



Durchschrift

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bruchköbel
Hauptstraße 32
63486 Bruchköbel

Unser Zeichen: **Az. III31.2- 61d 02/01-53-**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Martin Friedrich
Zimmernummer: 4.036
Telefon: 06151/ 126129
FAX: 06151/ 128914
E-Mail: m.friedrich@rpda.hessen.de
Datum: 01.02.2017

**Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel
Bebauungsplanentwurf „Stadtmitte“ und 1.Änderung B-Plan „Ortskern Bruchköbel“
Stellungnahme gemäß §4(1)BauGB
Schreiben der Planungsgruppe Darmstadt vom 19.12.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Da der Planentwurf auch kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet überlagert verweise ich zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich der von meiner Umweltabteilung Frankfurt zu vertretenden Belange nehme ich wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.
2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.
3. Laut der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan , Ziffer 12.1, ist ggf. Niederschlagswasser zu versickern. Dies ist zum Schutz des Grundwassers nur möglich, wenn

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

die Versickerung außerhalb der aufgefüllten Grundstücksflächen oder deutlich unterhalb der Auffüllungen (siehe „Nachsorgender Bodenschutz“) erfolgt. Dies ist so festzusetzen und auch in der Begründung auf Seite 31 in Ziffer 14.2 und Seite 42 Ziffer 18.15 zu ergänzen.

Bodenschutz:

Verdachtsflächen / Nachsorgender Bodenschutz

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

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen.

Dem Bebauungsplan ist ein Gutachten der Fa. Hydrodata zu einer Orientierenden Umwelt- und Abfalltechnischen Untersuchung beigelegt. Dieses Gutachten bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes, zeigt aber Auffüllungen mit kontaminiertem Material von bis zu mindestens 2,0 m Tiefe. Der Umfang der Auffüllung wurde nicht eingegrenzt. Diese Auffüllung wurde auch nur eingeschränkt untersucht und die Untersuchungsergebnisse wurden nur abfalltechnisch, aber nicht bodenschutzrechtlich hinsichtlich der geplanten Nutzung bewertet.

Die bisherige diesbezügliche Abwägung ist insofern nicht ausreichend. Es ist eine Einzelfallrecherche (mit multitemporaler Luftbilddauswertung) erforderlich, um den Umfang der Auffüllungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Einzelfallrecherche muss eine bodenschutzrechtliche Bewertung hinsichtlich der geplanten Nutzung für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes ermöglichen. Ist eine solche Bewertung auf Grundlage der Einzelfallrecherche i.V. mit dem bisherigen Gutachten alleine nicht möglich, sind weitere Untersuchungs- und Bewertungsschritte durchzuführen und in die Abwägung einzubeziehen.

Anmerkung: Eine solche Untersuchung könnte ggf. bei der laut der textlichen Festsetzungen auf Seite 9 unter 20.1 genannten Detailerkundung des Baugrundes mit erfolgen.

Mögliche Auswirkungen der vorhandenen Bodenkontaminationen auf das Grundwasser und den Vorfluter (die Eluatbelastung mit Arsen reicht bei SB 13 mindestens bis in den Grundwasserschwankungsbereich) sind in der gutachterlichen Bewertung zu berücksichtigen.

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

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der überplanten Fläche handelt es sich größtenteils um einen bereits bebauten Innenbereich. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher im Wesentlichen auf die geplanten Grünflächen im nördlichen Teil der Fläche. Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen.

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

Abschließend weise ich auf die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hin, wonach

mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind,

Hinweise zu den eingereichten Unterlagen

a. In den textlichen Festsetzungen ist auf den Zeichnungen in Seite 5 und 6 ein geplantes Gebäude als bereits vorhanden eingezeichnet. Dies betrifft ebenso die Abbildungen in der Begründung auf den Seiten 27 - 29 und sollte korrigiert werden.

b. Auf Seite 10 in Ziffer 24. der textlichen Festsetzungen ist eine falsche Abteilung des RP genannt. Zuständige Obere Bodenschutz- und Wasserbehörde ist hier das „Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV-F-41.1“.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

41.2 (Herr Biedenbender 3902)

Die Planung wurde aufgrund der Betroffenheit des Überschwemmungsgebietes des Krebsbaches schon einmal in ihren Grundzügen bei einem Termin am 21. Oktober 2015 im Rathaus von Bruchköbel vorgestellt.

Im Nachgang zu dieser Besprechung wurde dem Bauamt der Stadt per E-Mail vom 23.10.2015 mitgeteilt, unter welchen Randbedingungen von der Ausweisung eines neuen Baugebietes mit den entsprechenden rechtlichen Folgen auszugehen ist bzw. unter welchen Bedingungen dies nicht der Fall ist.

