

Abschließende Prüfung der von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen inklusive Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan „Künstlerviertel - 1. Änderung“ im Ortsbezirk Rheingauviertel / Hollerborn

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Belange insbesondere zu berücksichtigen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Das Abwägungsgebot ist Ausdruck des für räumliche Planungen maßgeblichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Die bei der Planung regelmäßig vorhandenen vielschichtigen Interessenlagen sind dabei angemessen zu berücksichtigen. Ziel des Abwägungsgebots ist es, dass das Produkt der Abwägung - die planerischen Festsetzungen als Abwägungsergebnis - der insgesamt gegebenen Sachlage gerecht wird.

Inhaltsverzeichnis

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zum Bebauungsplan vorgebracht.

| | | |
|---|---------------------|---|
| 1 | Äußerung Nr. 1..... | 3 |
|---|---------------------|---|

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Deutscher Gebirgs- und Wanderverein | 4 |
| 2 | ESWE Versorgung | 4 |
| 3 | Industrie- und Handelskammer | 4 |

| | | |
|----|---|----|
| 4 | Landesamt für Denkmalpflege..... | 4 |
| 5 | Liegenschaftsamt..... | 5 |
| 6 | Gesundheitsamt..... | 5 |
| 7 | Umweltamt..... | 6 |
| 8 | Bauaufsichtsamt..... | 6 |
| 9 | Untere Denkmalschutzbehörde | 6 |
| 10 | Tiefbau- und Vermessungsamt | 6 |
| 11 | Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Logistik | 7 |
| 12 | Dezernat des Bürgermeisters Referat für Wirtschaft und Beschäftigung..... | 8 |
| 13 | Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Planung und Bau..... | 8 |
| 14 | Regierungspräsidium Darmstadt..... | 9 |
| 15 | Regierungspräsidium Darmstadt - Immissionsschutz Ergänzung | 12 |
| 16 | Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst..... | 14 |

| Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB | | |
|---|---|--|
| Beteiligte | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| 1 | <p>Ziel der Planänderung ist es, durch Herausnahme der Betriebsgrundstücke der Holzhandlung die dauerhafte Erhaltung der Betriebsgebäude zu sichern, auch für den Fall, dass sie infolge z. B. eine Zerstörung mittels Baugenehmigung neu errichtet werden müssten.</p> <p>In den Planunterlagen wird aber nicht stringent deutlich, dass neben der sog. Plattenwerkstoffhalle auch ein separates Bürogebäude existiert, das ebenso geschützt werden soll. In der Planübersicht ist das Bürogebäude nicht als vorhandener Bestand eingezeichnet, in der Plandarstellung ist es aber mit enthalten. Rein vorsorglich wird ein Plan beigefügt, der den konkret vorhandenen Gebäudebestand dokumentiert.</p> <p>Als notwendig wird infolgedessen auch eine Korrektur in der Planbegründung angesehen.</p> <p>In I 2 wird im 2. Absatz im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes die Möglichkeit zur Wiedererrichtung der nördlichen Halle erwähnt. Dies ist schon deswegen unpräzise, weil es die südlichen Hallen bekanntlich nicht mehr gibt. Es sollte daher richtig heißen: "...für die sog. Plattenwerkstoffhalle und das Bürogebäude." Der Zusatz "auf dem Betriebsgrundstück" könnte aus hiesiger Sicht entfallen, da der Plan ja ausdrücklich nur Regelungen für das Betriebsgrundstück trifft.</p> <p>Im 3. Absatz bei I 2 müsste es in der 3. und 4. Zeile dann auch richtig heißen: "...da die Wiedererrichtung der sog. Plattenwerkstoffhalle und des Bürogebäudes den Festsetzungen..."</p> <p>Um Berücksichtigung dieser Stellungnahme wird gebeten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Redaktionelle Anpassungen der Begründung Kapitel I 2 Abs. 2 und 3 zur Präzisierung des Gebäudebestandes.</p> <p>Redaktionelle Anpassung der Begründung.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|---|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| 1 Deutscher Gebirgs- und Wanderverein | <p>Gegen die Herausnahme des Geländes der Holzhandlung Blum bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Auf dem zur Bebauung (17 Wohneinheiten) vorgesehenen Gelände an der Ecke Königsteiner / Homburger Straße befinden sich noch Reste der Gleisanlage und eine Wagon / Lokdrehzscheibe. Gibt es eine Unbedenklichkeitserklärung des Denkmalschutzes bezüglich dieses Rests der Bahnanlage? Wir bitten um Prüfung.</p> | Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen |
| | | Die Untere Denkmalschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme keine Anregungen vorgetragen. Eine Überprüfung zum Rest der Bahnanlage hat ergeben, dass denkmalschutzrechtlich relevante Belange nicht berührt sind. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| 2 ESWE Versorgung | Es bestehen Seitens der ESWE Versorgungs AG, der sw netz GmbH und der WLW keine Bedenken. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Bedenken geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| 3 Industrie- und Handelskammer | <p>Wir begrüßen die Einigung mit dem Unternehmen Heinrich Blum oHG und damit sowohl die Standortsicherung des Unternehmens, als auch die Möglichkeit, das städtebaulich Ziel auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhof-West das „Künstlerviertel“ als neues Wohngebiet abschließend zu entwickeln.</p> <p>Wir haben keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p> | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Bedenken geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| 4 Landesamt für Denkmalpflege | <p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:</p> <p>„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege.</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Der Hinweis wird bereits in der textlichen Festsetzung E 4 berücksichtigt. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor. | |
| 5 Liegenschaftsamt | Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht den Vollzug des Grundstückskaufvertrages zum angrenzenden (noch) städtischen Grundstück. Seitens des Liegenschaftsamtes bestehen daher keine Bedenken zum Bebauungsplan „Künstlerviertel - 1. Änderung“. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Bedenken geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| 6 Gesundheitsamt | Der Antrag „Künstlerviertel- 1. Änderung“ wurde uns zur Prüfung vorgelegt. Unsere Prüfkriterien umfassen die gesundheitliche Beeinträchtigung durch ein Bebauungsplanänderungsverfahren. Vorgelegt wurde uns eine Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans. Weitere Unterlagen, wie z. B. Stellungnahmen anderer Behörden oder Gutachter, sind nicht enthalten. Insgesamt sind keine Unterlagen enthalten, die eine gesundheitliche Prüfung für uns möglich machen. Eine dort erwähnte Geräuschimmissionsprognose vom Februar 2018 liegt uns nicht vor. Die Begründung zum Entwurf ist insgesamt relativ vage. Wir haben daher mit Amt 61 Kontakt aufgenommen und verstehen das Vorhaben wie folgt: Auf Teilen des Betriebsgeländes der Firma Blum soll eine Wohnbebauung erfolgen. Laut Bebauungsplan ist an dieser Stelle jedoch nur Gewerbebebauung möglich. Daher soll ein Teil des Betriebsgeländes der Firma Blum aus dem Bebauungsplan entfernt werden, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Firma Blum selbst hat beim Künstlerviertel nur noch eine Halle zu Verkaufszwecken. Zuschnitte von Holz erfolgen an einem anderen Standort. Am bestehenden Standort der Fa. Blum wird kein Gewerbe geplant, wodurch eine gesundheitliche Beeinträchtigung (z. B. durch Lärm), entstehen könnte. Sollte zukünftig eine Veränderung erfolgen, muss laut Amt 61 ein Bauantrag gestellt werden, in dessen Rahmen eine gesundheitliche Prüfung erfolgen kann. Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben wie von uns beschrieben ausgeführt wird. Eine gesundheitliche Prüfung ist uns aufgrund mangelnder Unterlagen nicht möglich. Wir können daher keine abschließende Stellungnahme verfassen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Die Hinweise betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | Sollte das Bebauungsplanänderungsverfahren so umgesetzt werden, muss sichergestellt werden, dass es zu keiner gesundheitlichen Beeinträchtigung kommt. | |
| 7 Umweltamt | Die im Behördenportal eingestellten Unterlagen zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Künstlerviertel- 1. Änderung“ wurden auf die uns betreffenden Belange geprüft. Es bestehen keine Bedenken gegen die Herausnahme der Flurstücke 110/4 und 1014/97, Flur 63 aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Künstlerviertel“. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Bedenken geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| 8 Bauaufsichtsamt | Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1, 2) und § 4a (3) BauGB zum anhängigen Planverfahren bestehen seitens der Bauaufsicht keine Bedenken zur Teilaufhebung und zur Entlassung der Grundstücke Gemarkung Wiesbaden, Flur 63 auf die Flurstücke 110/4 und 1014/97 westlich der Königsteiner Straße aus dem beplanten Gebiet „Künstlerviertel“. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Bedenken geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| 9 Untere Denkmal-schutzbehörde | Keine Anregungen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Anregungen geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| 10 Tiefbau- und Vermessungsamt | Keine Anregungen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Anregungen geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| 11 Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Logistik | <p>Aus Sicht der ELW sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsflächen sind so zu planen, dass die Vorgaben der DGUV-Regel 114-601 sowie die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in Bezug auf die Durchführung der Abfallerfassung und Stadtreinigung eingehalten werden. - Die Tragfestigkeit der Straßendecke muss beim Befahren durch ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (zulässiges Gesamtgewicht 26 T) sichergestellt sein. - Sackgassen und Stichstraßen müssen eine ausreichende Wendeanlage (Wendekreis, -hammer, -schleife o. ä.) vorweisen (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Punkt 4.10 Besondere Nutzungsansprüche). Dabei muss als Bemessungsfahrzeug grundsätzlich ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug herangezogen werden. - In Wohnstraßen ist auf Ausweichstellen für die Begegnung zwischen Pkw und Müllfahrzeug zu achten (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Punkt 5.2.2 Wohnstraße). - Bei befahrbaren Rinnen ist auf eine entsprechende Tragfestigkeit zu achten, da diese aufgrund von Fahrbahnbreiten und Verparkung oft durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden müssen (zulässiges Gesamtgewicht 26T). - Gehwege müssen für eine maschinelle Reinigung ausgelegt und mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 3,5 T befahrbar sein (vgl. § 35 Abs. 6, Satz 1 und 2 StVO). - Absperrrichtungen (Pfosten, Poller, Umlaufsperrn usw.) sind herausnehmbar oder umklappbar zu gestalten. - Desweiteren sind die Vorgaben des § 15 der Ortssatzung über die Kreislaufwirtschaft im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Kreislaufwirtschaftsatzung) zur Einrichtung von Standplätzen und Transportwegen für Abfallsammelbehälter auf den zur Abfallbeseitigung angeschlossenen Grundstücken zu | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Es sollen die privaten Grundstücke der Holzhandlung in einem Bebauungsplanänderungsverfahren aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ herausgenommen (Teilaufhebung) und künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der weitaus überwiegende Teil des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ bleibt unverändert. Öffentliche Verkehrsflächen bleiben von der Teilaufhebung unberührt. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>beachten. Insbesondere ist bei Zeilenbauweise ein Standplatz für Gemeinschaftsbehälter auf dem Kopfgrundstück unmittelbar an der befahrbaren Straße anzulegen.</p> <p>Sollten die Vorgaben des § 15 nicht eingehalten werden, erlischt ein Anspruch auf Vollservice (VS) und die Abfallbehälter müssen von den Anschlussnehmern an der nächstmöglichen durch ein Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.</p> | |
| 12 Dezernat des Bürgermeisters Referat für Wirtschaft und Beschäftigung | <p>Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Wiesbaden 2007/01 „Künstlerviertel“ ist es, die städtebaulichen Ziele für das Künstlerviertel fast vollständig umzusetzen und lediglich für einen untergeordneten Teil des ursprünglichen Betriebsgeländes der Holzhandlung Blum die Fortführung als nicht störender Gewerbebetrieb (Plattenwerkstoffhalle und Büro) zu sichern.</p> <p>Deshalb sollen die Grundstücke der Holzhandlung im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ herausgenommen (Teilaufhebung) und künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der weitaus überwiegende Teil des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ bleibt unverändert.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Wirtschaft und Beschäftigung bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung.</p> | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Anregungen geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| 13 Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Planung und Bau | <p>Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden.</p> <p>Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein.</p> <p>Die Oberfläche über dem öffentlichen Kanal muss innerhalb des Schutzstreifens über eine Breite von mindestens 3,50 m ausreichend befestigt sein, um ein schadloses Befahren durch schweres Gerät sicherzustellen.</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Es sollen die privaten Grundstücke der Holzhandlung in einem Bebauungsplanänderungsverfahren aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ herausgenommen (Teilaufhebung) und künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der weitaus überwiegende Teil des Bebauungsplans „Künstlerviertel“ bleibt unverändert. Öffentliche Verkehrsflächen, innerhalb derer überwiegend |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|---|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Es ist durch entsprechende Vereinbarungen, z. B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags oder Durchführungsvertrag, sicherzustellen, dass der Entwickler oder Vorhabenträger auf eigene Kosten die betreffenden Oberflächen in Abstimmung mit den ELW befestigt.