines Textilfachgeschäftes in eine Spielhalle wurde im Jahr 1999 ein Stellplatznachweis geführt, der von drei Wohnungen und einer Spielhalle im Erdgeschoss des Gebäudes ausging. Im Rahmen dieser Genehmigung wurden 6 Stellplätze an der Südgrenze des Grundstücks Mainstraße 11 als zwingend herzustellen festgesetzt. Weitere 5 Stellplätze wurden damals abgelöst. Tatsächlich bestand hier aus früheren Genehmigungen (Bauantrag 1979/1980 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses) bereits eine Herstellungsverpflichtung von 9 Stellplätzen, die ebenso wie die 6 Stellplätze bis heute nicht realisiert wurden. Die mit den Unterlagen vom Mai 2021 vorgelegten Fotos angeblich hergestellter Stellplätze zeigen diese in einer nicht genehmigten Lage. Die fotografierten „Stellplätze“ liegen zudem teilweise auf dem Grundstück des Neubauvorhabens Mainstraße 13-15. Die Lage auf dem Grundstück kann nicht beliebig gewählt werden, da Stellplätze an Nachbargrenzen nur bis zu einer Anzahl von drei Stellplätzen im Rahmen der Regelungen der Hessischen Bauordnung zulässig sind. Sie erfordern darüber hinaus auch eine bauaufsichtliche Genehmigung die nach Aktenlage der Stadt nicht besteht. Zudem darf aufgrund der Bilder und auch der Luftbilder aus Google-Earth stark angezweifelt werden, dass diese Flächen jemals zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden.

Nachfolgende Darstellung zeigt die im Jahr 1999 genehmigten bzw. als herzustellen festgelegten Stellplätze in der Lage an der Südgrenze des Grundstücks Mainstraße 11.

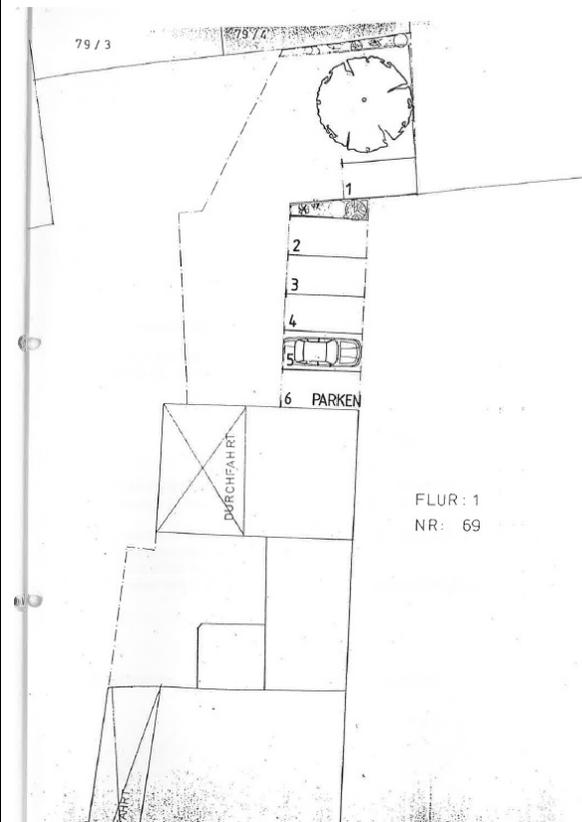


Abb. 1: Die fotografierten „Stellplätze“ liegen abweichend an der Westgrenze auf dem Nachbargrundstück wie nachfolgende Fotos der Einwender belegen.



Foto1 (Quelle: Eigentümer): „Stellplätze“ in der Südwestecke des Grundstücks (Lage gemäß Baugenehmigung“Wohn- und Geschäftshaus“ aus 1980 – allerdings nur 4 von 9 damals genehmigten Stellplätzen und gemäß Genehmigung aus 1999 nur der rechte Stellplatz übernommen, im Übrigen Gartenfläche mit anzupflanzendem Baum, siehe obige Karte aus der Baugenehmigung)



Foto2 (Quelle: Eigentümer): Stellplätze an der Ostseite des Grundstücks, allerdings die beiden linken Stellplätze auf dem Nachbargrundstück liegend. Und auffällig: wenige frische Fahrspuren, keine Flächenbefestigung

Alle Einwände, die Sie mit „Spielhallen - Parkplätzen auf den Seiten: 52, 57, 60, 60, 65, 69, 69, 77, 78, und 82 der fachlichen Beurteilung, falsch beurteilt haben, sind deshalb zu korrigieren und neu abzuwägen.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt fordert in § 5 eine Mindestbeschaffenheit der Stellplätze. Diese sind „mit Verbundsteinen oder ähnlichem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.“

Die fotografierten „Stellplätze“ genügen dieser Anforderung nicht.

Hinsichtlich der in der Baugenehmigung 1999 nachgewiesenen 11 Stellplätze ist festzustellen, dass diese nach heutiger Stellplatzsatzung bei weitem nicht ausreichen würden, da hier ein Stellplatz je 6 m² Nutzfläche anzusetzen wäre. Zudem wurden im Stellplatznachweis 1999 nur drei Wohnungen angesetzt. Tatsächlich finden sich am Gebäude 5 Klingeln mit unterschiedlichen Namen und auch auf dem Briefkasten die gleichen fünf Namen. Es wäre daher ggf. nochmals zu überprüfen, wie viele abgeschlossene Wohnungen tatsächlich in dem Gebäude bestehen. In der Baugenehmigung aus 1999 wurde mit Grüneintrag beauftragt, die Innentreppe zum Emporengeschoss abzubrechen, damit die Fläche des Galeriegeschosses nicht in die anzurechnende Nutzfläche gemäß Stellplatzsatzung fällt. Tatsächlich ist gemäß Ortsbesichtigung des Ordnungsamtes vom 25.10.2021 die Treppe immer noch vorhanden, eine Mitbenutzung des Galeriegeschosses somit nicht ausgeschlossen. In der Ortsbesichtigung wurde auch der Bestand an Stellplätzen geprüft. Hier wurde festgestellt, dass zwei Pkw hintereinander (gefangene Stellplätze) in der Durchfahrt zur Gartenfläche abgestellt waren. Somit besteht kein Zugang zu den fotografierten „Wiesenstellplätzen“. Auch ist die Durchfahrt durch eine Barriere versperrt. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind gefangene Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung unzulässig. Von den nachzuweisenden Stellplätzen ist somit nur ein Stellplatz als satzungskonform zu bestätigen.

Die bisherigen Aussagen der Verwaltung haben sich alle als zutreffend erwiesen und sind nach zwischenzeitlicher Durchsicht der Bauakten sowie Ortsbesichtigung durch das Ordnungsamt sogar noch kritischer zu würdigen. Der Magistrat wird beauftragt, den Sachverhalt mit der Bauaufsicht zu klären und die Herstellung der erforderlichen Stellplätze aus der Genehmigung 1999 durchzusetzen, sowie einen aktuellen Nachweis für alle von der Genehmigung 1999 abweichenden Nutzungen einzufordern.

Die nachbarschaftlichen Zusagen/ Genehmigungen zu den Balkonen liegen uns vor und sind in den Plänen von 1979 eingetragen.
Der untere Balkon liegt auf einer Höhe von 3,45 Meter der obere Balkon liegt auf einer Höhe von 5,80 Meter und wird von der vorgesehenen 9 Meter hohen Grenzwall deutlich überschritten.
Die fachliche Beurteilung auf Seite 52 und 75 (angeblich fehlende Unterlagen) sind somit ebenfalls zu korrigieren und neu abzuwägen.

Die Balkone im Bereich des „Wohn- und Geschäftshauses“ sind nach den der Stadt vorliegenden Bauakten nicht beantragt worden. Die Nachbarunterschrift der Baugenehmigung 1980 (Antrag aus 1979) wurde aufgrund der an der Grundstückssüdgrenze genehmigten 9 Stellplätze erforderlich, da dort nach HBO nur drei Stellplätze zulässig sind. Die teilweise überdachte Terrasse im Gartenbereich ist nie beantragt oder genehmigt worden. Sie befindet sich im Bereich der 1999 genehmigten Stellplätze.



Foto 3 (Quelle: Bericht Sarnowski Archäologische Grabungen, Sep. 2021) Luftbild der Baustellenfläche des Plangebiets mit Anwesen Mainstraße 11. Gut erkennbar die gartenseitige Terrasse.

Unterschriften von Nachbarn zu Balkonen auf der Grenze liegen der Stadt nicht vor. Die Höhe des Balkons wird durch die Sichtschutzwall an der Grenze deutlich um augenscheinlich mindestens 3,0 m überragt. Damit liegt die Höhe der Oberkante dieser Wall knapp unter den 9,0m maximale Gebäudehöhe die auf dem Neubaugrundstück zugelassen wird. In Richtung Norden verändert sich der Ausblick somit zumindest nicht wesentlich, da er durch die eigene Grenzwall versperrt ist. (siehe Foto 3)

Ich hätte erwartet, dass vor der Abwägung alle relevanten Fakten recherchiert werden, was hier nachweislich unterblieben ist.

An dieser Stelle verweisen wir ausdrücklich darauf, dass die Aussage auf Seite 51, dass das Einwendergrundstück eine deutlich höhere Grenz- wand aufweist, zu mindestens teilweise falsch ist.

Richtig ist, dass der Giebel des Wohn- und Geschäftshauses der Main- straße 11 eine Firsthöhe von 13,6 Metern aufweist. Entscheidend ist aber, dass die Draufhöhe des Gebäudes lediglich 8,80 Meter ist.

Auf diesen Umstand hat auch bereits das Kreisbauamt in seiner Stellung- nahme hingewiesen. Auch hier ist die fachliche Beurteilung entspre- chend zu korrigieren und neu abzuwägen.

Auf den Seite 64 und 82 wird versucht, die von Ihnen festgelegte Ab- standsfläche von nur 3 Metern zu rechtfertigen.

Diese Rechtfertigung ist falsch.

Auf die zu geringe Abstandsfläche von nur 3 Metern wird auch vom Kreis- bauamt in seiner Stellungnahme hingewiesen.

Auch hier ist die fachliche Beurteilung entsprechend zu korrigieren und neu abzuwägen.“

Nach Eindruck der Stadtverwaltung sind die wenigsten Aussagen der Nachbarn in den Stellungnahmen geeignet, den tatsächlichen Rechtszu- stand im Bereich des Grundstücks Mainstraße 11 zutreffend darzustellen. Daher wird eine Überprüfung der Gesamtimmobilie durch die Bauaufsicht im Hinblick auf eine Übereinstimmung mit den vorliegenden Bau- und Nutzungsgenehmigungen dringend angeraten. Der Magistrat wird beauf- tragt, eine entsprechende Überprüfung bei der Bauaufsicht zu beantra- gen.

In den Abwägungstexten wird sehr genau nach Angaben des Landkreises die Höhe von Traufe und First des Anwesens Mainstraße 11 angegeben. Die Grenzwand des Hauptgebäudes (Wohn- und Geschäftshaus aus 1979/1980) hat eine mittlere Höhe von ca. 11,20 m. und liegt damit deut- lich über der im vorliegenden Bebauungsplan Mainstraße 13-17 festge- setzten Höhe im Grenzbereich (9,0 m). Alle Aussagen der Verwaltungsv- orlage sind zutreffend.

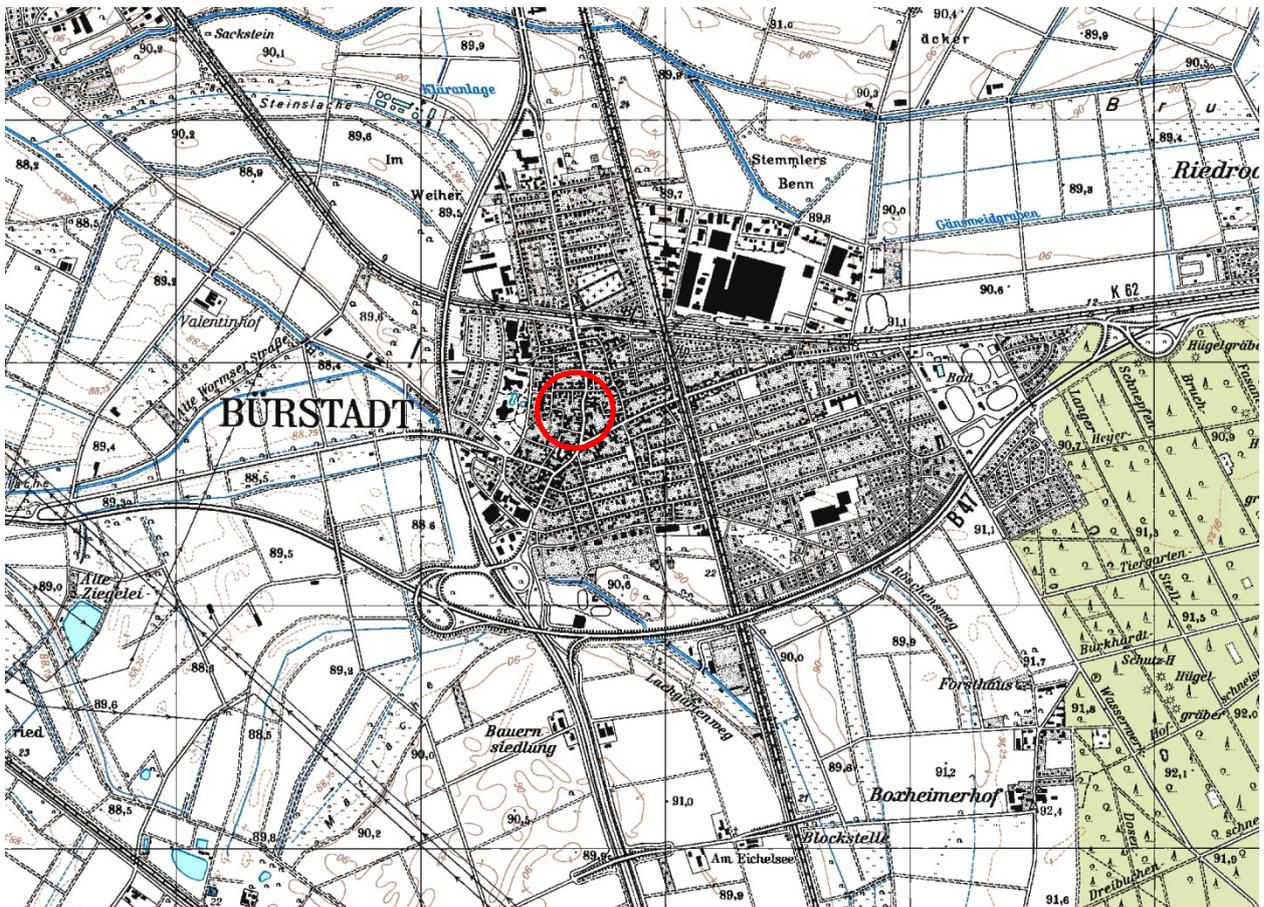
Das neu geplante Gebäude der Sparkasse mit Wohnungen hat im Grenz- bereich zum Nachbargrundstück eine maximale Gebäudehöhe (incl. At- tika) von 9,0 m. Erst in einem Abstand von mind. 5,0 m kann über diese Höhenbegrenzung hinaus gebaut werden. Der festgesetzte Abstand von 3,0 m begrenzt die Möglichkeit zur Nutzung der hierdurch entstehenden Dachfläche als Dachterrasse, da diese Terrassennutzung die festge- setzte Abstandsfläche einhalten muss, während im Bereich Mainstraße 11 eine Dachterrasse bis unmittelbar an die Nachbargrenze heran erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind insgesamt angemessen und berücksichtigen die Nachbarbelange als Ergebnis einer gerechten Abwägungsentscheidung.

	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die nachträglich eingegangene private Stellungnahme Nr. 9 wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt entsprechend nicht zu Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Magistrat wird beauftragt, Differenzen zwischen den Baugenehmigungen und der tatsächlichen Gebäudenutzung im Bereich Mainstraße 11 von der Bauaufsicht prüfen zu lassen und die Realisierung der erforderlichen Stellplätze einzufordern.</p>
--	--



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan „Mainstraße 13-17“ in Bürstadt



Begründung

September 2021

SC HWEIG ER + SC HOL Z
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Planungsvorgaben	5
I.1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	13
I.1.4	Erschließungsanlagen und ÖPNV-Angebot	16
I.1.5	Wasserwirtschaftliche Belange	16
I.1.6	Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz	18
I.1.7	Denkmalschutz	19
I.1.8	Energiewende und Klimaschutz	19
I.1.9	Immissionsschutz	20
I.1.10	Belange des Kampfmittelräumdienstes	22
I.1.11	Belange der Bergaufsicht	22
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	23
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
I.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen	25
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen	26
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	29
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	30
II.	Belange von Natur und Landschaft	31
III.	Planverfahren und Abwägung	36

Anlagen:

Aufnahmen von der archäologischen Erkundung der Plangebietsflächen, Archäologische Grabung und Dokumentation Sarnowski, Schlangenbad-Bärstadt August/September 2021

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der Stadt Bürstadt liegt eine Anfrage eines örtlichen Projektentwicklers bzw. Investors bezüglich des Neubaus der Bürstädter Sparkassenfiliale sowie darüber geplanter Wohnungen im Bereich der früher durch die Bürstädter Zeitung genutzten Grundstücks an der Mainstraße im Stadtkern von Bürstadt vor. Die Stadt Bürstadt hatte bereits vor einiger Zeit das Anwesen Köpfelgasse 14 mit dem Ziel der baulichen Innenentwicklung im Stadtkern erworben. Beide Grundstücke grenzen unmittelbar aneinander und können für eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung im Stadtkern von Bürstadt genutzt werden. Durch die Verbindung beider Flächen zu einem Projektgrundstück kann eine hinreichend große Tiefgarage errichtet werden, durch die das Parken von Mitarbeitern, Bewohnern und Kunden weitgehend unterirdisch organisiert werden kann. Hierdurch kann bei relativ hoher Grundstücksausnutzung dennoch eine optimale Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Auch im Bereich des nördlich angrenzenden Grundstücks Mainstraße Nr. 17 bestehen vor allem im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Köpfelgasse noch Möglichkeiten für eine weitergehende Bebauung oder eine bauliche Modernisierung im Sinne der Innenentwicklung. Bereits vor einigen Jahren wurde der dem vorliegenden Plangebiet gegenüber liegende Bereich Mainstraße Nr. 14 und Nr. 16 im Rahmen einer Bauleitplanung zugunsten moderner barrierefreier Wohnungen entwickelt. Das vorliegende Projekt stellt nun einen weiteren Baustein zur Modernisierung und energetischen Optimierung des innerstädtischen Immobilienbestands dar. Mit der neuen Sparkassenfiliale wird diese voraussichtlich wieder auf Jahrzehnte im unmittelbaren Stadtkerngebiet gehalten und belebt mit der Kundenfrequenz aber auch mit den dort beschäftigten Mitarbeitern den Stadtkernbereich. Auch mit den barrierefreien Wohnungen wird eine Belebung der Innenstadt verbunden sein, denn mit den neuen Bewohnern kommt zusätzliche Kaufkraft in den unmittelbar zentralen Versorgungsbereich der Stadt und kann dazu beitragen, diesen zu stärken. Die barrierefreien Wohnungen in der durch verschiedene Versorgungsinfrastruktur gekennzeichneten Stadtmitte können vor allem älteren Bürgern eine längere häusliche Selbständigkeit ermöglichen, da viele Läden, Restaurants, Arztpraxen, ÖPNV-Haltestellen in unmittelbarer Umgebung liegen. Nachdem in den letzten Jahren in Neubaugebieten am Stadtrand viele Ein- und Zweifamilienhäuser planerisch vorbereitet bzw. baurechtlich zugelassen wurden, kann das vorgesehene Projekt diese meist auf junge Familien ausgerichtete Immobilienstruktur sinnvoll ergänzen. Nicht selten ziehen „Best Ager“ aus den Einfamilienhäusern des Stadtrands in Wohnungen in der Stadtmitte und machen in den Einfamilienhausgebieten Platz für junge Familien frei.