Folgende Aspekte sind hier nach der aktuellen Rechtsauslegung von Bedeutung:

- *Ob es sich um ein neues Baugebiet handelt, ist grundsätzlich vom tatsächlichen Bestand bzw. von der tatsächlichen Bebaubarkeit aus zu beurteilen. Es kommt also auf eine neue Bebaubarkeit an, die vorher tatsächlich nicht (mehr) bestanden hat. Ein neues Baugebiet liegt daher nicht vor, wenn schon vorher eine Bebaubarkeit bestanden hat und nunmehr eine andersartige Bebauung zugelassen wird, auch wenn die neue Bebauung eine hochwasserschutzrelevante zusätzliche Flächenverdichtung herbeiführt.*
- *Es ist von einer räumlichen Betrachtung auszugehen. Die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Baugrenzen ist Ausweisung eines neuen Baugebietes, Vorhaben innerhalb der bereits bestehenden Baugrenzen ist grundsätzlich keine Ausweisung eines neuen Baugebietes.*
- *Kein neues Baugebiet liegt vor, wenn eine bestehende Bebauung verdichtet wird. Dies gilt sowohl für die Überplanung eines Innenbereiches nach § 34 BauGB als auch für die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplans. Die Abgrenzung zu Ziffer 1.4.1 kann danach vorgenommen werden, dass die Erweiterung der Außengrenzen ein neues Baugebiet darstellt, die Erweiterung der Binnengrenzen aber nicht.*

Zwar ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planentwurfs nicht deckungsgleich mit dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Bruchköbel Ortskern“, so dass es sich nur zum Teil um eine Überplanung eines bestehenden B-Planes handelt. Allerdings wird die neu vom Geltungsbereich umfasste Fläche nordwestlich des Krebsbachs überwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit frei von Bebauung gehalten. Darüber hinaus liegen dort noch drei als private Grünflächen (Gärten) ausgewiesene Flurstücke, die auch frei von Bebauung zu halten wären.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Aufwertung des Krebsbaches vorgesehen (u. a. Aufweitung des Profils durch Uferabflachungen), so dass dem Krebsbach in diesem Bereich mehr Raum eingeräumt wird als bisher (bekannte Engstelle im Bereich des heutigen Rathauses).

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen alle innerhalb der Grenzen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans, d. h. es hat schon vorher eine Bebaubarkeit bestanden und es soll nunmehr eine andersartige Bebauung zugelassen werden.

Somit greift in vorliegenden Fall nicht das Verbot des § 78 Abs. 1, Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Unabhängig davon bedürfen aber Einzelbauvorhaben innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes aufgrund des Verbots nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde beim Landrat des Main-Kinzig-Kreis.

Kommunales Abwasser

41.3 (Herr Klein 2953)

Der BBP „Stadtmitte“ ändert innerhalb seines Geltungsbereiches den bislang gültigen BBP „Bruchköbel-Ortskern“ (von 1976), für eine Neuordnung eines größtenteils bereits bebauten Gebietes.

Daher ist voraussichtlich die Abwasserentsorgung sichergestellt. Das Plangebiet entwässert im **Mischsystem** über vorhandene Kanalisationsanlagen in den Straßen Innerer Ring, Hauptstraße und Jahnstraße.

Eine Aussage zu GEP und SMUSI fehlt und sollte noch ergänzt werden.

Teile des Planungsbereiches liegen im Überschwemmungsgebiet des Krebsbaches.

Anfallendes Niederschlagswasser ist soweit die Voraussetzungen für eine Versickerung vorliegen und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken zu versickern.

Bei Anschluss von zusätzlichen befestigten Flächen an vorhandene Kanalisationen, ist ggf. eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorh. Kanalisation zweckmäßig. Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) 43.1 (Herr Müller 4918)

Im Plangebiet ist u. a. die Ausweisung von Mischgebieten (MI) und Kerngebieten (MK) zur Neuordnung und Ansiedlung eines neuen Stadthauses, eines neuen Wohn- und Dienstleistungsgebäudes, eines neuen Einzelhandelsmarktes und eines für Veranstaltungen genutzten Stadthausplatzes vorgesehen.

Mit der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Fritz GmbH (Bericht Nr. 16139-ASS-1) vom 11.08.2016 wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans geprüft.

Von hier aus bestehen Bedenken gegen die geplante Ausweisung der Misch- und Kerngebiete im unmittelbaren Einwirkungsbereich der angrenzenden Verkehrswege und ohne weitergehende Untersuchung der Gewerbelärm- bzw. Freizeitlärmimmissionen der auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen und Betriebe bzw. Veranstaltungen.