</p> <p>Des Weiteren ist der Verkehrsraum in einer Breite von mindestens 3,50 m und Höhe von mindestens 4,50 m jederzeit von Astwerk und sonstigen Bewuchs freizuhalten.</p> <p>Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstückspartellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden.</p> <p>Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitbeschränkungen ist zu rechnen (Regenrückhalteanlagen); Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt</p> | <p>Kanäle geführt werden, bleiben von der Teilaufhebung unberührt. Innerhalb dieser Grundstücke verlaufen keine Leitungsrechte Dritter.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> |
| 14 Regierungspräsidium Darmstadt | <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Auf einem Geltungsbereich von 0,32 ha soll entgegen der derzeitigen Festsetzungen des BBPs nichtstörendes Gewerbe zulässig werden, um den Bestand zu sichern.</p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden nehme ich zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Grundwasser Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4-neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz. 37/2016 S. 973 ff) ist zu beachten.</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Bedenken geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| | <p>Bodenschutz Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Künstlerviertel“ (Teilaufhebung; Herauslösen der Grundstücke Flur 63, Flurstücke 110/4 und 1014/97) bestehen grundsätzlich keine bodenschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht angesprochen. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Bereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin (30.03.2022) verfügbaren Kenntnisstandes (vorliegende Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird.</p> <p>Hinweis: Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</p> | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Bedenken geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | Vorsorgender Bodenschutz: Frau Walz Dez. 41.1 Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in der Begründung Teil E Hinweise Kapitel 1 angesprochen, jedoch nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| | Das Schutzgut Boden ist anhand seiner natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG). Daneben sind ggf. Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Abschließend weise ich darauf hin, dass auch in den Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. | Der Aspekt wird in die Begründung aufgenommen. |
| | | Die Begründung wird in B 5 ergänzt. |
| | | |
| | Oberflächengewässer, Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Es bestehen keine Bedenken. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Bedenken geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| | Abfallwirtschaft Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Bedenken geäußert. |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|---|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall Immissionsschutz | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| | Für eine fundierte immissionsschutzrechtliche Stellungnahme würde das in der Begründung erwähnte Lärmgutachten ergänzend benötigt, in welchem die Verträglichkeit des Betriebes der Holzhandlung in einem Wohngebiet festgestellt wird. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| | | Das erwähnte Lärmgutachten „Geräuschemissionsprognose P 18009 der GSA Ziegelmayr GmbH vom 22.02.2018“ wurde nachgeliefert. |
| | | Es ergeben sich weitere Prüferfordernisse die unter Nr. 15 (Regierungspräsidium Darmstadt - Immissionsschutz Ergänzung) aufgeführt und behandelt worden sind. |
| Bergaufsicht Durch das o. g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen. | | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Es werden keine Bedenken geäußert. |
| | | Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. |
| 15 Regierungspräsidium Darmstadt - Immissionsschutz Ergänzung | Im Nachgang zu meiner bereits ergangenen koordinierten Stellungnahme vom 20. April 2022 nehme ich aus Sicht des Immissionsschutzes unter besonderer Betrachtung der Geräuschemissionsprognose P 18009 der GSA Ziegelmayr GmbH vom 22.02.2018 nachfolgend ergänzend Stellung. Zu Bewertung der Prognose habe ich mich zu ausgewählten Fragen mit dem HLNUG beraten. Die Prognose sollte in einigen Punkten ergänzt, konkretisiert, strukturiert und gegebenenfalls korrigiert werden. I. Formale Aspekte: | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Im Schreiben vom 20.10.2022 bestätigt der RP Darmstadt, dass die vom Sachverständigen Ziegelmayr in seiner Ergänzung vom 05.10.2022 (Az. P 22032) hinzugefügten Klarstellungen und Erläuterungen die zuvor aufgeworfenen Nachfragen zufriedenstellend beantworten und insoweit keine Bedenken gegen die vorgelegte Planänderung bestehen. Auf die Schalltechnische Stellungnahme P 22032 der GSA Ziegelmayr GmbH vom 05. Oktober 2022 wird zudem in der Begründung hingewiesen. |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>1. Die Prognose enthält keine unmittelbare Gegenüberstellung zwischen den schlussendlich errechneten Beurteilungspegeln und den einzuhaltenden Beurteilungspegeln (Lr) am jeweiligen Immissionspunkt (IP). Es ist zudem ungewöhnlich, dass in Abschnitt 4. der Prognose (Seite 10) zuerst die Beurteilungspegel angegeben werden (Tabelle 1) und anschließend wird singular bzw. nachträglich für IP 6 der Beurteilungspegel wegen des impulshaltigen Charakters der Geräusche um 2 dB(A) für IP 6 heraufgesetzt. Eigentlich sollte der Impulzzuschlag K I gemäß TA Lärm bereits im Beurteilungspegel für alle Immissionspunkte enthalten sein.</p> <p>2. Abschnitt 5 auf Seite 13 der Prognose ist zu entnehmen, dass die Immissionsrichtwerte entlang der westlichen Grenze zum Betriebsgelände Blum (IP 6 IP 7) „teilweise grenzwertig“ erreicht würden. Diese unscharfe Formulierung trägt nicht zur Klarheit bei. Falls die Prognose mit Unsicherheiten behaftet ist, die sich im Beurteilungspegel (Lr) niederschlägt, sollte das und die Gründe dafür benannt werden, und unter zuvor benannten definierten Voraussetzungen eine klarere Evaluierung gewählt werden. Oder aber es könnten Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und diskutiert werden, bei deren Anwendung die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden könnten. In der vorliegenden Prognose wird das Thema Schallschutzmaßnahmen (Abschnitt 6 auf S. 13) nicht sehr breit diskutiert.</p> <p>II. Anmerkungen zu weiteren Einzelheiten und Annahmen der Prognose</p> <p>a.) Die Annahmen zu den Einsatzzeiten der Stapler und zum Halleninnenpegel sind nicht durchgehend nachvollziehbar: Zuerst wurde der Schallpegel während des Staplertransportes in der Toröffnung gemessen, dann wird ein Innenpegel von 76 dB(A) angenommen (Seite 8), im Anhang wird ein Lw“ (vertikaler flächenbezogener Schalleistungspegel) von 67 dB(A) in Verbindung mit einer Einwirkzeit von 180 min angenommen. Diese Annahmen sollten zur besseren Verständlichkeit näher erläutert werden.</p> <p>b.) Die Annahme der Einsatzzeit der Motor-Kettensäge (!) für Transport- oder Auftragszuschnitte von Holz von 1 min. am Tage ist nach meiner Erfahrung recht knapp bemessen und sollte begründet und erläutert werden.</p> <p>c.) Es ist nicht erkennbar, ob diese Schnitarbeiten mit der Kettensäge mit einem Tonzuschlag bewertet wurden bzw. warum das; in der Prognose befindet sich</p> | <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|---|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>hierzu kein weiterer Kommentar, was eigentlich wünschenswert wäre, da der Betrieb verbreitet mit einem Tonzuschlag KT bewertet wird. Hierzu sollte sich das Gutachten äußern.</p> <p>Ich halte es für hilfreich, wenn die Prognose zu den angesprochenen Fragstellungen erweitert wird.</p> | |
| 16 Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst | <p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.</p> <p>Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | | <p>Die Regelungen obliegen nach erfolgter Teilaufhebung der nachgeordneten Planungsebene und sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Vorsorglich wird ein Vermerk über die vorgetragenen Verdachtspunkte an die Untere Bauaufsichtsbehörde übermittelt.</p> <p>Die Untere Bauaufsichtsbehörde weist in den Genehmigungen auf Kampfmittelverdacht generell hin.</p> |
| | | <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|---|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.</p> <p>Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind in den beiliegenden Lageplänen rot gekennzeichnet.</p> <p>Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.</p> <p>Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von</p> | |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|---|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.</p> <p>Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind in den beiliegenden Lageplänen grün dargestellt. Die Verfahrensgrenze ist in Violett eingezeichnet.</p> <p>Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z. B. Eigentümer / Eigentümerin, Investor / Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> | |