Dem Bebauungsplan liegt für die Grundstücke Mainstraße 13 und 15 sowie Köpfelgasse 14 ein sehr konkretes Bauvorhaben zugrunde. Der Vorhabenträger hat die betreffenden Grundstücksflächen bereits erworben und ein Bauvorhaben konkret durchgeplant. Auch wenn damit die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorlägen, soll der Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan“ ohne konkrete Vorhabenbindung aufgestellt werden. Zum einen sind somit auch später noch Anpassung an den Grundrissen und Ansichten möglich, zum anderen kann im „Angebotsbebauungsplan“ auch die nicht zum Vorhaben zählende Nachbarfläche Mainstraße 17 bis ebenfalls zur Köpfelgasse einbezogen werden, die auch von der dann zulässigen etwas höheren baulichen Dichte profitieren kann. Gerade im Bereich an der Köpfelgasse sind mit der Planung bessere Nutzungsmöglichkeiten verbunden.

Nachfolgende Visualisierung zeigt das Vorhaben von der Mainstraße aus.



Abbildung 1: Visualisierung des geplanten Vorhabens (Quelle: Architekt Michael Harmuth, Sandhausen)

Der Architekt beschreibt seine städtebauliche Idee des Vorhabens wie folgt:

„Am Übergang zwischen Stadtmitte mit geschlossener Blockbebauung und der offenen Bauweise der Randzone des Ortskerns, soll sich die Bebauung langsam auflösen. Dazu werden die beiden Sockelgeschosse grenzständig, längs der Straße ausgeführt, die oberen Geschosse aber mit Abständen zur Nachbarbebauung. So wird nicht nur die Auflösung der Baustruktur erreicht, sondern auch ein gegliederter Baukörper. Dieser enthält ausreichend Flächen für die gemischte Nutzung eines Urbanen Gebiets für Gewerbe, aber vor allem hochwertigen Wohnraum in Zentrumsnähe.“

Weiterhin soll mit dem Bebauungsplan eine Rettungszufahrt zwischen Mainstraße und Köpfelgasse realisiert werden. Die Köpfelgasse ist als Sackgasse ohne Wendeanlage bislang für Feuerwehr und Rettungsdienste schwer zu erreichen, wobei die Zufahrtsituation durch parkende Fahrzeuge in den Wohnstraßen noch weitergehend beeinträchtigt sein kann. Mit einer Durchfahrt durch das Vorhaben mit ausreichender Breite und lichter Höhe kann die Erreichbarkeit der Köpfelgasse deutlich verbessert werden, wovon letztlich auch das Vorhaben selbst profitiert. Um die Wohnqualität des Vorhabens nicht zu beeinträchtigen, soll keine Durchfahrt- oder Durchgangsmöglichkeit für die Allgemeinheit geschaffen werden. Vor allem Schleichverkehr durch das Vorhabengrundstück wird im Rahmen des Vorhabens durch geeignete Maßnahmen (z.B. herausnehmbarer Feuerwehr-Poller) ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft im Außenbereich gewinnt die maßvolle Nachverdichtung von Flächen in bestehenden Baugebieten immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die ergänzende Bebauung Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Bebauung sollen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden. Die Fläche ist gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt bereits als gemischte Baufläche vorgesehen.

I.1.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

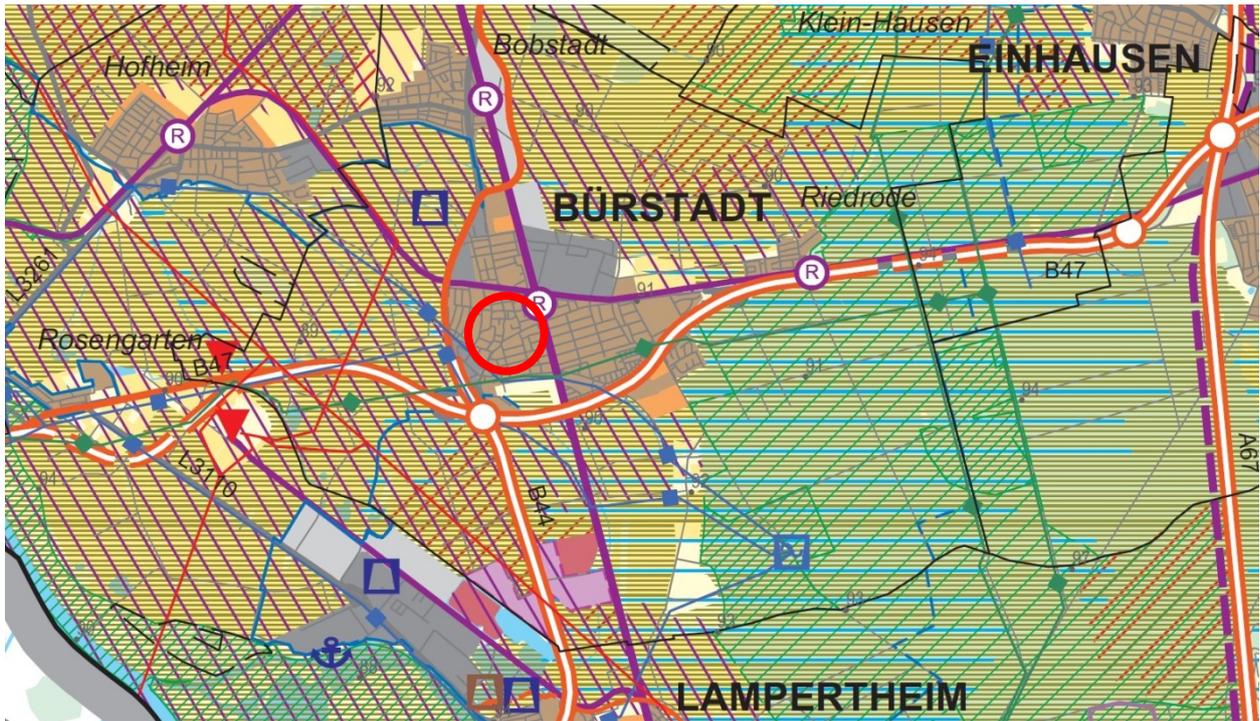


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2010 für Bürstadt festgelegten Versorgungskern. Der im Bereich Mainstraße 17 bestehende Obst- und Gemüsehandel sowie auch die Sparkassenfiliale stützen die hier gewünschte Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur.

Nach Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2020 ist im Bereich des zentralen Stadtkerns von Bürstadt in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung eine Wohnsiedlungsdichte von 35 bis 50 Wohnungen je ha Bruttowohnbaufläche einzuhalten (Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen 2010). Im Zusammenhang mit dem Ausbau des S-Bahnnetzes Rhein-Neckar, mit dem bereits im Juli 2016 baulich begonnen wurde, soll auch Bürstadt an die S-Bahnlinie Mannheim - Biblis - Groß-Rohrheim angeschlossen werden. Da das Plangebiet fußläufig nur ca. 550 m und damit im Einzugsbereich von dem zukünftigen S-Bahn-Haltepunkt Bürstadt entfernt liegt, könnte somit durchaus auch eine Wohndichte von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbaufläche „im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ in Ansatz gebracht werden.

In dem nur 0,36 ha großen Plangebiet kann die Wohnsiedlungsdichte nicht sinnvoll nachgewiesen werden. Nach einer „Handlungsempfehlung“ des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Bearbeitung des Nachweises der Wohndichte sind kleine Plangebiete nicht isoliert zu betrachten, sondern sind im Zusammenhang mit umliegenden Wohnbauflächen zu sehen. Daher wird das Gebiet zur Beurteilung der Wohnsiedlungsdichte das Quartier zwischen Nibelungenstraße, Mainstraße, Martinstraße und Andreasstraße gewählt. Im betreffenden Quartier befinden sich auf einer Bruttobaufläche von ca. 2,87 ha insgesamt etwa 50 Gebäude mit Wohnnutzung. Bei Annahme von im Mittel 2 Wohnungen je Wohngebäude ergibt sich eine bestehende Wohndichte von ca. 34 Wohnungen je ha. Im Bebauungsplan ist für das Planvorhaben keine Begrenzung der zulässigen Wohnungsanzahl bestimmt. Gemäß Planung des Grundstückseigentümers der Neubaufäche sind im Bauvorhaben insgesamt ca. 30 Wohnungen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Wohnbauflächen innerhalb des Quartiers liegt die voraussichtliche Wohndichte somit bei ca. 45 Wohnungen je ha und somit im „Korridor“ der Siedlungsdichtevorgaben des Regionalplans.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete und außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die tatsächlichen Nutzungen des baulichen Bestands entlang der Mainstraße entsprechen grundsätzlich dieser Darstellung des FNP, denn viele Gebäude im entsprechenden Abschnitt der Mainstraße weisen sowohl Handels- oder Gewerbenutzungen und in den Obergeschossen meist Wohnnutzung auf. Das Plangebiet kann daher im Zusammenhang mit dem umliegenden Stadtbereich bislang als Mischgebiet beurteilt werden und ist im für diesen Bereich geltenden einfachen Bebauungsplan „Mainstraße Süd“ (s. Abb. 4) als Mischgebiet festgesetzt. Der durch überwiegende Wohnnutzung geprägte Bereich der Köpfelgasse liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mainstraße Süd“.

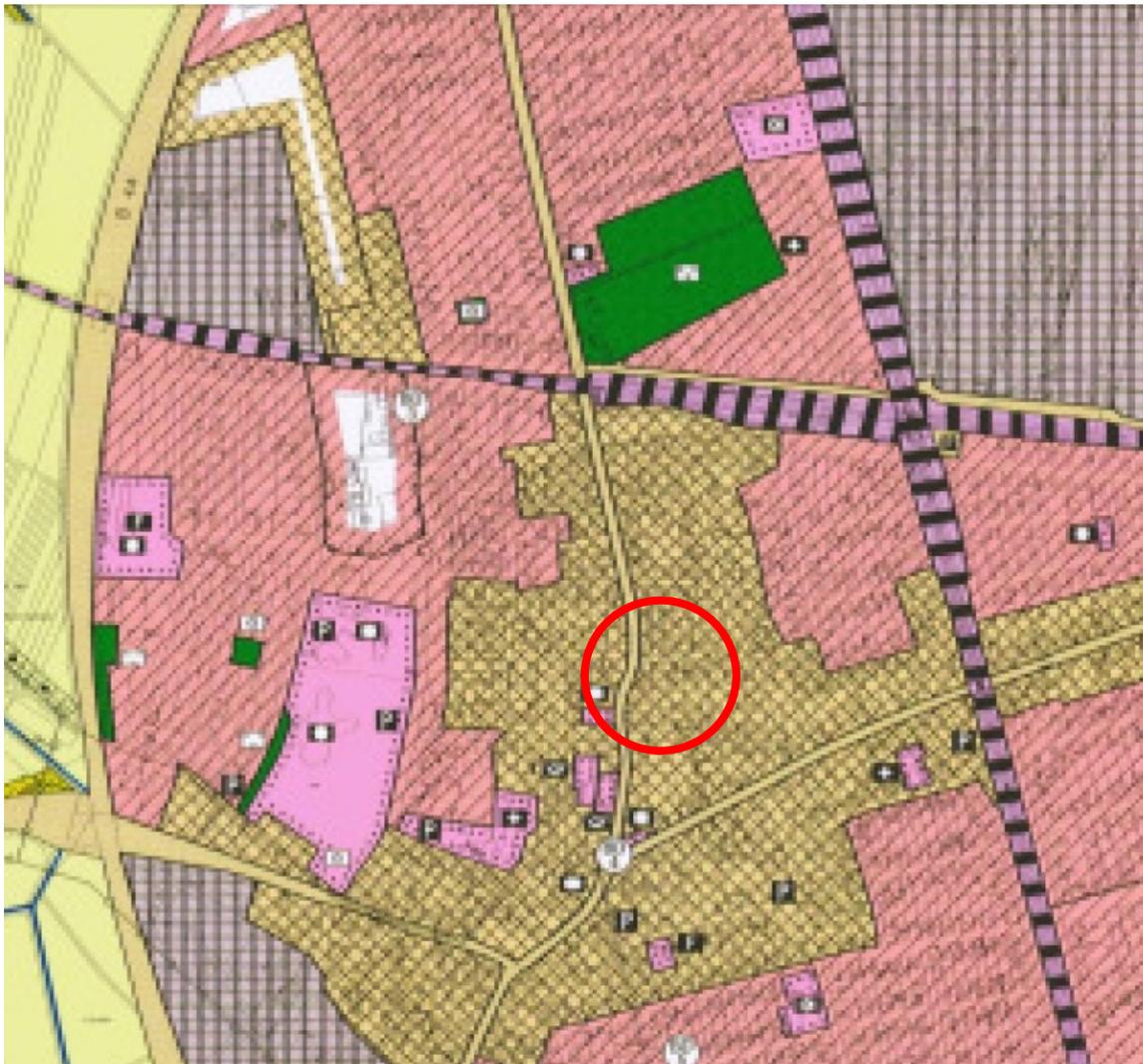


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich)

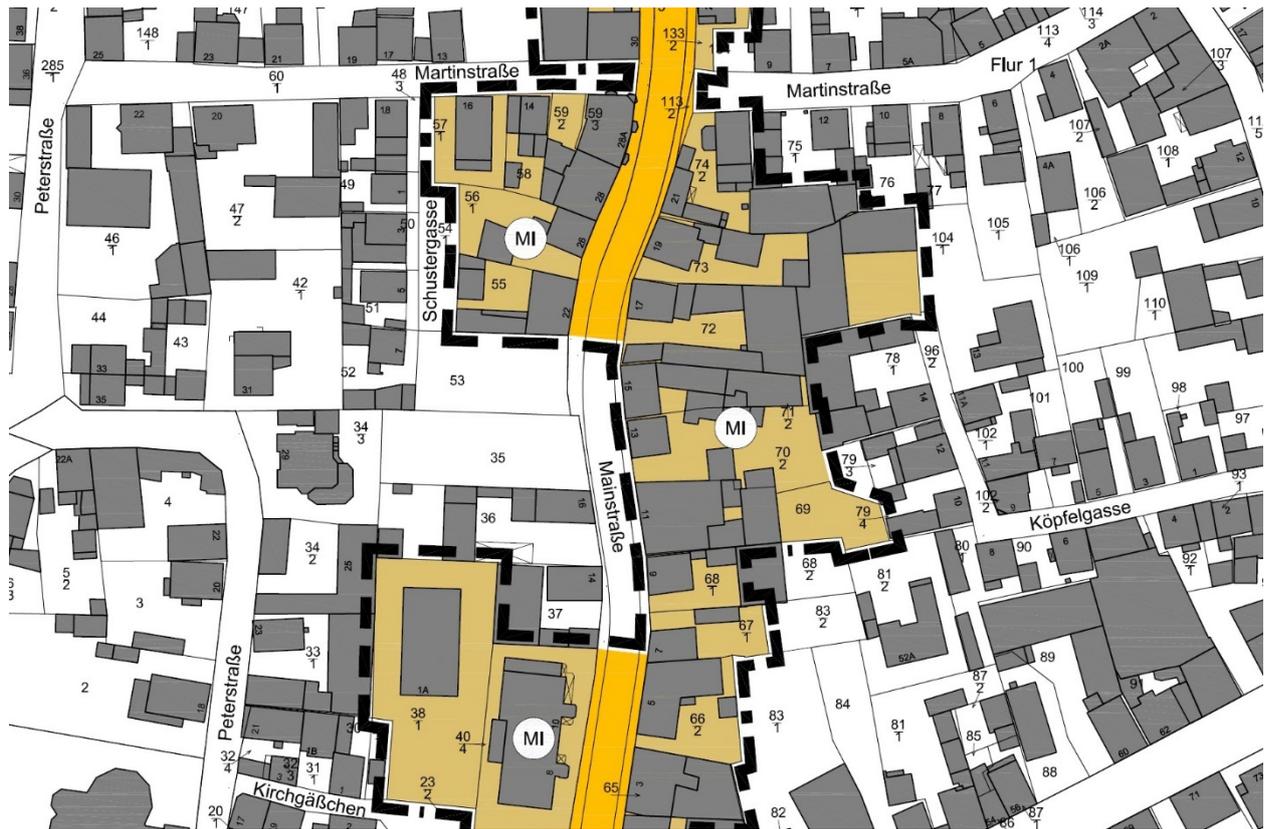


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem einfachen Bebauungsplan „Mainstraße Süd“ (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich erst in deutlicher Entfernung zum Plangebiet (das VSG Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“ ca. 2,5 km im Osten, das FFH-Gebiet und VSG Nr. 6316-401 „Lampertheimer Altrhein“ ca. 4,0 km im Süden, das FFH-Gebiet Nr. 6316-303 „Maulbeeraue“ ca. 4,5 km im Westen sowie das VSG Nr. 6216-450 „Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohrheim“ ca. 5,5 km im Norden), sodass auch mittelbare Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung auszuschließen sind.

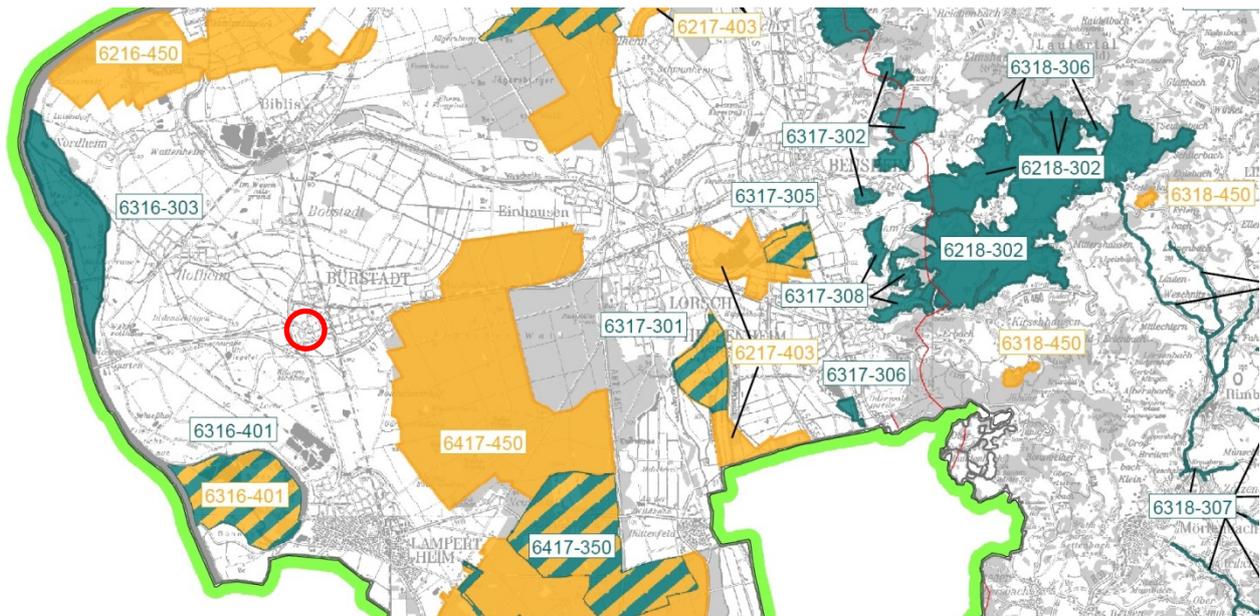


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 10.11.2020 unter <http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html>)

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven Viewer im „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins, welches im Süden bei Lampertheim eine Entfernung von ca. 3,5 km, im Westen bei Hofheim/Rosengarten von ca. 4,5 km aufweist, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) jedoch innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (HQ_{extrem} Überflutungsfläche und HQ₁₀₀ Überflutungsfläche hinter Schutzeinrichtungen). Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen bis nach Einhausen im Osten reichen und damit die kompletten Siedlungsflächen von Bürstadt mit Stadtteilen überdecken.

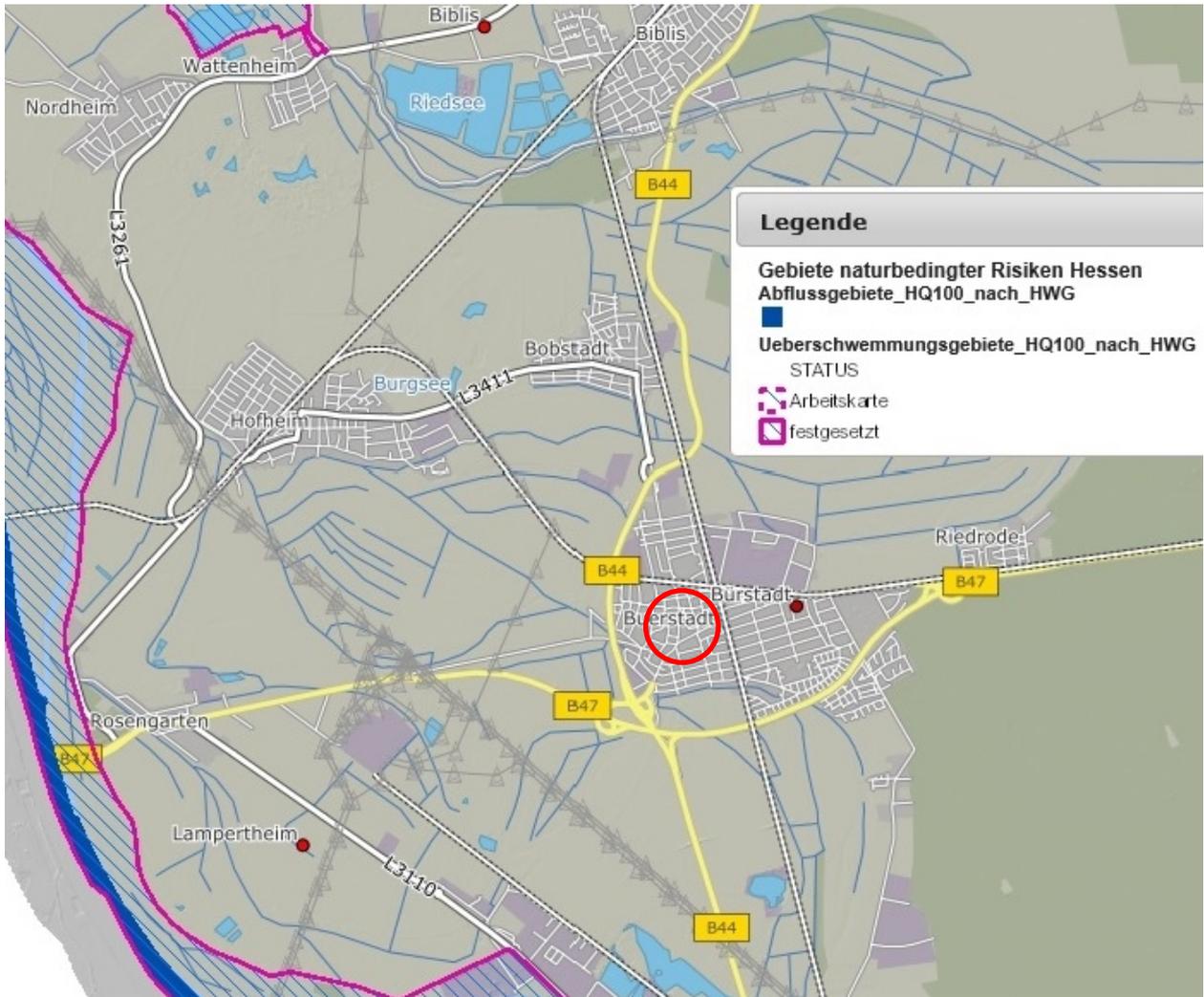


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 10.11.2020 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

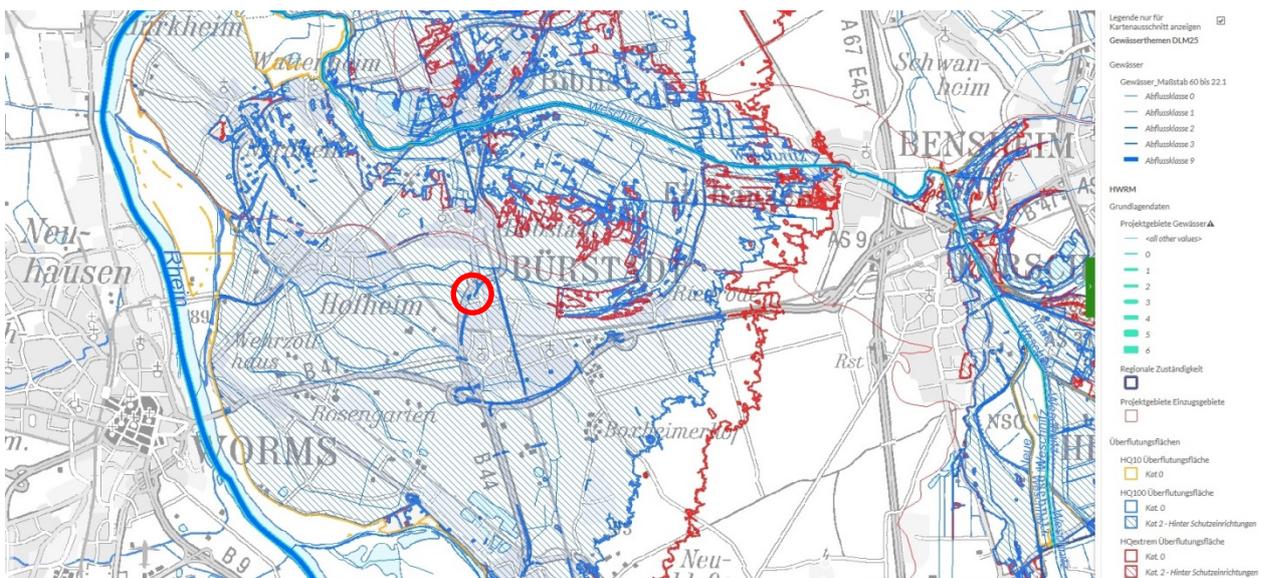


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung der Risikoüberschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 10.11.2020 unter <http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de>)

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für den Rhein (Blattschnitte: G - 12 und G - 13), die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt werden, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) oder des Versagens der Hochwasserschutzanlagen (z.B. einem Dammbbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ_{100}) überschwemmt werden kann. Der Planbereich liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers und in der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter der Hochwasserschutzanlage des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarten sind im Plangebiet bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein Überschwemmungen bis zu 200 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; <https://www.bmu.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI; <https://www.bmi.bund.de>) verwiesen. Der Planbereich wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.



Abbildung 8: Zusammengefügtter Ausschnitt aus den Hochwassergefahrenkarten für den Rhein, Blattschnitte: G - 12 und G - 13 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 10.11.2020 unter <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagementplae-ne/rhein/hw-gefahrenkarten>)

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

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms (WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von knapp 1,5 km südöstlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

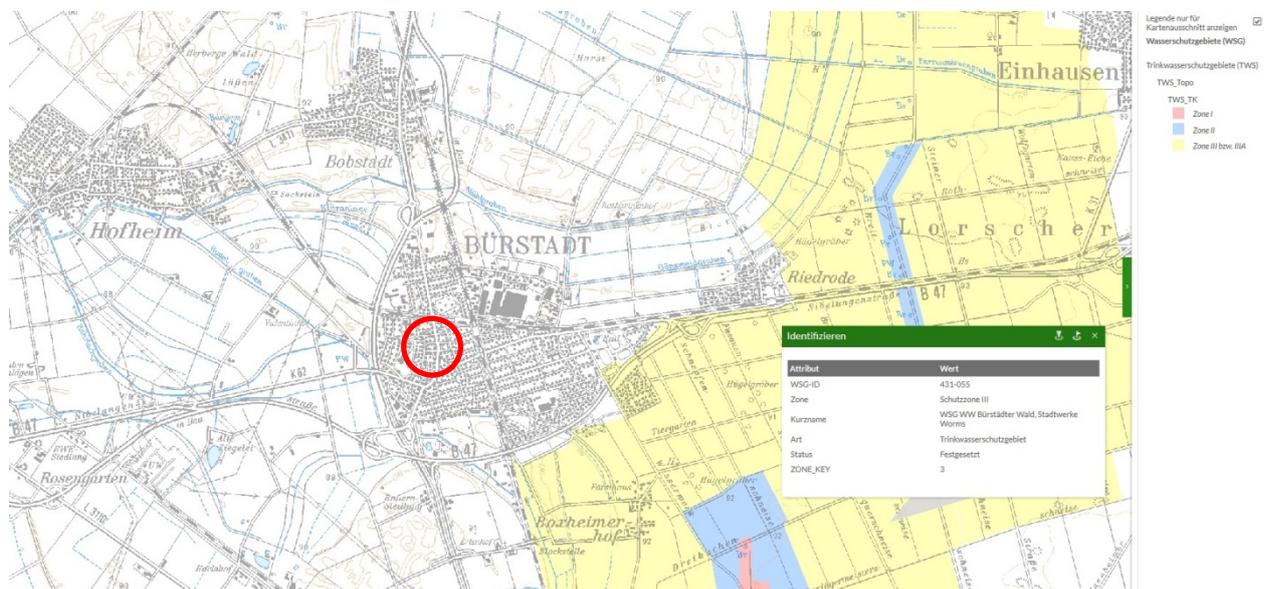


Abbildung 9: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 10.11.2020 unter <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>)

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Für die nördlich des Plangebietes gelegene Referenzmessstelle 544.007 wird im Grundwasserbewirtschaftungsplan ein Richtwert von 88,1 Meter über Normalnull (müNN) angegeben. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird zudem hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 87,7 müNN liegt.

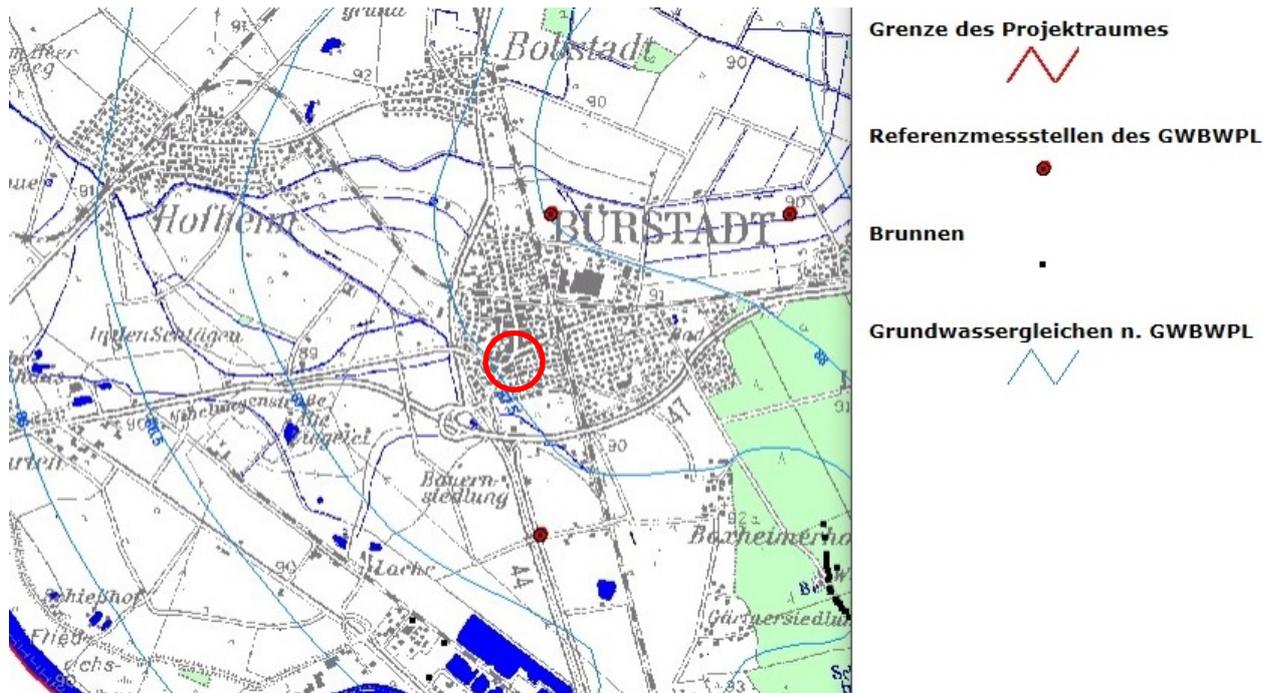


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Informationsdienst „Grundwasser-Online“ zum „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 10.11.2020 unter http://www.grundwasser-online.de/gwo_portal/bgs/gwbwpl/gleichen/gleichen_mu/index.html)

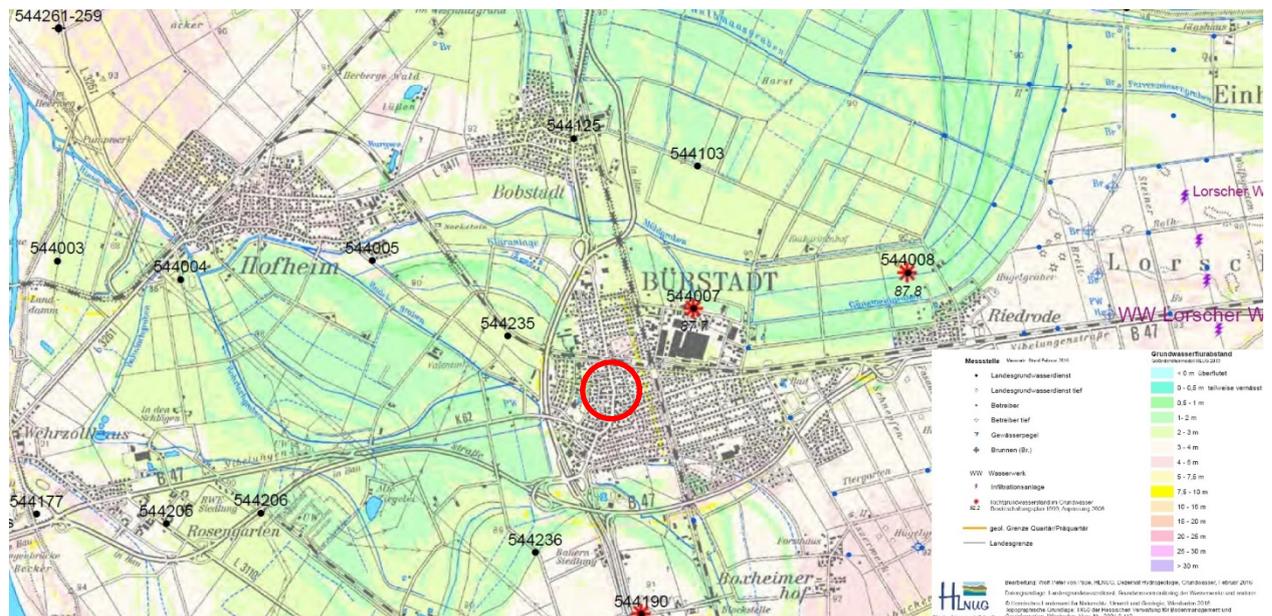


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016)

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca. 3-4 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen,

vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Der Planbereich wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen östlich der Mainstraße sprechen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes sowie die geplante Maßvolle bauliche Nachverdichtung und Folgenutzung einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden.

I.1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft den innerstädtischen Bereich Mainstraße 13 bis 17 sowie das Grundstück Köpfgasse 14. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst konkret die Grundstücke in der Gemarkung Bürstadt, Flur 1, Flurstücke Nr. 61/3 (teilweise), Nr. 69/2 (teilweise), Nr. 70/2, Nr. 71/2, Nr. 72 und Nr. 78/1

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.630 m² (0,36 ha). Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in nachfolgender Abbildung durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet

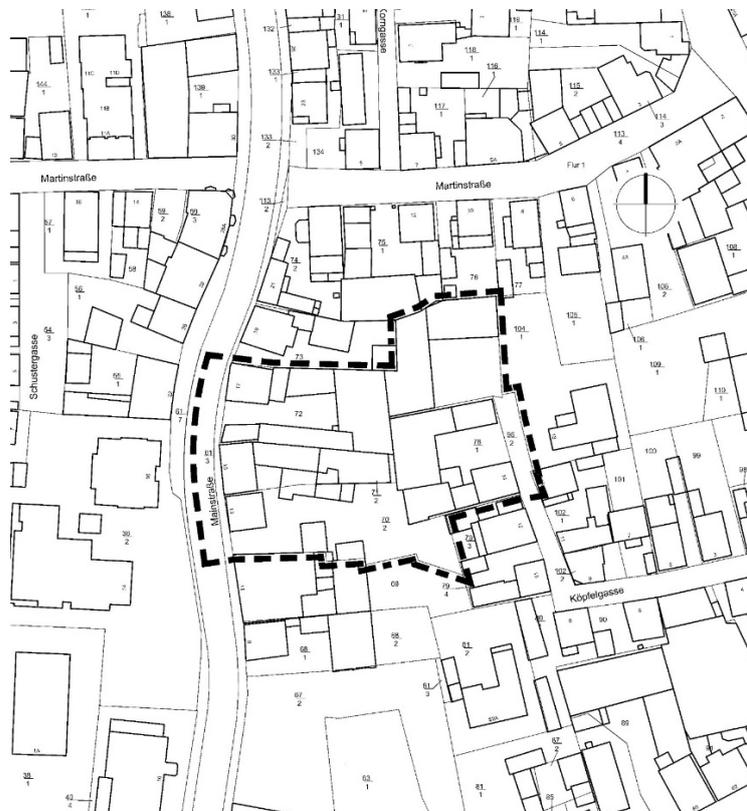


Abbildung 12: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mainstraße 13-17“ in Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2020; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Oktober 2020)

I.1.4 Bauliche Prägung des Plangebiets und der Umgebung

Das vorliegende Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Allerdings ist diese Bebauung überwiegend bereits älter und vor allem auch unter energetischen Gesichtspunkten teilweise sanierungsbedürftig. Die bestehenden Immobilien im Bereich der Grundstücke Mainstraße 13 bis 15 und Köpfelgasse 14 sind in einem derart schlechten Zustand, dass eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich wäre. Die Gebäude entsprechen auch nicht mehr heutigen Anforderungen an moderne Wohnungsgrundrisse und sind auch für die Umsiedlung der Sparkassenfiliale Bürstadt nicht geeignet. Sie wurden daher bereits vollständig abgebrochen und sollen durch Neubauten ersetzt werden.



Abbildung 13: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich)

Im Luftbild ist bereits die 2015 geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplans Mainstraße 14 – 20 zu erkennen, die zwischenzeitlich vollständig realisiert wurde. An der entsprechenden Stelle sind moderne Flachdachgebäude mit barrierefreien Wohnungen entstanden.

Das Plangebiet selbst ist nahezu vollständig baulich durch Gebäude und befestigte Freiflächen genutzt. Nur in sehr geringem Umfang sind Grünstrukturen bzw. Gehölze vorhanden.

Die Bebauung im Plangebiet und der Umgebung weist stark unterschiedliche Gebäudegrößen und Gebäudehöhen auf. Die Bebauung Mainstraße 14-16 wurde mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss bzw. vier Vollgeschossen realisiert. Viele Gebäude der Umgebung sind zweige-

schossig. Es sind in Richtung der Stadtmitte aber auch Gebäude mit vier Vollgeschossen und Staffelgeschoss vorhanden. Die Stadt sieht daher eine viergeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss im Bereich der geplanten Sparkassenfiliale als angemessen an. Der Bereich zur Köpfelgasse soll entsprechend der dortigen Bestandsbebauung bzw. der Geschossigkeit der überwiegenden umgebenden Bebauung nur zwei Vollgeschosse plus Dach- oder Staffelgeschoss umfassen. Auch im Bereich der Köpfelgasse sind aber bereits Gebäude mit drei Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss vorhanden, so dass die vorliegend zugelassene Höhe baulicher Anlagen als insgesamt angemessen und städtebaulich begründet angesehen werden kann.

I.1.5 Erschließungsanlagen und ÖPNV-Angebot

Das Plangebiet ist durch die Mainstraße und Köpfelgasse bereits vollständig erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen um die Hausanschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

Der geringfügige zusätzliche Verkehr durch die bauliche Nachverdichtung des Plangebiets ist gegenüber der bereits bestehenden Verkehrsbelastung der Mainstraße als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden. Für die Mainstraße wurde im Mai 2015 eine Verkehrsmenge von ca. 11.500 Kfz/d gezählt und im Rahmen einer Verkehrsprognose der Wert von ca. 12.725 Kfz/d ermittelt. 30 neue Wohnungen erzeugen nach Erfahrungswerten aus anderen Verkehrsprognosen eine zusätzliche Verkehrsmenge von ca. 150 bis 200 Kfz-Fahrten pro Tag. Dies entspricht nur ca. 1,2% bis 1,6% der prognostizierten Gesamtverkehrsstärke.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden. Hierbei ist insbesondere die Durchfahrtmöglichkeit zwischen der Mainstraße und der Köpfelgasse nachzuweisen. Diese Verbindung ist im Bebauungsplan als Fläche mit einem „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste, Feuerwehr und Anwohner“ gekennzeichnet. Sie erfordert nach DIN 14090 eine Mindestbreite von 3,50 m bei einer Mindesthöhe (lichte Höhe) von ebenfalls 3,50 m. Durch die Fläche soll die durch enge Straßenflächen und parkende Fahrzeuge zeitweise prekäre Angriffswegesituation für Feuerwehr und Rettungsdienste im Bereich der Köpfelgasse aber auch im vorliegenden Plangebiet selbst verbessert werden. Eine Durchfahrtmöglichkeit zwischen Köpfelgasse und Mainstraße für die Feuerwehr ist nicht zwingend erforderlich. Insbesondere für größere Löschfahrzeuge genügt eine Anfahrbarkeit bis an die Köpfelgasse heran.

Im Hinblick auf das bestehende ÖPNV-Angebot ist festzustellen, dass sich in der Mainstraße fußläufig gut erreichbare Bushaltestellen befinden. Auch der Kreuzungsbahnhof Bürstadt ist in geringer Entfernung erreichbar. Das Plangebiet eignet sich daher in besonderem Maße als Wohnort für Personen mit eingeschränkter individueller Mobilität oder einem persönlichen Mobilitätsverhalten zugunsten des öffentlichen Nahverkehrs. Dem trägt auch die getroffene Festsetzung des Stellplatzbedarfs Rechnung.

Die Köpfelgasse ist eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit. Hier wurde auf die Festsetzung eines Wendebereichs zugunsten der baulich nutzbaren Fläche innerhalb des Urbanen Gebiets verzichtet. Im Bereich der Fläche für ein Geh- und Fahrrecht sollte im Einmündungsbereich an der Köpfelgasse aber zumindest eine Wendefläche für Pkw vorgesehen werden. Eine Durchfahrtmöglichkeit durch das Plangebiet für den allgemeinen Verkehr ist im Sinne der Wohnqualität innerhalb des Urbanen Gebiets ausdrücklich nicht gewünscht.

Die vorliegende Planung hat im Übrigen keine Auswirkungen auf das öffentliche Straßennetz. Insofern ändern sich auch nicht die Rahmenbedingungen für die Abfallentsorgung. Es werden keine neuen Stichstraßen angelegt. Im Bereich der Köpfelgasse kann eine Verbesserung für die Müllentsorgung durch die Feuerwehrdurchfahrt und dort mögliche Rangiervorgänge erfolgen. In jedem Fall kann der im Bereich des Plangebiets anfallende Müll zukünftig über die Mainstraße entsorgt werden, so dass im Bereich der Köpfelgasse ggf. weniger weit in die Straße eingefahren werden muss. Die Planung hat somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Müllentsorgung.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung der geplanten Neubebauung mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und Leitungen gesichert. Das geplante Vorhaben ist an das örtliche Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwassermehrverbrauch ist unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung des Plangebiets und seiner geringen Größe vernachlässigbar.

I.1.6.2 Löschwasser, Brandschutz

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO). Aufgrund der geplanten baulichen Dichte ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über mindestens 2 Stunden bei einem Fließwasserdruck von mindestens 1,5 bar auszugehen.

Der Löschwasserbedarf entspricht dem im angrenzenden Siedlungsgebiet und wird über das Wasserleitungsnetz sichergestellt. Dies wurde durch das zuständige Wasserversorgungsunternehmen wie folgt bestätigt: *„Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.“*

Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung des Baugebietes betreffend ergibt sich neben der DIN 14090 ein zusätzlicher Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV. TB. Diese stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.

Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante ergeben, ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr. Auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Bürstadt zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und darauf, dass in diesem Zusammenhang kein Hubrettungsfahrzeug zum Ansatz gebracht werden kann, sowie der mithin sachlogischen Notwendigkeit der baulichen Führung des zweiten Rettungsweges wird hingewiesen. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Brandschutzstellen von Stadt und Landkreis Bergstraße wird empfohlen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. Auf die erforderliche Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen von Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB wird hingewiesen.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung

Der Planbereich ist bereits durch Gebäude, Straßen, Hofflächen sowie Parkplatzflächen in weiten Teilen versiegelt. Durch die geplante Grundstücksnutzung wird sich die Bodenversiegelung gegenüber der früheren Nutzung nicht wesentlich verändern. Die im Plangebiet für Neubauten festgesetzte Dachbegrünung wird allerdings dazu beitragen, dass aus dem Plangebiet künftig

deutlich weniger Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation abfließt. Selbst bei stärkeren Regenereignissen wird der auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasserabfluss zeitlich verzögert und trägt zu einer Entlastung des bestehenden Kanalnetzes bei. Eine weitere Minimierung des abzuleitenden Niederschlagswassers erfolgt durch die Festsetzung der wasser-durchlässigen Befestigung von Stellplätzen. Nur wenn eine Versickerung z.B. wegen ungünstiger Bodenverhältnisse oder aufgrund einer unter den Stellplätzen befindlichen Tiefgarage nicht möglich ist, kann als Ausnahme die gedrosselte Niederschlagswasserableitung auch von diesen Flächen in den Kanal zugelassen werden. Mit der entsprechenden Festsetzung soll die Bodenversiegelung bzw. der Niederschlagswasserabfluss aus dem Gebiet minimiert werden. Eine ggf. vorgesehene Niederschlagswasserversickerung erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

I.1.6.6 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die künftigen Gebäude sind an das Kanalnetz anzuschließen und anfallendes häusliches Schmutzwasser somit fachgerecht der Abwasseranlage zuzuführen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung entspricht der Zunahme des Trinkwasserbedarfs und ist vernachlässigbar.

Die Flächen innerhalb des Stadtkerns sind in den Kanalnetzrechnungen der Stadt mit entsprechendem Versiegelungsgrad berücksichtigt. Dennoch ist es sinnvoll, möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers zu versickern. Die entsprechende Festsetzung sieht hier eine Ausnahme für den Fall vor, dass die Versickerung aufgrund schlechter Bodeneignung oder wasserrechtlicher Bestimmungen nicht oder nicht vollständig möglich sein sollte. Die wesentliche Minderung des Niederschlagswasseranfalls resultiert aus der festgesetzten Dachbegrünung.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt allerdings im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen mit einer Überflutungshöhe von bis zu ca. 200 cm überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Hierzu zählen beispielsweise:

- die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen,
- auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtweg entstehen,
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen,
- hochwassersichere Warenlager zu bauen,
- elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren,
- in den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.

Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (www.bmub.bund.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Durch die viergeschossige Bauweise ist sichergestellt, dass im Falle einer Überschwemmung „trockene“ Geschosse verbleiben, die die Bewohner im Schadensfall aufnehmen können, um Personenschäden zu minimieren.

I.1.6.8 Starkregenereignisse

Aufgrund des Klimawandels werden künftig ggf. mehr Starkregenereignisse zu erwarten sein als in der Vergangenheit. Diese extremen Regenereignisse bringen oft innerhalb kürzester Zeit eine Niederschlagswassermenge auf die Flächen des Plangebiets, die vom öffentlichen Kanalsystem nicht aufgenommen werden kann. Hier ist es möglich, dass auch größere Wassermengen für einige Zeit auf den Straßenflächen stehen. Dies ist bei der Planung von Kellern und Tiefgaragen zu berücksichtigen. Es kann sinnvoll sein, Zufahrten mit Schwellen zu versehen und das Erdgeschoss etwas über der Straßenhöhe festzulegen. Zudem können auch mobile Absperreinrichtungen zur Minderung von Schäden infolge Starkregenereignissen beitragen. Es wird seitens der Stadt empfohlen, diese Aspekte in die spätere Gebäude- und Objektplanung einzubeziehen.

I.1.6.9 Grundwasserstand

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Innerhalb des Planbereiches können daher bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich werden. Es ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände können eventuell in Abhängigkeit von der Tiefe von Fundamentierung und Kellerräumen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss erforderlich werden. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Der Vorhabenträger der Bebauung Mainstraße 13 – 15 hat Erfahrungen mit der Bebauung entsprechender Flächen, untersucht regelmäßig die Gründungssituation und dimensioniert seine Gebäude entsprechend den vorgefundenen Rahmenbedingungen. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf durch die Stadt Bürstadt im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird nicht gesehen, da die Fläche komplett durch einen sach- und fachkundigen Bauträger bebaut werden wird bzw. im Bereich der Mainstraße 17 bereits bebaut ist.

I.1.7 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet umfasst eine Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebiets. Eine Gefährdung des Grundwassers bei der baulichen Realisierung der angestrebten Nutzung „Wohnen“ und „Sparkassenfiliale“ sowie bei der anschließenden Nutzung selbst ist nicht erkennbar.

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Im Bereich des Plangebiets bestand eine Druckerei, die als ehemalige Gewerbenutzung mit einigem Potential für Bodenverunreinigungen einhergehen könnte. Der ehemalige Standort der Bürstädter Zeitung, Mainstraße 13-15, ist im Altis als Altstandort eingetragen. Das Gewerbe, Druckerei, ist mit der Branchenklasse 5 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) stellt dies ein sehr hohes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Auf Grundlage einer örtlichen Baugrunduntersuchung im Rahmen des Abbruchartrages (Gutachten des Büros Töniges GmbH vom 16.03.2021) konnte durch die dabei gewonnenen Ergebnisse der Verdacht ausgeräumt werden. Die Fläche wurde durch die zuständige Bodenschutzbehörden daher bereits freigegeben und der Altflächeneintrag im Altflächenverzeichnis Altis des Landes Hessen gelöscht. Die Fläche ist in der Altflächendatei werden die Grundstücke unter der Altis-Nr. 431.005.020-001-117 mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt. Weitere Maßnahmen sind nach Angaben der zuständigen Fachbehörde nicht erforderlich. Ein Altlastenverdacht besteht somit im Bereich des Plangebiets nicht mehr. Das bodenschutzrechtliche Verfahren ist abgeschlossen. Der Stadt Bürstadt liegen auch keine sonsti-

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

Nach erfolgter Abfrage durch die Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt ist festzustellen, dass sich auch für Grundstücke in der näheren Umgebung des Vorhabens Einträge im Altis ergeben. Konkrete Erkenntnisse über Belastungen der betreffenden Grundstücke liegen der Bodenschutzbehörde jedoch nicht vor. Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind der Bodenschutzbehörde nicht bekannt. Im Rahmen des bereits erfolgten Abbruchs auf dem Grundstück sowie der Neubebauung wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einer großen Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW). Der Schaden hat sich in Richtung Südwesten (also vom vorliegenden Plangebiet weggerichtet) ausgebreitet. Er wird seit Jahren durch die Altlastensanierungsgesellschaft der Hessischen Industriemüll GmbH (HIM-ASG) im Auftrag des Landes Hessen saniert. Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in das Grundwasser, auch temporäre z.B. durch eine Wasserhaltung, der ausdrücklichen Zustimmung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, bedürfen. Bei Pumpmaßnahmen ist davon auszugehen, dass kontaminiertes Grundwasser anfällt, das dann entsprechend zu reinigen wäre (i.d.R. durch Aktivkohlefilter). Vor diesem Hintergrund sind z.B. Erdwärmebohrungen als äußerst kritisch zu sehen. Es erfolgen nach entsprechenden Hinweisen der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Bergstrasse im Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplans folgende Hinweise:

Gartenbrunnen: In Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5 Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) ist bei Bedarf bzw. entsprechendem Bauherrenwunsch zu erarbeiten, ob Gartenbrunnen im Bereich der im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) erfassten Fläche des Plangeltungsbereichs überhaupt möglich sind (Lage im Abstrom einer Grundwasserverunreinigung).

Geothermie: In Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5 Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) ist bei Bedarf bzw. entsprechendem Bauherrenwunsch zu erarbeiten, ob die Gewinnung von Geothermie im Bereich der im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) erfassten Fläche überhaupt möglich ist. Eine entsprechende Beurteilung, ob es einen Hinderungsgrund hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gibt, konnte durch die zuständige Stelle beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan noch nicht abschließend beurteilt werden. Es ist jedoch aufgrund der Grundwasserbelastung erforderlich, die Nutzung von Erdwärme an diesem Standort kritisch zu prüfen. Eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt ist dabei zwingend erforderlich.

Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.

Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und

Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Das Plangebiet liegt in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet. Im Rahmen des Antragsverfahrens ist eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

Bei Bohrungen über 100 Metern Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen.

Grundwasserhaltungen: In Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5 Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) ist bei Bedarf bzw. entsprechendem Bauherrenwunsch zu erarbeiten, ob Grundwasserhaltungen im Bereich der im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) erfassten Fläche überhaupt möglich sind. Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind im Übrigen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Niederschlagswasserversickerung: Das Plangebiet liegt im Abstrom einer großen Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen, die durch die HIM im Auftrag des Landes Hessen saniert wird. Daher ist bei Bedarf bzw. entsprechendem Bauherrenwunsch in Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde (Dezernat 41.5 Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt) zu erarbeiten, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser überhaupt möglich ist. Sollte die Versickerung prinzipiell möglich sein, sind für den Bereich der geplanten Versickerungsanlagen Bodenanalysen durchzuführen. Ergeben diese Analysen, dass der Untergrund für eine schadlose Versickerung geeignet ist, sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu erbringen. Der Anteil der festgesetzten bzw. der tatsächlich geplanten Dachflächenbegrünung ist bei der Berechnung zu berücksichtigen. Versickerungsanlagen sind nicht über Tiefgaragen anzuordnen. Aufgrund der großflächigen Tiefgarage ist daher eine Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen voraussichtlich nicht möglich, da die erforderlichen Abstände zu Nachbargrenzen außerhalb der Tiefgaragenfläche nicht mehr eingehalten werden können. Die Niederschlagswasserversickerung wurde daher auch nicht festgesetzt. Sofern im Rahmen der späteren Bebauung dennoch eine Versickerung vorgesehen wird, wäre diese wie von der UWB genannt mit der oberen Bodenschutzbehörde des RP Darmstadt abzustimmen.

Recyclingmaterial / Geländeauffüllungen / Bodenaustausch: Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

- Unterhalb 89,50 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Oberhalb 89,50 m üNN im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Oberhalb 89,50 m üNN im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann gegebenenfalls auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den

Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBo-dSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm.1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999

Anm.2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 1.9.2018.

Anm.3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

I.1.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Stadt keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder Bodendenkmäler bzw. Bodenfunde bekannt. Auch von der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind.

Seitens der Bodendenkmalpflege liegen Hinweise auf vermutete Bodendenkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs und angrenzenden Flächen vor, die sich im Rahmen vorbereitenden Grabungen durch eine Fachfirma auch bestätigt haben. Ein erster Zwischenbericht des beauftragten Archäologen David Sarnowski wurde mit folgenden Erkenntnissen abgegeben. Plananlagen hierzu sind Anlage zur Begründung.

„Hinweise auf eine Ausdehnung des frühmittelalterlichen Gräberfeldes bis in den untersuchten Bereich ließen sich nicht feststellen. Insgesamt zeigte sich jedoch innerhalb des ersten beurteilbaren Planums – das in den Flächen aufgrund eines aufliegenden recht mächtigen, sandig-humosen Horizontes in einer Tiefe von um 90 - 110 cm unter GOK angelegt werden musste – eine große Zahl an Befunden. Den Hauptteil der Befunde bilden hierbei bislang nicht näher zu datierende Pfostengruben, bei denen eine eher junge (neuzeitliche / jüngerneuzeitliche) Datierung vermutet werden kann, bislang aber nicht belegt ist. Eine Struktur innerhalb der Verteilung lässt sich aktuell nicht erkennen. Hinzu tritt eine Reihe von gleichsam vermutlich nicht vor die Neuzeit datierenden Gruben.

Neben den Grubenbefunden ließen sich fünf Tierbestattungen vergleichbarer Zeitstellung dokumentieren. Als archäologisch relevante Befunde bzw. Fundlagen zeigte sich innerhalb der südlichen Fläche eine große Senke mit primär hochmittelalterlichen Funden – wenn auch in geringem Umfang. Daneben zeigte sich ein von SSO nach NNW verlaufender Graben.

Wichtiger – und sicher als Kernergebnis der Untersuchung zu werten – ist die Beobachtung eines massierten Auftretens vorgeschichtlicher (wohl spätbronzezeitlicher) Keramikscherben innerhalb eines Areals in der zentralen Fläche. In Planum 1 ließen sich hier bereits 28 teilweise recht große und wenig verrollte Scherben beobachten (Einzelfundeinmessung ist erfolgt, siehe Verteilung auf angehängtem Plan). Hier ist mit hoher Wahrscheinlichkeit von weiteren Funden oder Befunden im näheren Umfeld auszugehen. Die Bearbeitung des Bereichs wurde aufgrund der ungünstigen Lage zwischen der Flächengrenze und einem neuzeitlichen Kellerfundament zurückgestellt bis über eine ggf. notwendige Flächenerweiterung entschieden wurde. Neben den vorgeschichtlichen Funden scheinen auch geringe Mengen an römischen Funden im Fundgut enthalten zu sein. Dies muss jedoch noch geprüft werden.“

Seitens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege wurde auf Grundlage der ersten Untersuchungsergebnisse folgende Beurteilung abgegeben: *„Die Erhaltung und Qualität der Befunde ist so, dass die hessenArchäologie das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern hinter die Planungsinteressen der Stadt bzw. des Bauherrn zurückstellt, wenn sichergestellt wird, dass die auftreten-*

den Befunde und Funde vor der Zerstörung archäologisch untersucht und geborgen werden. Die Lage der Befunde (Tiefe) ist dabei mit den Baueingriffen abzugleichen, da in Bereichen ohne tiefen Bodeneingriff die Befunde ggf. unter den Baueingriffen verbleiben können, wenn deren Erhaltung sichergestellt wird.“

Die weitere Erkundung der Bodendenkmale bis hin zu einer Freigabe der Fläche zur Bebauung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Aufgrund des früheren baulichen Bestands waren Grabungen vor den Abbrucharbeiten nicht sinnvoll möglich. Dem Vorschlag des Landesamtes für Denkmalpflege zur baubegleitenden Erkundung wurde daher gefolgt. Die entsprechenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten des Grundstückseigentümers der von Änderungen betroffenen Bereiche.

Der bislang letzte Sachstandsbericht zur archäologischen Untersuchung von David Sarnowski lautete wie folgt: *„In der vergangenen Woche wurde ein Planum in der Erweiterungsfläche angelegt und dokumentiert. Der Bereich stellt sich als sehr stark mit Befunden durchsetzt dar (siehe anhängenden Plan). Die Befunde werden im Laufe dieser Woche geschnitten und eingeordnet. Soweit eine erste Beurteilung es erlaubt, ist bei dem großen Befund im Westen der Erweiterung sowie zwei dort unmittelbar anliegenden Verfärbungen von einer vorgeschichtlichen (bronze- oder eisenzeitlichen) Datierung auszugehen. Die restlichen Befunde sind mit einiger Wahrscheinlichkeit überwiegend jünger zu datieren – eine belastbare Aussage hierzu ist natürlich erst nach der abschließenden Untersuchung zu treffen.“*

Auch wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Freigabe zur Bebauung durch das Landesamt für Denkmalpflege erteilt wird, ist dennoch darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.9 Energiewende und Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Bundesgesetzgebung, insbesondere durch das seit August 2020 geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG), in gerechter Abwägung zu den Belangen des Klimaschutzes, der Energieeinsparung und der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt. Es bedarf keiner weitergehenden Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Wegen der geringen Anzahl von Gebäuden und deren geringem Heizenergiebedarf, der bereits bestehenden Bebauung im Bereich Mainstraße 17 und der Bestandsbebauung des umliegenden Siedlungsbereichs, in dem alle Gebäude bereits eine Wärmeversorgung aufweisen und vor allem aufgrund der gesetzlichen Anforderungen des GEG zur Wärmedämmung der Neubauten und der Heizenergieeinsparung sind Anlagen zur zentralen Erzeugung von Wärme für das Gesamtplangebiet oder auch eine Einbeziehung von Umgebungsflächen nicht zweckmäßig.

Besondere bzw. über den Bestand hinausgehende Risiken für das Gebiet durch Folgen des Klimawandels (wie z.B. Astwurf aus benachbarten Waldflächen, Überschwemmungen) sind nicht erkennbar. Auf mögliche Zunahme von Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen wurde bereits an anderer Stelle hingewiesen.

I.1.10 Immissionsschutz

I.1.10.1 Schallschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße ist mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Diese sind im Innenstadtbereich aber üblich und können durch passive Schutzeinrichtungen wie schallgedämmte Wohnraumlüftung, Schallschutzfenster etc. einfach bewältigt werden. Durch Bebauungsplanfestsetzung wird für die spä-

teren bauaufsichtlichen Verfahren ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 unter Berücksichtigung des Verkehrslärms gefordert. Somit sind die Anforderungen an die Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile nach DIN 4109 konkret anhand der Objektplanung nachzuweisen, da sie von verschiedenen Parametern abhängen, z.B. dem Fensteranteil der Fassade und der Raumtiefe, die eine pauschale Angabe auf Ebene des Bebauungsplanes ausschließen. Die gewerblichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets betreffen überwiegend Dienstleistungs- und Handelsnutzungen sowie eine Spielhalle und sind grundsätzlich mischgebietsverträglich. Die Gewerbenutzungen der Umgebung stellen somit keine besondere Beeinträchtigung für die Nutzungen des vorliegenden Plangebiets dar, zumal sie auch bislang bereits die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Mischgebiet einhalten müssen. Innerhalb des festgesetzten urbanen Gebiets (MU) besteht ein geringerer Schutzanspruch der Bewohner gegen Außenlärm als in Wohngebieten. Dennoch sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleistetbar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Mainstraße 14-20“ wurde für die dem aktuellen Plangebiet unmittelbar gegenüber liegenden Flächen im Jahr 2015 eine Lärmimmissionsuntersuchung mit einem Prognosehorizont 2025 durchgeführt, in deren Rahmen der aus dem Verkehrslärm resultierende Lärmpegelbereich an der kritischsten Fassade (Straßenseite Mainstraße im 1. OG) ermittelt wurde. Dieses Untersuchungsergebnis lässt sich unmittelbar auf das vorliegende Plangebiet übertragen, weshalb auch hier, wie im Bebauungsplan Mainstraße 14-20 ein Lärmpegelbereich V als Grundlage für die Bemessung der passiven Schallschutzeinrichtungen zugrunde gelegt wird. Die Verkehrsmenge in der Mainstraße hat sich seit 2015 nicht signifikant verändert, so dass die damaligen Ermittlungen noch als aktuell angenommen werden können. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der Kenntnis über die Verkehrsmengen besteht kein Zweifel an der Realisierbarkeit der vorliegenden Planung unter Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudefassaden. Hier wirkt es sich günstig aus, dass die unmittelbare Erdgeschosslage für eine weniger lärmempfindliche Dienstleistungsnutzung durch die Sparkasse vorgesehen ist.

Bei erhöhten Außenlärmwirkungen ist bei der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind gemäß Festsetzung in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße in den Bauvorlagen gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Lärmpegelbereich V nachzuweisen. Eine Abweichung von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn in den Bauvorlagen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung oder falls Aufenthaltsräume nur tags genutzt werden (z.B. in Büros, Praxen etc.)). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden. Dies wird vor allem im Schallschutznachweis für die rückwärtigen Gebäude an der Köpfgasse und alle von der Mainstraße abgewandten Fassaden zu geringeren Anforderungen an den passiven Schallschutz führen.

Eine Abweichung von der Festsetzung zum passiven Schallschutz kann als Ausnahme auch zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauvorlagen die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

An den straßenseitigen Fassaden an der Mainstraße kommt es zu höheren Lärmeinwirkungen mit Orientierungswertüberschreitungen. Da im Plangebiet jedoch geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen, kann an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /5/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, es sei denn, eine angemessene Frischluftversorgung der Schlaf- und Aufenthaltsräume kann auch anderweitig, z.B. durch offenbare Fenster an gering lärmbelasteten Fassaden oder eine zentrale technische Gebäudelüftung sichergestellt werden.

Innerhalb des urbanen Gebiets ist zudem eine Orientierung der Nutzungen empfohlen. Hierbei sollten lärmempfindliche Nutzungen möglichst im ruhigeren Teil der Gebäude realisiert werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen die Stadt Bürstadt oder Hessen Mobil als Baulastträger des klassifizierten Straßennetzes auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen sind gemäß DIN 18005 /1/ den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen entsprechende Orientierungswerte zugeordnet. Für urbanes Gebiet ist jedoch noch kein entsprechender Wert bestimmt, so dass man hier sinnvollerweise die Werte für Mischgebiet ansetzen sollte. Diese Orientierungswertebeträge betragen tags (6 – 22 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22 – 6 Uhr) 50 dB(A). Die Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen.

Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Aufgrund städtebaulicher Gründe soll an der vorgesehenen Innenentwicklung im vorliegenden Fall festgehalten werden und der erforderliche Schallschutz durch Grundrissorientierung (Empfehlung) oder passive Schutzeinrichtungen sichergestellt werden.

Aktive Maßnahmen wie Schallschutzwände sind in der örtlichen Situation nicht darstellbar. Aufgrund der Funktion der Mainstraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ist auch eine Geschwindigkeitsreduzierung von aktuell 50 km/h auf 30 km/h im Sinne der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie der erforderlichen Verkehrsqualität nicht sinnvoll. Auch „Flüsterasphalt bringt im Innerortsbereich bei vergleichsweise geringen Kfz-Geschwindigkeiten keine wesentlichen Lärminderungen. Der Schallschutz ist somit passiv sicherzustellen.

Zu entsprechend nur passiv zu schützenden Bauvorhaben hat das Bundesverwaltungsgericht, im Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06) folgendes entschieden.

Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden. Dies ist jedenfalls dann mit dem Gebot gerechter planerischer Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB vereinbar, wenn im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiven Lärmschutz und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dabei kann insbesondere in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung geeignete geschützte Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Flächen derselben Grundstücke und ggf. weiterer

Grundstücke geschaffen werden können. Die DIN 18005 /1/ sieht eine solche Lärmschutzmaßnahme in ihren Nummern 5.5 und 5.6 gerade vor. Im hier vorliegenden urbanen Gebiet sollten die entsprechenden Überlegungen des Bundesverwaltungsgerichts erst recht anzunehmen sein. Die Vorteile der Zentralität und Urbanität des Vorhabens wiegen aus Sicht der Stadt Bürstadt die Nachteile des Standorts in Bezug auf den Verkehrslärm auf. Durch die relativ geschlossene Bebauung werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche gut gegen den Straßenlärm abgeschirmt. Die Planung erscheint daher auch im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes vertretbar.

Die zuständige Fachbehörde für Immissionsschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt machte im Rahmen des Planverfahrens jedoch folgende Bedenken gelten:

„Wie in vielen anderen Planungen wird für die Schlaf- und Kinderzimmer die preiswerteste Variante gewählt, schalldämmende Lüftungseinrichtungen. Dies entspricht nicht den Bedürfnissen der Bewohner nach Wahrnehmung der Umgebung, sondern erzeugt das Gefühl von Isolation bzw. akustische Abkapselung. Aus diesem Grund rege ich an, bei der Planung weitere Maßnahmen zu berücksichtigen wie z.B. die Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume und den Einbau von sog. Hafencityfenster in den schutzbedürftigen Räumen, die im Gegensatz zu der Lüftungsanlage keine Wartungskosten, keinen Stromverbrauch und keine Eigengeräusche produzieren. Gerade im Hinblick auf die Klimaprobleme sollte auf zusätzliche Energieverbraucher verzichtet werden.“

Den Anregungen bzw. Bedenken wurde im Rahmen der städtischen Abwägungsentscheidung wie folgt begegnet: *„Die Bedenken des Immissionsschutzes zu schalldämmten Lüftungselementen sind aus Sicht der Stadt unbegründet. Das Neubauvorhaben an der Mainstraße schirmt den gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich gegen die Mainstraße ab und sorgt im Bereich der Köpfgasse für entsprechend geringe Lärmimmissionen, ebenso wie an der Gebäuderückseite der Bebauung an der Mainstraße. Die besonders vom Straßenverkehrslärm betroffene Erdgeschosslage an der Mainstraße wird für gewerbliche Zwecke genutzt. Nur in den straßenseitigen Wohnungen der Obergeschosse kommt daher voraussichtlich die Schalldämmung durch Lüftungselemente zum Tragen. Dies erscheint auch im Vergleich zu anderen Planungen angemessen und ausreichend. Es obliegt dem Bauherrn, ggf. weitergehenden Schallschutz zur Steigerung der Wohnqualität zu realisieren. Aus energetischen Gründen ist eine Gebäudelüftung über das gekippte Fenster nicht mehr zeitgemäß, so dass die gewählte technische Lösung schon aus Gründen der Energieeinsparung sinnvoll erscheint. Eine Grundrissorientierung wird bereits in den Texthinweisen des Bebauungsplans empfohlen, lässt sich aber ggf. nicht in allen Wohnungen realisieren. Die „Hafencity-Fenster“ sind technisch aufwändig und auch hinsichtlich der Bedienung und des Reinigungsaufwands von Seiten der Wohnungsnutzer aufgrund von zwei hintereinander liegenden Glasscheiben nicht gewünscht. Die gewählte Lösung ist zudem wirtschaftlicher, was den städtischen Zielen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums entgegenkommt.“*

I.1.10.2 Sonstige Immissionen

Im Innenstadtbereich an der Mainstraße sind keine sonstigen wesentlichen Immissionsbelastungen (Geruch, Staub, Erschütterungen etc.) zu erwarten.

I.1.11 Richtfunk

Im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsplanung wurde von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG auf eine vorhandene Richtfunktrasse hingewiesen. Die folgenden Belange sind daher bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führt 1 Richtfunkverbindung hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 419550393 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 5 m und 35 m über Grund

STELLUNGNAHME / Bebauungsplan „Mainstraße 13-17“ in der Stadt Bürstadt																				
RICHTFUNKTRASSEN																				
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.																				
Richtfunkverbindung			A-Standort in WGS84						Höhen			B-Standort in WGS84								
									Fußpunkt Antenne											
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Grund	Gesamt
419550393	468990868	468990152	49° 38'	30.14"	N	8° 27'	18.08"	E	92	19,4	111,4	49° 41'	39.28"	N	8° 27'	18.55"	E	91	42,8	133,8
Legende																				
in Betrieb																				

Abbildung 14: Koordinaten der bestehenden Richtfunktrasse ((Telefónica Germany GmbH & Co. OHG)

Zur besseren Visualisierung wurde die nachfolgende Darstellung vorgelegt.



Abbildung 15: Luftbild des Plangebietes mit eingezeichneter Richtfunktrasse (Telefónica Germany GmbH & Co. OHG)

Die farbige Linie versteht sich als Punkt- zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.

Seitens der Bundesnetzagentur wird hinsichtlich Gebäudehöhen unter 20 m auf folgendes hingewiesen: „Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist daher im Kontext des Richtfunks zu verzichten.“

Nachdem das Plangebiet mit maximal 17,0 m hohen Gebäuden im zentralen Teil des Bauvorhabens bebaut werden darf und alle anderen Flächen niedriger zu bebauen sind, erscheinen für das vorliegende Plangebiet aus Sicht der Stadt keine Störungen des Richtfunks erwartbar.

I.1.12 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen gemäß Stellungnahme im vorliegenden Verfahren aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmitteilverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.1.13 Belange der Bergaufsicht

Nach Auskunft der zuständigen Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt ist folgendes festzustellen:

- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
- Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Das Gebiet wird von einer bestehenden Erlaubnis zur Aufsuchung von Sole und Erdwärme sowie einer bestehenden Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
- Erloschene Konzessionen: Das Gebiet wird von einer erloschenen Konzession zur Gewinnung von Bitumen/Erdöl überdeckt. Hierzu sind keine einstigen betrieblichen/bergbaulichen Aktivitäten bekannt, die das Plangebiet betreffen.
Weiterhin wird das Plangebiet von der Fläche einer mehrere Landkreise umfassenden erloschenen Konzession aus den 50er Jahren zur Prospektion von Uranlagerstätten überdeckt. In den Unterlagen der Bergaufsicht und den Datenbeständen zu dieser erloschenen Konzession konnten keine Informationen zu umgegangenen bergbaulichen/betrieblichen Aktivitäten gefunden werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass keine zu dieser Konzession gehörigen bergbaulichen/betrieblichen Aktivitäten im Bereich des Plangebietes stattgefunden haben.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist den Unterlagen der Bergaufsicht zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Der Stadt Bürstadt liegen ebenfalls keine Erkenntnisse hinsichtlich früherer Bergbautätigkeit für das Plangebiet vor.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im entsprechend zeichnerisch dargestellten Bereich als „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Das urbane Gebiet hat den Vorteil gegenüber einem Mischgebiet, dass dort keine Gleichwertigkeit von Wohnnutzung und Gewerbenutzung angestrebt werden muss, sondern nur beide Nutzungen mit prägendem Gewicht vorhanden sein müssen. Hierdurch kann die Wohnnutzung im Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung maßvoll intensiviert werden und einen höheren Nutzungsanteil einnehmen. Die prägende gewerbliche Nutzung ist durch die Sparkassenfiliale und die im Grundstück Mainstraße 17 bestehende Einzelhandelsnutzung gegeben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird im Sinne einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Stadtgebiets für das vorliegende Plangebiet folgendes festgesetzt.

Vorhaben, die gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)) nach Spalte 1 der UVP-Pflicht oder nach Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, sind unzulässig. Vorhaben, die gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 zum UVPG) nach Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, können als Ausnahme zugelassen werden, wenn als Ergebnis dieser Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht. Hierdurch sollen im Plangebiet ggf. stärker störende Nutzungen mit entsprechenden Emissionen im Sinne der innerstädtischen Wohnqualität ausgeschlossen werden. Aus gleichem Grund sowie zur Vermeidung eines Störfallrisikos innerhalb des Stadtkernbereichs werden Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (Störfallbetriebe) ausgeschlossen.

Ebenfalls zur Optimierung der innerörtlichen Wohnqualität sowie zur Vermeidung von „Trading-Down-Effekten“ werden Bordelle, Peep-Shows, Swinger-Clubs, Spielhallen oder vergleichbare Nutzungen, die Gewerbebetriebe sind, aber nicht den Vergnügungsstätten zugerechnet werden für das Plangebiet ausgeschlossen.

Logistikbetriebe sind unzulässig da von ihnen erhebliche Verkehrslärmemissionen und auch hoher Lkw-Verkehr ausgehen können, die im Stadtkernbereich zu erheblichen Störungen führen würden. Zudem hat die Stadt an anderer Stelle mit besserer verkehrlicher Anbindung an die B44 ausreichende Flächen für entsprechende Nutzungen ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Auch mit diesem Ausschluss sollen „Trading-Down-Effekte“ ausgeschlossen werden. Zudem ist im Gebäude Mainstraße Nr. 11 bereits eine Spielhalle vorhanden.

Aus moralisch-ethischer Sicht hat der Gesetzgeber durch den Glückspielstaatsvertrag (GlüStV) eine gesetzliche Grundlage zur Steuerung von Spielhallen geschaffen. Hier stehen der Jugendschutz und die Suchtprävention im Vordergrund, denn Spielhallen müssen nunmehr einen Mindestabstand zu Schulen, Kindergärten und Jugendeinrichtungen einhalten. Aber auch die Ballung von Spielhallen und damit eine befürchtete Milieubildung sollen durch einen Mindestabstand untereinander ausgeschlossen werden. Im Hessischen Spielhallengesetz (SpielhG,HE) hat der Glückspielstaatsvertrag deshalb wie folgt Einzug gehalten:

- § 2 Abs. 2 Satz 1 SpielhG,HE: „Zwischen Spielhallen ist ein Mindestabstand von 300 Metern Luftlinie einzuhalten.“
- § 2 Abs. 3 SpielhG,HE: „Zu einer bestehenden Einrichtung oder Örtlichkeit, die ihrer Art nach von Kindern und Jugendlichen regelmäßig aufgesucht wird, ist ein Mindestabstand von 300 Meter Luftlinie einzuhalten. Dies umfasst insbesondere Einrichtungen und Örtlichkeiten der Kinder- und Jugendhilfe sowie Spielplätze, Freizeiteinrichtungen, Schulen und Lernorte.“

Demzufolge sind Spielhallen im Plangebiet ohnehin derzeit aufgrund der unmittelbar benachbarten bestehenden Spielhalle nicht genehmigungsfähig. Für den Fall der Einstellung der betreffenden Nutzung im Bereich Mainstraße 11 sollen Spielhallen aber aus den genannten Gründen im betreffenden Gebiet auch nicht mehr zugelassen werden.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen im Erdgeschoss erst in einem Abstand von mindestens 20 m zur Mainstraße zulässig. Hierdurch soll die gewünschte Innenstadtbelegung durch eine gewerbliche Erdgeschossnutzung sichergestellt werden. Vorliegend ist diese Festsetzung durch die geplante Sparkassenfiliale im Neubauvorhaben erfüllt. Bei dem Grundstück Mainstraße 17 genießt das straßenseitige Wohnhaus Bestandsschutz. Der Obst- und Gemüseladen an der Straße erfüllt bereits die Festsetzung. Im Falle eines vollständigen Gebäudeabbruchs würde der Bestandsschutz erlöschen. Dann wäre auch auf diesem Grundstück eine entsprechende

Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss im Sinne der Innenstadtfrequentierung vorzusehen.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im 2. OG und darüber ausschließlich Wohnungen zulässig. Damit soll eine optimale Wohnverdichtung in Stadtkern gesichert und zudem auch eine Konzentration gewerblicher Nutzungen auf die Erdgeschosslagen erzielt werden.

In urbanen Gebieten können nach § 17 BauNVO sehr hohe bauliche Dichten zugelassen werden. Dies ist vorliegend im Sinne der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich nicht gewünscht, weshalb mit einer GRZ von 0,6 der auch für Mischgebiete zulässige bzw. übliche Wert festgesetzt wird. Damit gleicht sich die bauliche Dichte des Plangebiets der Umgebung an. Die GFZ wird auf einen Wert von 1,8 festgesetzt und liegt somit etwas höher als für Mischgebiete vorgesehen. Hierdurch soll eine angemessene bauliche Dichte im Plangebiet ermöglicht werden, die neben der Wohnraumschaffung auch den Anspruch an die Wohnqualität angemessen berücksichtigt. Eine weitergehende Verdichtung, die im Rahmen des MU zugelassen werden könnte, wird nicht verfolgt, da sich eine zu starke Verdichtung nachteilig auf die Wohnqualität im Quartier auswirken würde.

Neben der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe bestimmt. Diese ist in Abhängigkeit von der gewünschten Geschossigkeit und der Gestaltung des Übergangs vom unmittelbaren Stadtkernbereich zu den angrenzenden Stadtgebietsflächen gegliedert. An der Köpfelgasse werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m zugelassen. Dies entspricht der angrenzenden Bebauung. Für das Gebäude mit der Sparkassenfiliale wird bei gewünschten vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss wegen der größeren erforderlichen Raumhöhe der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und auch der erforderlichen lichten Durchfahrthöhe für die Feuerwehr und Rettungsdienste eine Gesamthöhe von 17,0 m zugelassen. Im Bereich des Anwesens Mainstraße Nr. 17 wird im Sinne eines gestaffelten Übergangs zu den angrenzenden Flächen eine Höhe von 14,0 m bei drei Vollgeschossen zugelassen. Auch hier wäre somit ein Staffel- oder Dachgeschoss zusätzlich möglich. Die mit dem Bebauungsplan zugelassene bauliche Dichte geht auch auf diesem Grundstück über die aktuelle bauliche Dichte und Gebäudehöhe hinaus und ermöglicht somit auch hier eine bauliche Nachverdichtung.

Zwischen den Bereichen in denen die Geschossigkeit voll ausnutzbar ist werden niedrigere Bereiche im Sinne einer Gliederung der Gebäudekubaturen mit maximal 9,0 m Gebäudehöhe festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen zu Geschossigkeit und Gebäudehöhen wird das stadtgestalterische Ziel verfolgt, den Übergang zwischen Stadtmitte mit geschlossener Blockbebauung und der offenen Bauweise der Randzone des Stadtkerns auch im Sinne der Wohnqualität aufzulösen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bestimmt als Höchstmaß über der Oberkante der dem jeweiligen Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen Verkehrsfläche (Mainstraße oder Köpfelgasse) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze (unterer Bezugspunkt).

Die zeichnerisch festgesetzte Grenze unterschiedlicher Höhenfestsetzungen darf im Sinne einer aufgelockerten Gebäudegestaltung mit Balkonen des höheren Gebäudeteils überschritten werden. Balkone und deren Überdachung müssen hierbei einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Nachbargrenze einhalten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Hierdurch soll die großflächig vorgesehene Tiefgarage berücksichtigt werden, durch die das Parken weitgehend unterirdisch gelöst werden kann. Diese hohe bauliche Dichte wird aufgrund der bestehenden hohen baulichen Verdichtung und Flächenversiegelung als angemessen und vertretbar beurteilt. Mit der festgesetzten Dachbegrünung wird diese hohe Flächenversiegelung weitgehend kompensiert. Zudem sind mindes-

tens 10 % der Grundstücksfläche zu begrünen, was derzeit nicht gegeben ist. Die Planung ist somit trotz baulicher Nutzungsverdichtung mit einer ökologischen Aufwertung verbunden.

I.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Diese Baugrenzen gewährleisten im Bereich der Köpfgasse Nr. 14 bereits Abstände zu Nachbargrenzen und benachbarter Bebauung, die so heute noch nicht besteht. Hierdurch sollen ausreichende Sozialabstände aber auch die Anforderungen an eine Belichtung und Belüftung der Wohnbauflächen gewährleistet werden.

In einer Textfestsetzung wird jedoch bestimmt, dass diese Baugrenzen durch Gebäudeteile (z.B. Balkone) um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und in der Summe nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes ausmachen. Auch hierdurch soll eine aufgelockerte und gegliederte Architektur ermöglicht werden. Überschreitung der straßenseitigen Grundstücksgrenze können als Ausnahme zugelassen werden, sofern eine schriftliche Zustimmung des Straßenbaulastträgers vorliegt und im Straßenraum eine lichte Höhe von mind. 4,50 m gewährleistet ist. Hierdurch können z.B. in den Obergeschossen einzelne Bauteile vor die eigentliche Fassade heraustreten, um die Gebäudeansicht im Straßenraum aufzulockern. Freitreppen und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese Anlagen der Hauptnutzung untergeordnet sind und auch auf umliegenden Grundstücken bis an die Nachbargrenzen heranreichen.

Die Bauweise wird für das Plangebiet als abweichende Bauweise festgesetzt. Aus der Umgebungsbebauung lässt sich hier kein einheitliches Bild ableiten. Gebäude wurden teilweise unter Berücksichtigung von Abstandsflächen zu Nachbargrenzen errichtet, überwiegend aber zumindest einseitig an Nachbargrenzen angebaut. Im Sinne der gewünschten Nachverdichtung wird bestimmt, dass im Rahmen der überbaubaren Flächen an Nachbargrenzen angebaut werden muss. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf hierbei im Sinne eines gewissen Gestaltungsspielraums an der Nachbargrenze um maximal 2,5 m unterschritten werden. Ist auf dem Nachbargrundstück eine Grenzbebauung vorhanden und kann aufgrund der Baugrenzen nicht an die Nachbargrenze angebaut werden (z.B. im Bereich Köpfgasse), ist das neue Gebäude aus Gründen der Belichtung und Belüftung sowie der Wohnqualität um mindestens 3,0 m von der Nachbargrenze abzurücken.

Bei Grenzbebauung auf Nachbargrundstücken mit geschlossener Grenz wand (Brandwand) muss im Sinne der gewünschten baulichen Dichte keine Abstandsfläche zugunsten des Nachbargrundstücks übernommen werden. Dies gilt auch, wenn die Bebauung auf dem Nachbargrundstück geringfügig (bis zu 1,0 m) von der Nachbargrenze abgerückt ist, jedoch zur Nachbargrenze eine geschlossene Außenwand (Brandwand) aufweist. Dies liegt z.B. im Bereich der Köpfgasse 12/14 vor, wo die Gebäude bisher direkt aneinandergelassen sind, gemäß Kataster das Gebäude Nr. 12 aber um ein geringes Maß von der Nachbargrenze abgerückt ist. Die betreffende Festsetzung soll den besonderen baulichen Rahmenbedingungen im Stadtkernbereich Rechnung tragen. Zwischen Außenwänden von Gebäuden, die keine Brandwandqualität haben, muss jedoch ein Mindestabstand von 5,0 m liegen, um die Gefahr eines Brandüberschlags von einem Gebäude auf das benachbarte Gebäude zu minimieren.

Die Abstandsfläche von Gebäuden wird im Übrigen im Plangebiet im Sinne der gewünschten Nachverdichtung auf 3,0 m festgesetzt. Dies erscheint vorliegend angemessen, da hierdurch im Gegensatz zur umliegenden geschlossenen oder habseitigen Grenzbebauung die Belichtungs- und Belüftungsanforderungen im Stadtkernbereich ausreichend berücksichtigt werden können. Eine urbane bauliche Dichte ist hier ausdrücklich gewünscht, weshalb die genannten Festsetzungen zur Erreichung dieses Ziels sinnvoll erscheinen.

Für das Plangebiet ist im Bereich Mainstraße 13-15 eine Tiefgarage vorgesehen und wird dort ebenso wie auf dem Nachbargrundstück planungsrechtlich zugelassen. An der Südgrenze des Plangebiets ist zudem eine Fläche für ebenerdige Stellplätze vorgesehen, auf der vor allem Kun-

denparkplätze entstehen sollen. Die entsprechenden Flächen reichen aus, um den Stellplatznachweis im Plangebiet erfüllen zu können.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Auch wenn im beschleunigten Verfahren keine Ausgleichsmaßnahmen für planungsbedingte Eingriffe erforderlich werden, sind dennoch die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Dies erfolgt vorliegend durch einige Festsetzungen, mit denen eine Minimierung der Umweltauswirkungen sowie der Auswirkungen auf geschützte Arten verfolgt werden. Neben der Begrenzung der zulässigen baulichen Verdichtung durch Festsetzung von Baufenstern, der GRZ sowie der zulässigen Firsthöhe von Gebäuden sind dies vor allem folgende Regelungen.

I.2.3.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Plangebiet bestehen fast keine Gehölze. Mit der Planung werden aber neue Baumanpflanzungen festgesetzt, so dass neben den wenigen bestehenden Gehölzen auch in Bezug auf die neu anzupflanzenden Gehölze Artenschutzbelange berührt werden könnten, da Sträucher und Bäume als Nistplätze von Vögeln genutzt werden können. Die Rodung von Gehölzen (Bäume, Sträucher) muss daher außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

Auch die bestehenden Gebäude können von bestimmten Vogelarten als Nistquartier oder von Fledermäusen als Schlafquartier oder ggf. sogar als Überwinterungsquartier genutzt werden. Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags zur Vorbereitung des zwischenzeitlich erfolgten Gebäudeabbruchs im Bereich Mainstraße 13-15 und Köpfgasse 14 wurden keine entsprechenden Strukturen an den niederzulegenden Gebäuden festgestellt. Im Bereich des Anwesens Mainstraße 17 könnten vor allem in den Nebengebäuden noch entsprechend geeignete Strukturen und ggf. Fledermäuse vorhanden sein. Daher wird eine zeitliche Begrenzung der Arbeiten an Gebäuden bzw. des Gebäudeabbruchs wie folgt festgesetzt. Alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl von Gebäuden sowie Abbrucharbeiten sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Diesbezügliche Arbeiten an Gebäuden oder Gebäudeteilen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss jedoch das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist im Fall der Ausnahme ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben. Mit der betreffenden Regelung soll der Artenschutz angemessen berücksichtigt und Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden, ohne die Bautätigkeiten zu sehr zeitlich einzuschränken. Bei genutzten Gebäuden stellt dies meist kein Problem dar, wohingegen bei längerer Zeit ungenutzten Gebäuden wegen der dort nicht gegebenen Störungen ein höheres Konfliktpotential bestehen kann. Die Einschaltung einer fachlich qualifizierten Person zur entsprechenden zeitlichen Planung, Vorbereitung und Überwachung der Bautätigkeit erscheint daher sinnvoll.

Neben verschiedenen Vogelarten können auch Fledermäuse im Gebäudebestand vor allem bei vorübergehend stillgelegten Gebäuden Quartiere beziehen. Im Falle von weitgehend intakten Fassaden beschränkt sich die Quartiereignung auf hinterfliegbare Fassadenteile oder auch Dachbereiche. Gerade bei kleineren offenen Nebengebäuden kann auch das Gebäudeinnere betroffen sein. Daher wird für das Plangebiet ein fledermausschonender Gebäudeabriss bzw. eine entsprechende Sanierung festgesetzt. Lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen sind vor dem Beginn von Abbruch-, Sanierungs- und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl von Gebäuden sind vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Ge-

nehmung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen. Diese Festsetzung berücksichtigt insbesondere die Tatsache, dass für den Bereich Mainstraße 17 bislang keine konkreten Bauwünsche bekannt sind, für die Zukunft aber nicht ausgeschlossen werden können. Für das konkrete Bauvorhaben der Mainstraße 13-15 ist eine Untersuchung des Gebäudebestands vor entsprechendem Gebäudeabbruch bereits erfolgt. Im Bereich der geplanten Neubaumaßnahme wurde der gesamte Gebäudebestand abgebrochen. Daher macht hier eine Festsetzung für Maßnahmen an neu errichteten Gebäuden Sinn. Bei dem Grundstück Mainstraße 17 ist der Stadt keinerlei Veränderungsabsicht der Eigentümer bekannt. Es können daher keine konkreten Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden. Eingriffe in den Gebäudebestand sind daher zu gegebener Zeit im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz zu beurteilen.

Als Ersatz für potenzielle, gebäudegebundene Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse durch Abriss oder wesentliche Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden, sind entsprechende Hilfsgeräte zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe pro neu errichtetem Gebäude zwei Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Zu verwenden sind Ganzjahresquartiere 2WI oder das Fledermaus-Wandsystem 2FE. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen. Die Umsetzung der Maßnahme muss zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme erfolgen. Für den Gebäudebestand Mainstraße 17 muss zu gegebener Zeit auf Grundlage konkret anstehender Maßnahmen eine gutachterliche Überprüfung vor Ausführung der entsprechenden Arbeiten erfolgen, um dann ggf. erforderliche Artenschutzhilfsmaßnahmen in Abhängigkeit vom Umfang der betreffenden baulichen Maßnahmen festlegen zu können. Der Bebauungsplan bereitet im Bereich dieses Anwesens Mainstraße 17 keine konkreten Veränderungen vor. Im Rahmen zukünftiger baulicher Veränderungen hat der Verursacher dafür Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote eintreten. Hierauf wird in den Texthinweisen des Bebauungsplans bereits angemessen hingewiesen. Dort wird auch die Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung empfohlen. Auf Ebene des Bebauungsplans kann hier keine abschließende Beurteilung der Notwendigkeit der ökologischen Baubegleitung insbesondere bei der Abgrenzung von „Bagatell-Maßnahmen“ zu Maßnahmen mit tatsächlich artenschutzrechtlicher Relevanz treffen. Letztlich gilt hier die Bestimmung des BNatSchG. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist lediglich die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans unter dem Aspekt des Artenschutzes zu beurteilen. Diese ist hier zweifelsfrei gegeben.

Als Ersatz für mögliche Bruthabitatverluste von Gebäudebrütern (Vögel) durch Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden, sind entsprechende Hilfsgeräte zu installieren, sofern durch die entsprechenden Arbeiten durch gebäudebrütende Vögel nutzbare Quartiere entfallen. Um einen unmittelbaren Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten zu schaffen, sind pro neu errichtetem Gebäude zwei Niststeine in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten ist jeweils ein Stein des Typs 24 (Zielart: Haussperling) und ein Stein des Typs 26 (Zielarten: Bachstelze, Hausrotschwanz) einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme muss zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme erfolgen.

Nachdem im umliegenden Stadtgebiet noch entsprechende Quartiere für Vögel und Fledermäuse nutzbar sind, erscheinen diese Maßnahmen zur Neuschaffung entsprechender Quartiere im Plangebiet ausreichend, zumal im bisherigen Bebauungsplan und auch nach § 34 BauGB keine entsprechenden Maßnahmen einzufordern waren.

Die Belange des Artenschutzes wurden auch bereits im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung des bereits erfolgten Gebäudeabbruchs geprüft bzw. durch einen Fachbeitrag nachgewiesen. Zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses stellt sich das Baufeld als große Abbruchfläche dar, auf der archäologische Grabungen in Vorbereitung auf die Baufreigabe durchgeführt werden. Hinsichtlich des Artenschutzes maßgebliche oder bedeutsame Strukturen sind im Bereich des konkreten Bauvorhabens Mainstraße 13-15 nicht mehr vorhanden. Es wurde in Zusammenhang mit dem Abbruchartrag ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der im Ergebnis ei-

ne Abbruchgenehmigung ohne artenschutzrechtliche Auflagen ermöglichte. Gemäß Artenschutzbeitrag zum Abbruchartrag waren an den bereits niedergelegten Gebäuden keine Hinweise auf geschützte Arten oder entsprechende Niststätten erkennbar. Durch den bereits erfolgten Vollzug des Abbruchs waren alle ehemals vorhandenen Strukturen mit eventueller Habitat-Eignung für Vögel oder Fledermäuse vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bereits beseitigt. Im Bereich des Anwesens Mainstraße 17 sind der Stadt keine konkreten Veränderungsabsichten bekannt. Die Belange des Artenschutzes sind daher auch dort bei ggf. später beabsichtigten baulichen Veränderungen möglichst durch eine fachlich geeignete Person zu prüfen, um artenschutzrechtliche Verbote sicher auszuschließen. Hierzu sind im Bebauungsplan umfangreiche textliche Hinweise enthalten.

Aus Sicht der Stadt Bürstadt kommt der Schaffung von Lebensräumen im Siedlungsbereich gerade bei Maßnahmen, bei denen alte Gebäude durch neue ersetzt werden, eine hohe Bedeutung zu. Während ältere Gebäude eher bauliche Strukturen incl. Gebäudeschäden aufweisen, sind neuere Gebäude schon aufgrund der energetischen Anforderungen sehr dicht gebaut und weisen keine Spalte oder hinterfliegbare Strukturen auf. Daher erscheint die Festsetzung von Nisthilfen und Fledermauskästen angemessen und städtebaulich begründet.

Nach zwischenzeitlich erfolgtem Gebäudeabbruch konnte im Übrigen durch die Stadt Bürstadt auch nicht mehr festgestellt werden, ob dieses Ergebnis der Artenschutzprüfung plausibel ist oder ob ggf. Habitatstrukturen entgegen den Aussagen der Artenschutzprüfung vorhanden gewesen sein könnten. Eine von der UNB im Rahmen der Stellungnahme zur Entwurfsplanung geforderte Ermittlung möglicher Quartiersstrukturen war faktisch nicht mehr möglich. Die Stadt sieht daher ihre Festsetzung zur Schaffung neuer Quartiere als im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sinnvoll und auch angemessen an.

Um Verluste von Kleinsäugetern und anderen bodenlebenden Arten zu vermeiden sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen. Kleinere Tiere könnten ansonsten in die Bohrlöcher stürzen und würden diese ggf. nicht mehr verlassen können oder bei Grundwassereintritt ertrinken.

Städtische Räume können auch als Quartiere von verschiedenen Kleinsäugetieren wie z.B. Igel genutzt werden. Bei Zäunen ist daher zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um die Bewegungen entsprechenden Tiere im Stadtgebiet nicht unnötig einzuschränken. Mauern und Mauersockel sind aus diesem Grund auch als unzulässig festgesetzt.

Künstliche Lichtquellen können zu Fallen für Insekten werden, wenn diese durch das Licht angelockt werden. Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind daher ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Die Außenbeleuchtung darf nur nach unten in Richtung der zu beleuchtenden Flächen strahlen, um die „Lichtverschmutzung“ des Stadtgebiets zu minimieren.

Unabhängig von diesen Festsetzungen zu den Belangen des Artenschutzes obliegt es den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Erd- oder Abbruchmaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren streng geschützter oder besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob streng geschützte oder besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Im Plangebiet ist aufgrund der gewünschten Tiefgarage und wegen der dichten Bebauung keine nennenswerte Versickerung von Niederschlagswasser schadlos möglich. Daher wird eine Dachbegrünung festgesetzt, durch welche die Verdunstungsrate des anfallenden Niederschlagswassers erhöht und der entsprechende Ablauf von den Dächern reduziert und zeitlich verzögert wird. Dächer sind gemäß Festsetzung zu einem Anteil von mindestens 50 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen. Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt nicht für schon zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende oder zu diesem Zeitpunkt bereits bauaufsichtlich genehmigte Dächer (Bestandsschutz). Die Festsetzung ermöglicht Dachterrassen und technische Aufbauten, die einer Begrünung entsprechender Flächen ggf. entgegenstehen. Dennoch wird eine weitergehende Dachbegrünung über das festgesetzte Maß hinaus im Sinne der ökologischen Aufwertung und Minimierung von Klimaauswirkungen (Flächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung) empfohlen.

Ergänzend wird bestimmt, dass ebenerdige Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen sind oder seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern sind. Durch den Schotterunterbau von Stellplätzen besteht dort ein ausreichendes Stauvolumen für das Niederschlagswasser, das teilweise zur Verdunstung führt, die übrige Niederschlagswassermenge aber langsam abgibt, so dass die Ableitung auch bei kleinen Grünflächen möglich erscheint. Als Ausnahme können Stellplätze aber wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist oder wenn sich die Stellplätze oberhalb von Tiefgaragenflächen befinden.

Im Sinne einer möglichst hohen ökologischen Qualität und Habitateignung für wildlebende Arten wird festgesetzt, dass alle zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Gehölze extensiv zu unterhalten und zu pflegen sind (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel); abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind in Mindestpflanzqualität nachzupflanzen. Hierdurch soll dauerhaft eine gewisse Mindestbegrünung gesichert werden, die es im Plangebiet bisher nicht gibt.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in die Bestandsbebauung bzw. das Stadtbild angemessen einfügt.

Hierzu wird bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig ist. Für geneigte Dachflächen über 10° Dachneigung sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind unabhängig von der Dachneigung zudem auch begrünte Dächer (auch über das festgesetzte Mindestmaß hinaus), Dachaufbauten, Photovoltaikanlagen, insbesondere auch Solaranlagen zulässig. Als Dachformen werden Flach-, Pult-, Sattel- oder Walmdächer mit einer ortsüblichen Dachneigung von maximal 45° zugelassen.

Dachflächen und Fassaden sind mit nicht-spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden, um Blendwirkungen auszuschließen. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Im Sinne eines ruhigen Stadtbildes und zur Minimierung visueller Beeinträchtigungen der Wohnnutzung wird bestimmt, dass Werbeanlagen nur bis einschließlich der Höhe des 1. Obergeschosses zulässig sind. Werbeanlagen und zu Werbezwecken angebrachte Schriftzüge sind aus entsprechendem Grund auch nur bis zu einer Größe von maximal 10 m² je Gebäude zulässig. Von Werbeanlagen darf im Übrigen auch im Rahmen dieser Zulässigkeitsgrenzen keine Blendwirkung für den Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie für benachbarte Nutzungen ausgehen. Blinkende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Da sie die Sicherheit des Verkehrs und vor allem die Wohnqualität beeinträchtigen können.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinsteilen, Rankgitter etc.) zu umgeben, um diese gegen Einblicke aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen, aber auch um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Um die Grundstücksfreiräume auch für Passanten und Nachbarn erkennbar zu machen, werden Mauern als Einfriedungen der Grundstücke ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Gabionen und Gabionenzäune (Natursteinverfüllte zweireihige Stabgitterzäune), jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,50 m. Bei Gabionen oder Gabionenzäunen sind Durchlässe für Kleinsäugetiere in einer Abmessung von mindestens 0,10m x 0,20m in Abständen von höchstens 10m vorzusehen. Diese Naturschotterelemente können Quartiere für Reptilien und Insekten sein, weshalb sie im Gegensatz zu Mauern einen gewissen ökologischen Wert haben können. Durch die Höhenbegrenzung wird die Übersichtlichkeit des Stadtquartiers auch im Sinne der Vermeidung von „Angsträumen“ gewährleistet.

Als Einfriedungen sind im Übrigen ausschließlich Zäune aus Holz oder Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken zulässig. Kunststoffzäune und Zäune mit eingeflochtenen Kunststoffbändern sind somit ausgeschlossen, da sie eine erhebliche gestalterische Beeinträchtigung des Stadtbilds darstellen würden. Auf die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und des Hessischen Nachbarrechts in Bezug auf die Lage und Höhe der Einfriedungen wird im Übrigen hingewiesen.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

Im Plangebiet sollen möglichst viele Wohnungen barrierefrei erreichbar sein, da Innenstadtlagen vor allem auch für Senioren attraktiv sind, die erfahrungsgemäß gerne aus den Einfamilienwohnhäusern in den Stadtrandbereichen und aus den Ortsteilen in eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur ziehen. Diese Zielgruppe weist im Rentenalter oft einen geringeren Motorisierungsgrad auf. Auch werden Seniorenwohnungen oft nur von einer Person bewohnt. Diesem Umstand wird im Sinne einer Erleichterung der Realisierung seniorengeeigneter Wohnungen eine „Vergünstigung“ in Bezug auf die Nachzuweisenden Stellplätze gewährt. Die Stellplatzsatzung, die im Übrigen für das Plangebiet uneingeschränkt anzuwenden ist, wird durch Festsetzung dahingehend modifiziert, dass im Rahmen von Bauvorlagen je barrierefrei erreichbarer Wohnung nur 1 Pkw-Stellplatz nachzuweisen ist. Eine entsprechende Regelung wurde vor Jahren auch für das gegen-

überliegende Bauprojekt Mainstraße 14-20 festgesetzt und hat sich dort auch im Hinblick auf die Förderung der Mobilitätswende aus Sicht der Stadt Bürstadt als sinnvoll erwiesen.

Barrierefreie Wohnungen sind z.B. auch für jüngere mobilitätseingeschränkte Menschen erforderlich. Der Bedarf an entsprechenden Wohnungen ist nicht unbedingt an ein gewisses Alter gebunden. Mit der betreffenden Festsetzung zur Modifizierung des Stellplatzbedarfs der Nutzung unterstützt die Stadt die Herstellung zukunftsfähigen barrierefreien innerstädtischen Wohnraums, der dem demographischen Wandel Rechnung trägt. Die entsprechende Festsetzung ist insofern begründet und angemessen. Anhand vergleichbarer Projekte in der Region lässt sich die Belegung entsprechender Wohnung mit vor allem älteren Menschen belegen (z.B. Eulergelände Bensheim: Durchschnittsalter der Wohnungskäufer 62 Jahre) Tatsächlich wandelt sich das Mobilitätsverhalten aber gerade auch bei jüngeren Personen noch stärker als bei Senioren. Aus ökologischen Gründen verzichten zunehmend junge Menschen auf einen privaten Pkw. Auch die Hessische Bauordnung sieht die Möglichkeit einer Ablöse von Pkw-Stellplätzen durch Fahrradstellplätze vor. Es ist volkswirtschaftlich und auch verkehrspolitisch unsinnig, immer eine Maximalanzahl von Stellplätzen zu fordern und gleichzeitig die Verkehrswende weg von der individuellen motorisierten Mobilität zu fordern. Die Stadt Bürstadt setzt hier mit den Festsetzungen des Bebauungsplans einen angemessenen zukunftsfähigen Rahmen und berücksichtigt insbesondere auch die gute ÖPNV-Anbindung des Vorhabens und die innerstädtisch kurzen Wege zu allen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Stellplatzbedarf der Sparkassengeschäftsstelle, der zusätzlich zu dem Bedarf der Wohnungen nachzuweisen ist, nach den Bürostunden bzw. Öffnungszeiten auch den Besuchern der Wohnnutzung zur Verfügung stehen kann und somit eine flächenschonende Doppelnutzung ermöglicht wird.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist dahingehend vorgesehen, dass die Grundstücke Mainstraße Nr. 13, Nr. 15 sowie Köpfgasse Nr. 14 zu einem Projektgrundstück verschmolzen werden. Änderungen an den öffentlichen Straßenflächen sind nicht vorgesehen, so dass nach aktuellem Kenntnisstand keine Umlegung erforderlich wird.

II. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut bzw. die Freiflächen als Hof- und Stellplatzflächen versiegelt. Mit Ausnahme eines größeren Busches bestehen keine Gehölze im Plangebiet. Es sind auch keine Gehölze mit Baumhöhlen vorhanden, die eine Quartiereignung für Höhlenbrüter oder Fledermäuse haben könnten.

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der Stadt und ist durch entsprechende Nutzungen sowie das Vorkommen von Katzen und Hunden aus der Nachbarschaft geprägt. Die Schotterflächen des Parkplatzes zeichnen sich durch eine sehr hohe Verdichtung und frühere Frequentierung aus, durch welche die Flächen als Zauneidechsenhabitat ungeeignet erscheinen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet kann insofern ausgeschlossen werden. Auch mehrere Begehungen im Rahmen und im Vorfeld der Planung haben keinerlei Anzeichen auf Vorkommen von Zauneidechsen oder sonstiger geschützter Reptilienarten ergeben. Aufgrund des Fehlens von Gewässern ist das Plangebiet für gewässerlebende Arten und Amphibien nicht geeignet. Allerdings kann der Gebäudebestand auch infolge eines längeren Leerstands ggf. durch gebäudebrütende Vögel genutzt werden, weshalb entsprechende zeitliche Begrenzungen für die Durchführung der Abbruch- oder Sanierungsmaßnahmen festgesetzt werden.

In Bezug auf den ökologischen Biotopwert stellt sich das Plangebiet derzeit als nahezu vollständig versiegelte Fläche dar. Im Plangebiet anfallendes Niederschlagwasser wird in die Kanalisation abgeleitet. Gehölzstrukturen oder andere Grünstrukturen sind im Grunde nicht vorhanden. Lediglich in kleinen bislang ungenutzten Randflächen ist durch Sukzession ein minimaler Gehölzbestand entstanden. Nachfolgende Fotos belegen neben dem bereits in der Begründung an anderer Stelle gezeigten Luftbild den hohen Versiegelungsgrad der Flächen.









Abbildung 16: Fotos des Plangebietes und der Umgebung (Schweiger + Scholz)

Mit der festgesetzten Dachbegrünung sowie der Begrenzung der zulässigen Bebauung durch Hauptnutzung und Nebennutzungen erfolgt eine Verbesserung des Biotopwerts des Plangebiets gegenüber dem heutigen Zustand. Der über das Kanalnetz abzuleitende Niederschlagwasseranfall wird deutlich reduziert und die Dachbegrünung hat zudem auch positive Auswirkungen auf das Stadtklima, da sie die Flächenerwärmung der Dachflächen durch Sonneneinstrahlung mindert. Mit der festgesetzten Anpflanzung von zumindest zwei Bäumen erfolgt auch eine bessere Durchgrünung dieses Stadtbereichs. Entsprechende Maßnahmen werden im Sinne der Nutzungsintensivierung bzw. des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nur im aus Sicht der Stadt erforderlichen Mindestumfang festgesetzt, da die Planung insgesamt ohnehin bereits positive Auswirkungen auf die Umweltbelange aufweist.

Die Begrenzung der baulichen Flächennutzung auf maximal 90 % der Grundstücksfläche wirkt sich auch positiv auf die Belange des Bodenschutzes aus, da somit zumindest wieder ein 10-prozentiger Grünflächenanteil mit Oberboden im Plangebiet erreicht wird. Im Übrigen können an den Bodenschutz im Plangebiet keine weitergehenden Anforderungen gestellt werden, da aufgrund der bisherigen Grundstücksnutzung kein ursprünglicher Boden mehr im Plangebiet vorhanden ist.

Die vorliegende Planung der städtischen Innenentwicklung und Nutzungsintensivierung wirkt sich auch indirekt durch die damit einhergehende Schonung von Außenbereichsflächen günstig auf die Umweltbelange bzw. die Minimierung der Umweltauswirkungen der kommunalen Siedlungsentwicklung aus. Weitergehende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen erscheinen daher im vorliegenden Planfall nicht erforderlich.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 18.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mainstraße 13 - 17“ in Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB be-

geschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund der aktuellen Lage der Corona-Virus-Pandemie unter Berücksichtigung der Regelungen des Planungssicherungsgesetzes (PlanSiG) durch eine Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet.

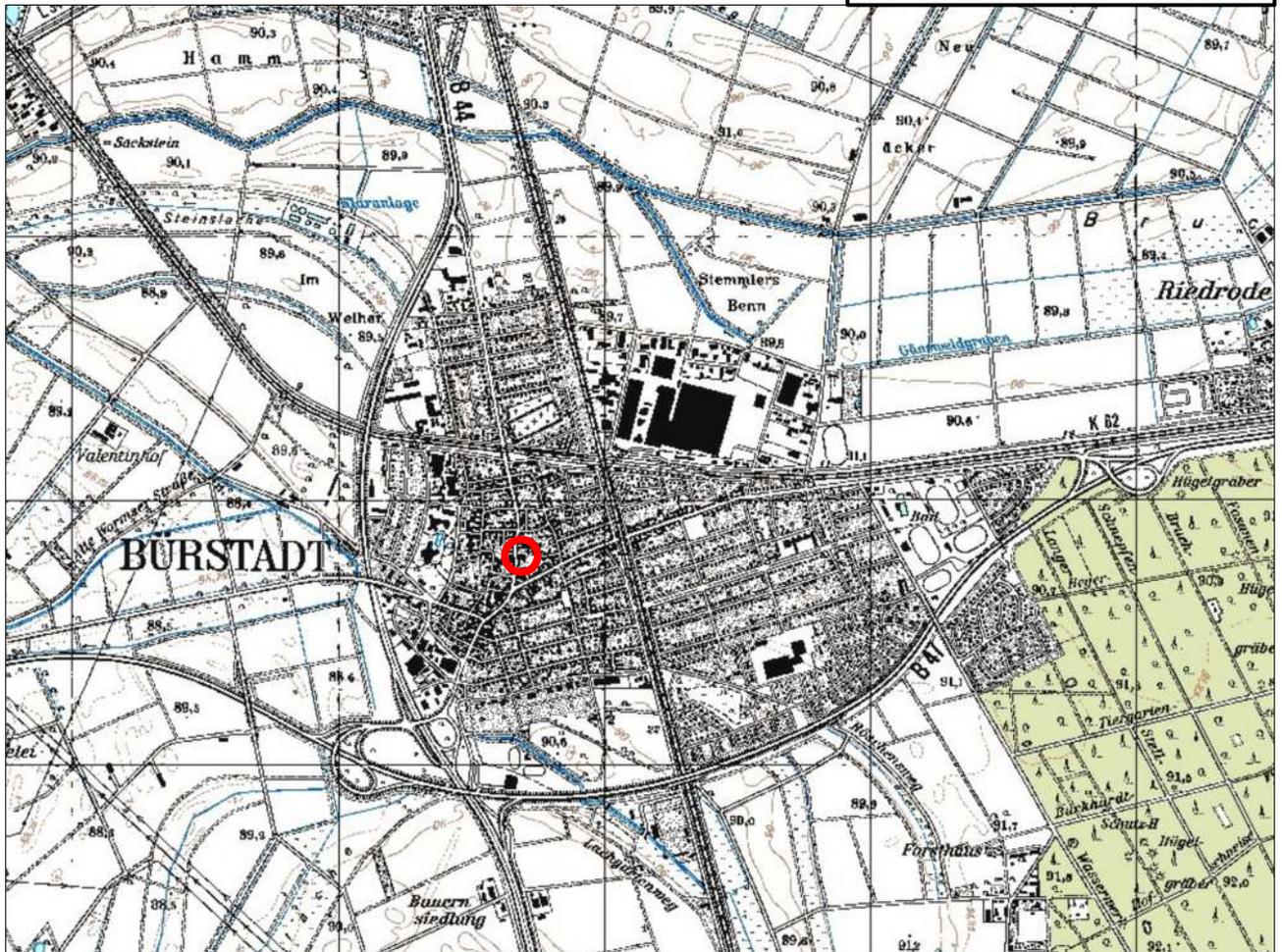
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte neben der Auslegung im Internet zusätzlich auch als Papierfassung im Rathaus der Stadt Bürstadt in der Zeit vom 26.05.2021 bis einschließlich 28.06.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung (Zeitung) sowie auf der Internetseite der Stadt hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 25.05.2021 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme ebenfalls bis spätestens 28.06.2021 gegeben.

Alle im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise wurden anschließend durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt bewertet.

Der Bebauungsplan konnte auf Grundlage dieser Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am __.__.2021 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Mainstraße 13-17“ in Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauN-VO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) und der Begründung mit Anlagen, tritt durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

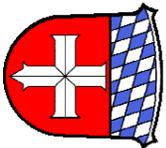


Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Mainstraße 13 - 17"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	016.052
Datum:	September 2021	Plan-Nr.:	s_500_A3-A4
bearbeitet:	MS/SF/MK	geä.:	-

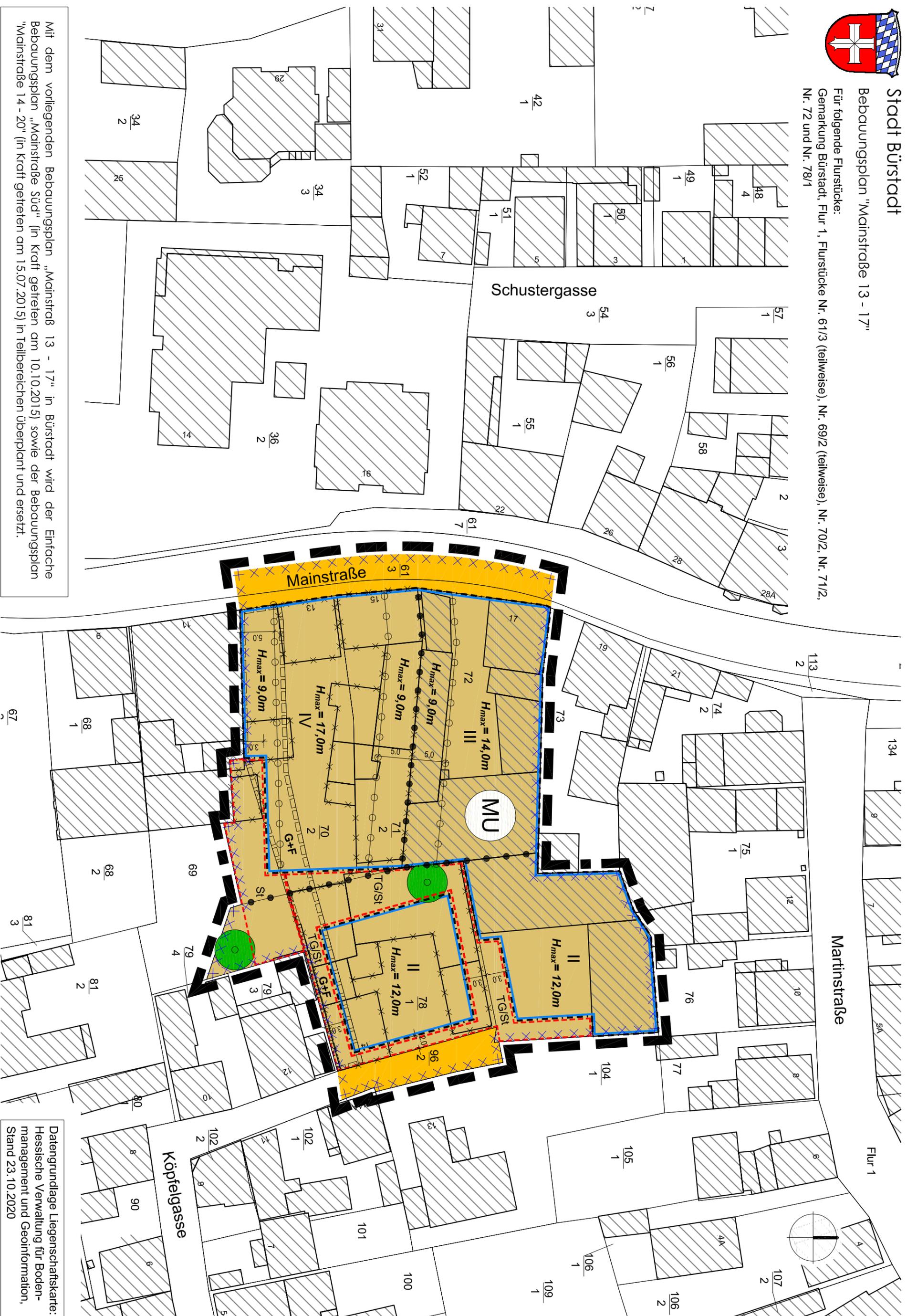
SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Mainstraße 13 - 17"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Bürstadt, Flur 1, Flurstücke Nr. 61/3 (teilweise), Nr. 69/2 (teilweise), Nr. 70/2, Nr. 71/2, Nr. 72 und Nr. 78/1



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Mainstraß 13 - 17“ in Bürstadt wird der Einfache Bebauungsplan „Mainstraße Süd“ (in Kraft getreten am 10.10.2015) sowie der Bebauungsplan „Mainstraße 14 - 20“ (in Kraft getreten am 15.07.2015) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation,
Stand 23.10.2020

M = 1:500

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt ¹⁾
MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	0,6	1,8	siehe Planeintrag (römische Ziffern)	siehe Planeintrag

¹⁾ Angabe in Meter über der Oberkante der dem jeweiligen Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen Verkehrsfläche (Mainstraße oder Köpfgasse) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Urbane Gebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 6a BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

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

VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Anpflanzen: Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

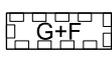
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



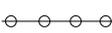
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Rettungsdienste, Feuerwehr und Anlieger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Gebäude Bestand



Niederzulegendes Gebäude



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

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB
durch die Stadtverordnetenversammlung

am 18.01.2020

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß

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

am 19.05.2021

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

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

vom 26.05.2021
bis 28.06.2021

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher

Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben

vom 25.05.2021

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen

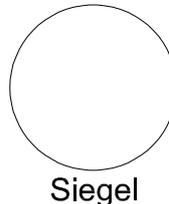
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB

am

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

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den



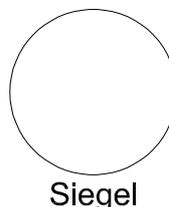
Unterschrift
Bürgermeisterin

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

am

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den



Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Mainstraße 13 - 17"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Bürstadt, Flur 1, Flurstücke Nr. 61/3 (teilweise), Nr. 69/2 (teilweise), Nr. 70/2, Nr. 71/2, Nr. 72 und Nr. 78/1

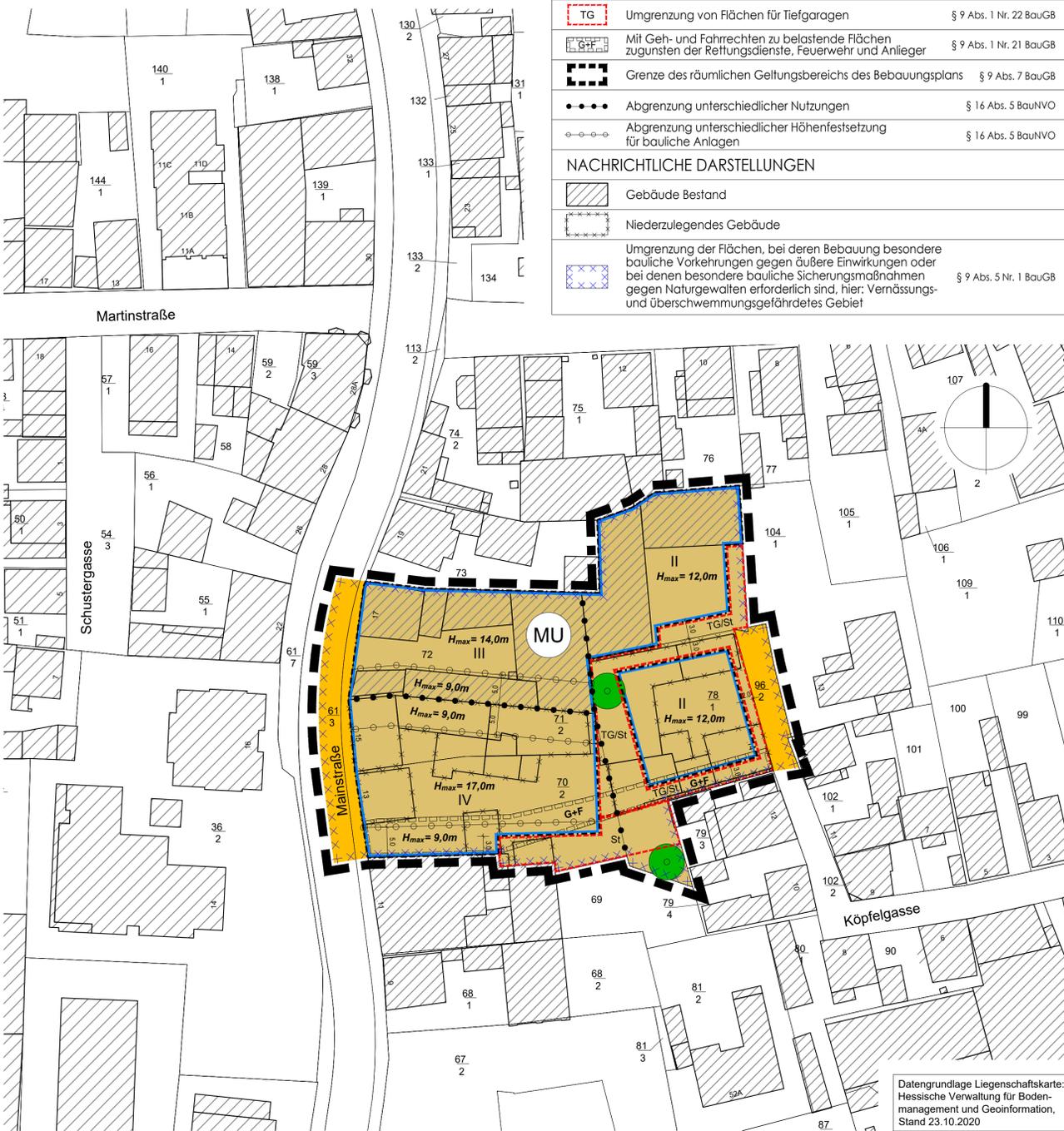
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Mainstraß 13 - 17“ in Bürstadt wird der Einfache Bebauungsplan „Mainstraße Süd“ (in Kraft getreten am 10.10.2015) sowie der Bebauungsplan "Mainstraße 14 - 20" (in Kraft getreten am 15.07.2015) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen				
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt ¹⁾
MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	0,6	1,8	siehe Planeintrag (römische Ziffern)	siehe Planeintrag

¹⁾ Angabe in Meter über der Oberkante der dem jeweiligen Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen Verkehrsfläche (Mainstraße oder Köpfgasse) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Urbane Gebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Rettungsdienste, Feuerwehr und Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
Gebäude Bestand	
Niederzulegendes Gebäude	
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und überschwemmunggefährdetes Gebiet	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

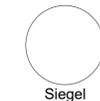
PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 18.11.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 19.05.2021
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.	vom 26.05.2021 bis 28.06.2021
Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 25.05.2021
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am

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

Der Magistrat der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den

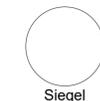


Unterschrift
Bürgermeisterin

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

Der Magistrat der Stadt Bürstadt

Bürstadt, den



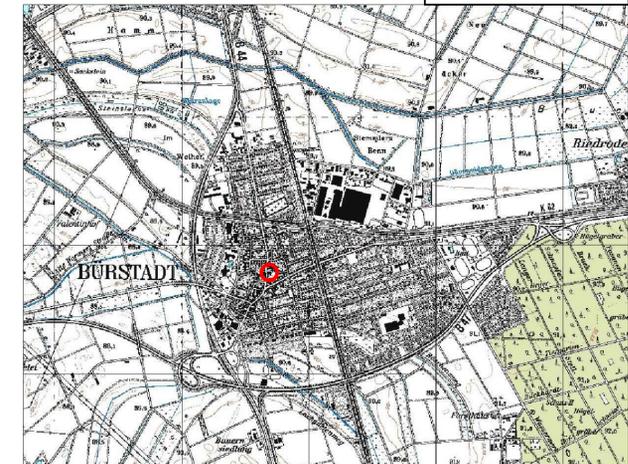
Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel
006-31-05-2981-004-036-00

(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Mainstraße 13 - 17"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	016.052
Datum:	September 2021	Plan-Nr.:	s_500
bearbeitet:	MS/sf/mk	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

64625 Bensheim
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

Goethestraße 11
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB

Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation,
Stand 23.10.2020



Legende
Vermessung bis 16_08_2021
● EF (Keramik vorgeschichtlicher Machart, UK?)



3460720.00

3460730.00

3460740.00

5508000.00



Legende



5500820.00

5500810.00

3460740.00

3460750.00

0 5 10 15 m

Legende
Vermessung bis 16_08_2021
● EF (Keramik vorgeschichtlicher Machart, UK?)

72

15

71
2

13

14

79
3

79
4

69

11

91
2

3460690.00 3460700.00 3460710.00 3460720.00 3460730.00 3460740.00 3460750.00



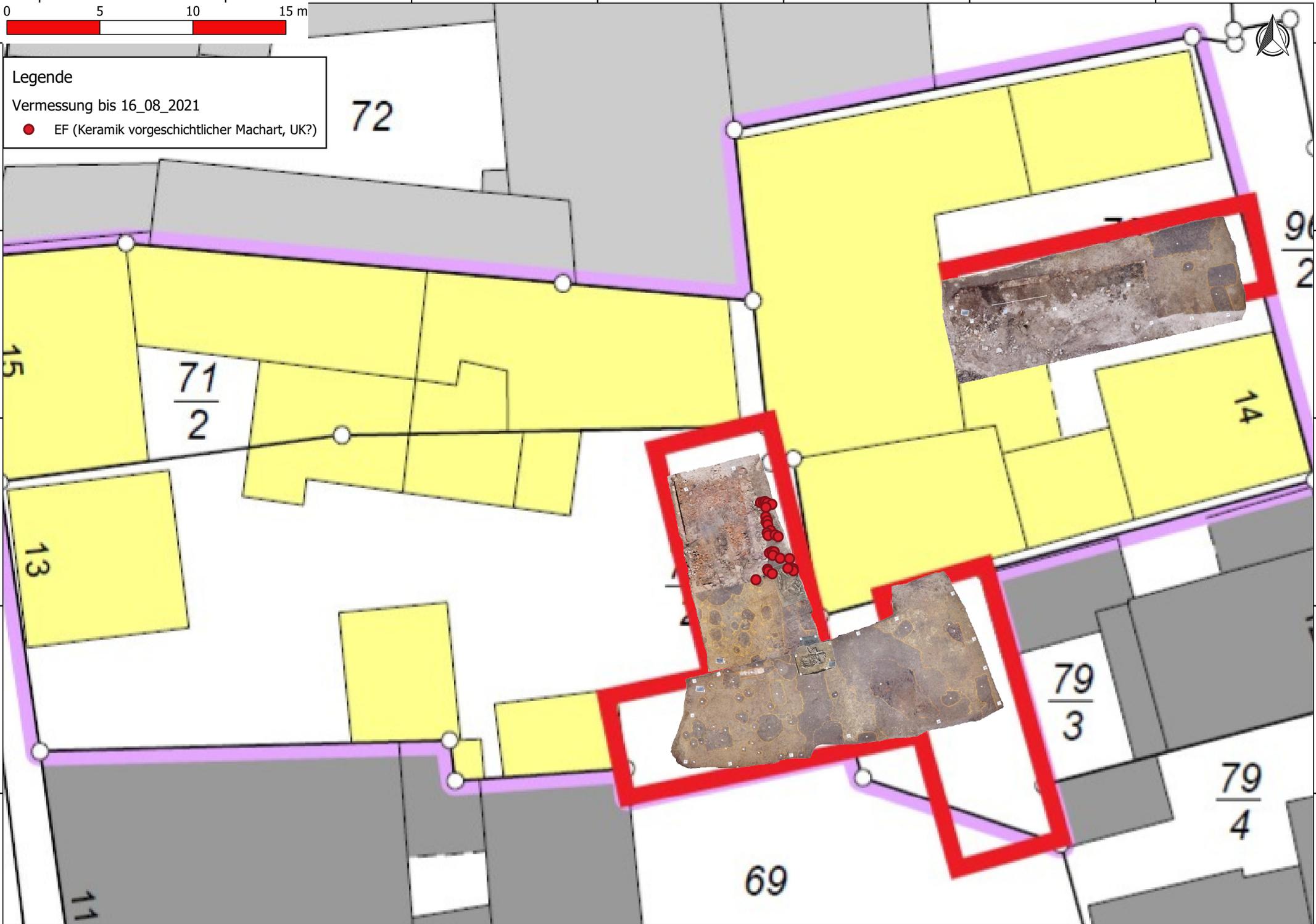
5500830.00

5500820.00

5500810.00

5500800.00

5500790.00



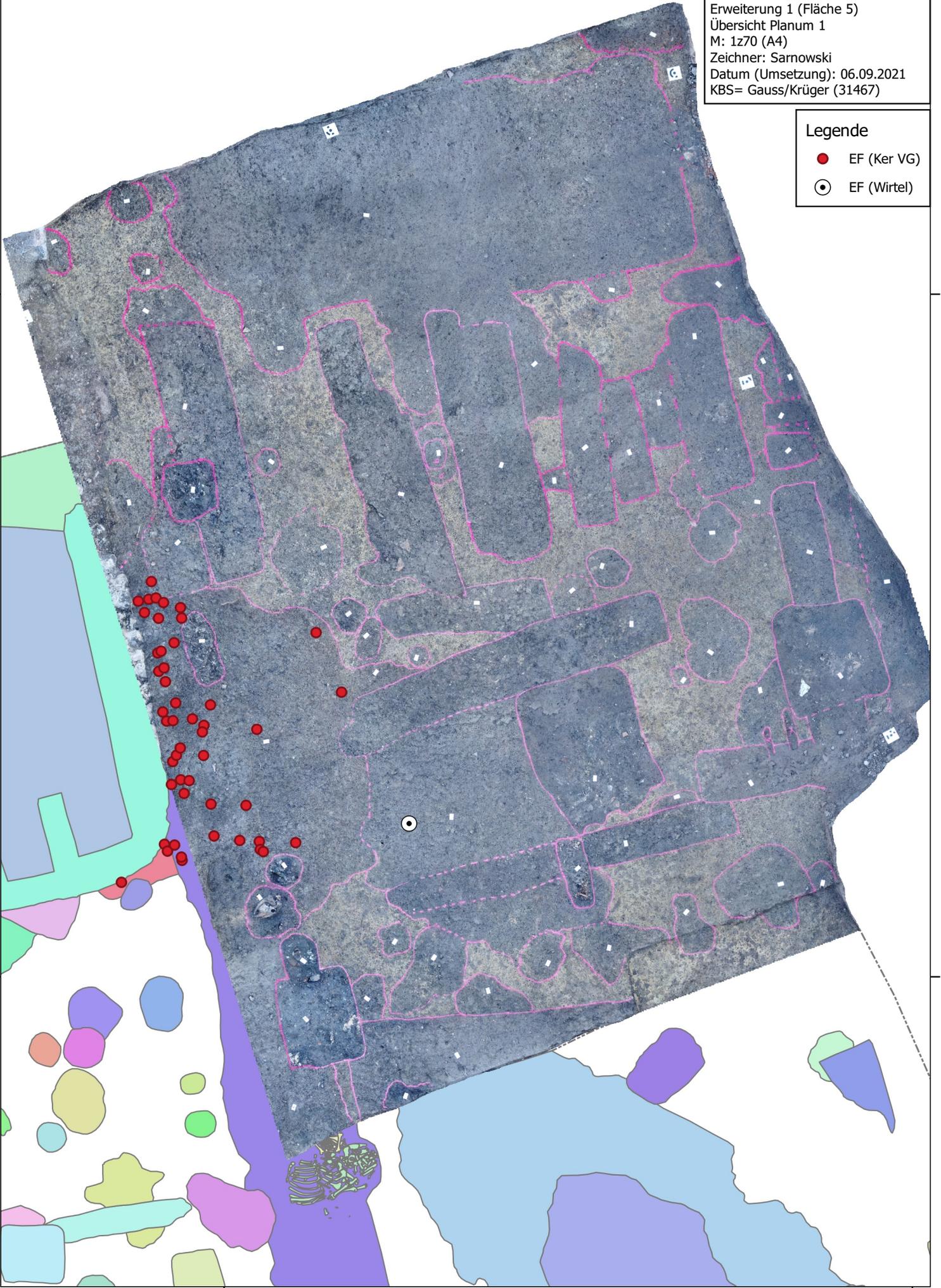
0 2,5 5 7,5 m

Bürstadt
Mainstrasse 13 - 15
EV 2021/678
Plan-Nr.: o.N. - vorab
Erweiterung 1 (Fläche 5)
Übersicht Planum 1
M: 1:270 (A4)
Zeichner: Sarnowski
Datum (Umsetzung): 06.09.2021
KBS= Gauss/Krüger (31467)



Legende

- EF (Ker VG)
- ⊙ EF (Wirtel)



5500810.00

5500800.00

3460730.00

3460740.00

0 2,5 5 7,5 m

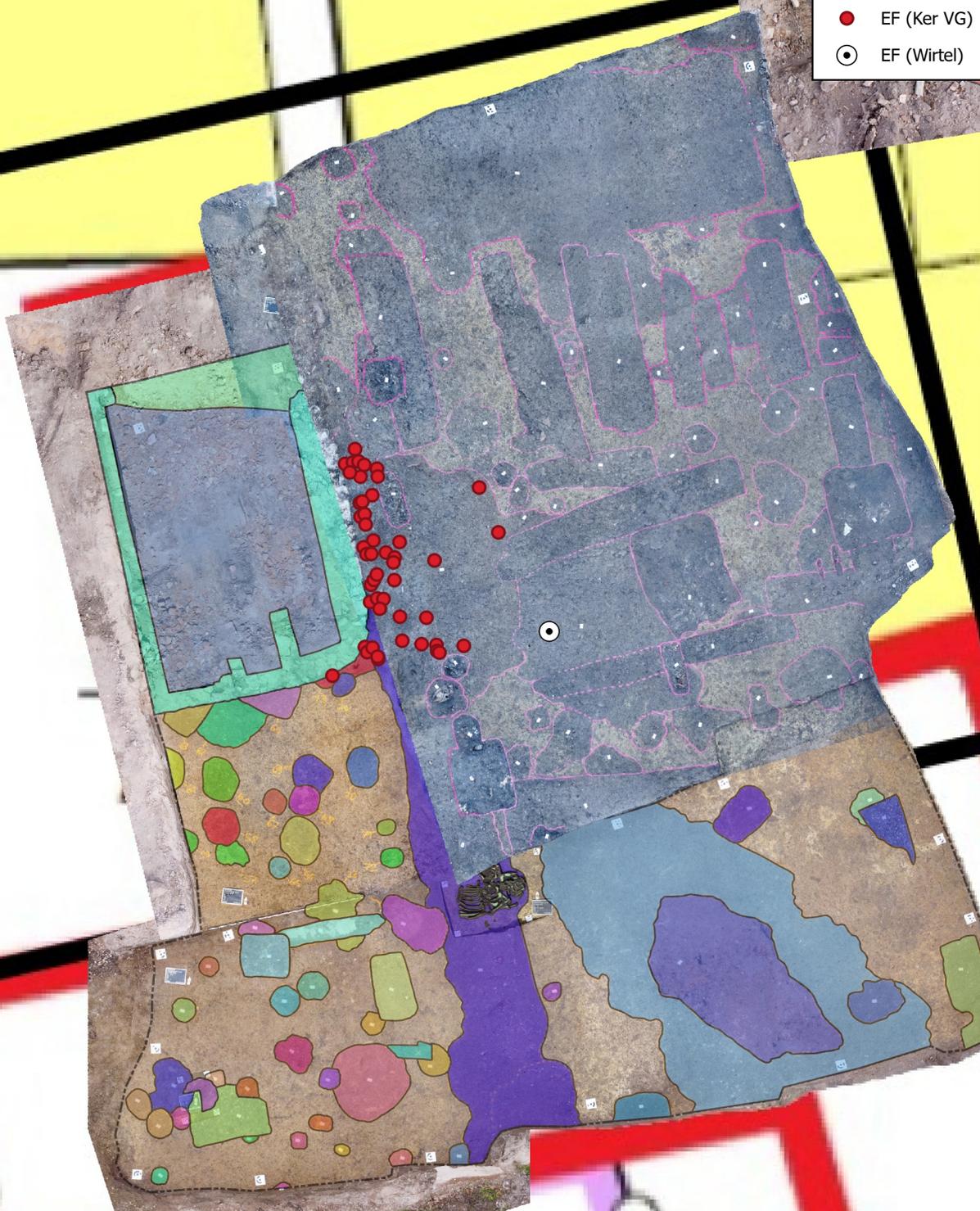


Bürstadt
Mainstrasse 13 - 15
EV 2021/678
Plan-Nr.: o.N. - vorab
Erweiterung 1 (Fläche 5)
Übersicht Planum 1
M: 1z120 (A4)
Zeichner: Sarnowski
Datum (Umsetzung): 06.09.2021
KBS= Gauss/Krüger (31467)



Legende

- EF (Ker VG)
- ⊙ EF (Wirtel)



5500810.00

5500800.00

5500790.00

3460720.00

3460730.00

3460740.00