Gewerbelärm / Freizeitlärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms sollte nachgewiesen werden, dass die geplanten Nutzungen (Gewerbenutzungen, Veranstaltungen, Gastronomie) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Büronutzungen) führen, die sich in der Nachbarschaft bzw. im Plangebiet befinden.

Aus lärmschutzrechtlicher Sicht sind die Angaben in der schalltechnischen Untersuchung noch nicht ausreichend, folgende Punkte sollten ergänzt werden:

- *Veranstaltungen:* Die auf dem Stadthausplatz stattfindenden Veranstaltungen wurden nach der TA Lärm beurteilt. Es sind keine weiteren Angaben zu den Veranstaltungen gemacht worden. Ggf. sind hierunter auch Veranstaltungen die in den Geltungsbereich der Freizeitlärmrichtlinie fallen, wie z. B. Stadtfeste, Konzerte usw.. Sollte dies der Fall sein, ist die schalltechnische Untersuchung um eine Beurteilung nach der Freizeitlärmrichtlinie zu ergänzen.
- *Werktag / Sonntag:* Es kann in der schalltechnischen Untersuchung nicht eindeutig nachvollzogen werden, welche Geräuschquellen für die Beurteilung am Sonntag angesetzt wurden. Anlieferungen, Kundenverkehr etc. finden an Sonntagen nicht statt. Aus hiesiger Sicht wird daher empfohlen eine Beurteilung für werktags (Gewerbe + Gastronomie + ggf. Veranstaltungen) und eine Beurteilung für sonntags (Veranstaltungen + Gastronomie) vorzunehmen.
- *Vorbelastung durch andere Betriebe:* Bei einer Ortseinsicht konnte festgestellt werden, dass sich weitere Betriebe angrenzend an das Plangebiet befinden. In der schalltechnischen Untersuchung sind hierzu keine Angaben gemacht worden. Diese Betriebe sind ebenfalls zu berücksichtigen oder es ist anzugeben, warum sie nicht berücksichtigt wurden.
Dies ist ebenfalls für die haustechnischen Anlagen (Lüftungs- / Kühlanlagen) des Einzelhandels- und Getränkemarktes anzugeben.
- *Prognoseunsicherheit:* Es sind keine Angaben zur Prognoseunsicherheit gemacht worden. Diese ist anzugeben.
- *Teilbeurteilungspegel:* Es kann nicht eindeutig aus der schalltechnischen Untersuchung nachvollzogen werden, wie hoch die Belastungen der einzelnen Geräuschquellen an den jeweiligen Immissionsorten (Teilbeurteilungspegel) sind. Dadurch ist nicht ersichtlich welches die pegelbestimmenden Geräuschquellen sind. Der Untersuchungsbericht ist dahingehend zu ergänzen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Nachtzeit Überschreitungen der Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an mehreren Immissionsorten auftreten. Als Konfliktlösung schlägt der Sachverständige vor, die Veranstaltungen auf dem Stadthausplatz als seltene Ereignisse im Sinne der Nr. 7.2 der TA Lärm einzustufen, bei denen nach Nr. 6.3 der TA Lärm unter bestimmten Voraussetzungen höhere IRW gelten. Inwieweit die Voraussetzungen für eine Einstufung der vorgesehenen Veranstaltungen als seltene Ereignisse erfüllt sind, ist im Einzelfall zu beurteilen. Dazu kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden, da dies einzeln zu beantragen und zu prüfen ist. Eine generelle Ausnutzung der Regelungen für seltene Ereignisse kann nicht angenommen werden und es wird als nicht sinnvoll erachtet, die Planung darauf aufzubauen. Gleiches gilt für die seltenen Ereignisse nach der Freizeitlärmrichtlinie.

Verkehrslärm

In Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen Straßenverkehrswegen in der Nachbarschaft führen.

Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 (OW) im Plangebiet in der Tages- und Nachtzeit deutlich überschritten werden. Es treten in Teilbereichen Überschreitungen der OW von bis zu 10 dB (A) während der Tages- und Nachtzeit auf.

In der Konfliktdanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Einbau von schalldämmten Lüftungselementen in den Fenstern der Schlafräume usw.) festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen.

Ggf. sollte noch geprüft werden, ob eine Anordnung der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 zur lärmabgewandten Seite hier für die besonders belasteten Bereiche möglich und zielführend ist und als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden kann.

Allgemein:

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

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wird von mir im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteiligt, 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 keinerlei Hinweise dieser Art vorgelegen. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich