

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
1	Regierungspräsidium Darmstadt Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung Wilhelminenstraße 1-3 64283 Darmstadt	Schreiben vom 15.06.2018 Az.: III 31.2 – 61d 02/01-138	
1.1	<p>Raumordnung und Landesplanung; keine Bedenken Anregung, Festsetzungen für eine höhere Anzahl an Wohneinheiten zu treffen:</p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Der ca. 0,9 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft und berührt das Vorranggebiet Siedlung, Bestand. Die Fläche wird zusätzlich überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie einem Vorbehaltsgebiet für oberflächennahe Lagerstätten. Aufgrund der geringen Flächengröße und da im Stadtteil Harreshausen keine Vorranggebiete Siedlung, Planung festgelegt sind, werden gegen den geplanten „Senioren-Wohnpark“, der zudem in unmittelbarer Nähe eines Seniorenzentrums liegt, keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht erhoben.</p> <p>Mit der Planung sollen gemäß Begründung 23 Wohneinheiten geschaffen werden, der regionalplanerisch geforderte Dichtewert für den ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha wird damit knapp erreicht. Vor dem Hintergrund des hohen Wohnungsbedarfs in der Region, insbesondere für spezielle Wohnformen wie Seniorenwohnungen, rege ich an Festsetzungen zu treffen, mit denen eine höhere Anzahl von Wohneinheiten möglich ist.</p>		<p>Die Planung sieht die Errichtung von ca. 23 WE vor. Der daraus resultierende Dichtewert ergibt ca. 27 WE je ha. Der untere Siedlungsdichtewert von 25 WE je ha Bruttowohnbauland wird somit rechnerisch nicht unterschritten. Ein höherer Wert kann aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und der Eigenart des Ortsteiles Harreshausen nicht erreicht werden.</p> <p>Harreshausen besitzt einen dörflichen Charakter und ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung mit einer geringen baulichen Dichte geprägt. Dieser prägenden Bebauungsstruktur des Stadtteils wird durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes gefolgt. Aus diesem Grund ist knappe Einhaltung des Dichtewertes durch die Eigenart des Ortsteiles begründbar.</p> <p>Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der prägenden Bebauung in Harreshausen und integriert sich in die bestehende Siedlungsstruktur. Die Gebäude sind eingeschossig mit einer Wohneinheit und barrierearm ohne Keller und Dachgeschoß geplant und damit für Senioren entwickelt. Eine zweite Wohneinheit ist erdgeschossig nicht möglich und im Obergeschoss wegen der dann notwendigen Treppen nicht sinnvoll.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
1.2	<p>Naturschutz und Landschaftspflege; Keine Bedenken:</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
1.3	Arbeitsschutz und Umwelt: Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:		
1.3.1	Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie); Anregung, eine gesicherte Abflussregelung nachzuweisen: Im Bebauungsplan muss die gesicherte Abflussregelung nachgewiesen werden. Eine gesicherte Abflussregelung liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst intensiv alle realisierbaren dezentralen Kleinmaßnahmen und Rückhaltungen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich auszuschöpfen (Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen- und Wededämmen und dgl.). Darüber hinaus sind erforderlichenfalls weitere zentrale Hochwasserrückhaltungen nachzuweisen. Bei Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter (durch Kläranlagen/ Regenentlastungen/Trennkanalisation) ist eine ausreichende Abflussregelung im beschriebenen Sinne wie folgt nachzuweisen bzw. zu konkretisieren: Es ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen sowie die Auswirkung erhöhter Abflüsse darzustellen. Es darf insbesondere auch bei mittleren und kleineren Hochwässern keine wesentliche Erhöhung des Spitzenabflusses einhergehend mit zusätzlich negativen Auswirkungen auf die Geschiebeverhältnisse eintreten.	Die Abflussregelung ist gesichert. Es liegt ein geotechnisches Gutachten vor (Geoingenieure FLG GmbH, Babenhausen, 28.09.2018) in dem auf der Basis allgemeiner geologischer Unterlagen und ergänzender eigener Bodenaufschlüsse die Baugrund- und Grundwassersituation beschrieben wird. Die bei den Untersuchungen festgestellten Sandböden eignen sich gut für technische Versickerungen. Im Bebauungsplan wird deshalb eine Versickerung von auf Dachflächen und auf befestigten Flächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser festgesetzt. Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden außerdem Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Die Stadt Babenhausen betreibt eine eigene biologische Kläranlage. Die Anlage ist in der Lage die anfallenden zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen und zu reinigen. Als Vorfluter für die Regenentlastungsanlagen der Mischwasserkanalisation dient die Gersprenz. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. I. 6.1 „Versickerung von Niederschlagswasser“, eine Nr. I. 6.2 „Oberflächenbefestigung“ und eine Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG eingefügt. Die Begründung wird in Kap. 14 „Belange der Wasserwirtschaft“ ergänzt. In die Begründung wird ein Kap. 19.7.1 „Versickerung von Niederschlagswasser“, ein Kap. 19.7.2. „Oberflächenbefestigung“, ein Kap. 21 „Begründung der wasserrechtlichen Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG“ und ein Kap. 22.1 „Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung“ eingefügt.	
1.3.2	Anregung, die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren:	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In Kapitel 3 der Begründung werden die Rechtsgrundlagen aktualisiert.	

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		Unter Punkt 3 „Rechtsgrundlagen“ ist das Hessische Wassergesetz mit der letzten Änderung vom 28.05.2018 (GVBl 2018/Nr. 8, S. 184) anzugeben.	
1.3.3	Nachsorgender Bodenschutz; Keine Bedenken: Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis Nr. 15 „Altlasten/Bodenschutz“ eingefügt. In die Begründung wird ein Kap. 14 „Altlasten“ eingefügt.	
1.3.4	Anregung, einen Hinweis zu „Altlasten/Bodenschutz“ in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: „Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten 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 sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“ Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis Nr. 15 „Altlasten/ Bodenschutz“ entsprechend der Stellungnahme eingefügt.	
1.3.5	Vorsorgender Bodenschutz; Anregung, bodenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen: Von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a und 10a BauGB wird abgesehen. Eine Überwachung nach § 4c BauGB ist nicht	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung wird in Kap. 11.1 „Relief, Geologie und Boden“ und in Kap. 14 „Belange der Wasserwirtschaft“ ergänzt. In die Begründung wird ein Kap. 21.1 „Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung“ eingefügt.	

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		<p>vorgesehen.</p> <p>Folgende abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange sind jedoch mindestens zu ermitteln und zu bewerten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm)2. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad3. Planungsalternativen Boden Darstellung von Planungsalternativen4. Allgemeine Zusammenfassung Boden <p>Details aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</p>	
1.3.6	<p>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung) Empfehlung, Festsetzungen von baulichen Vorkehrungen zu treffen:</p> <p>In dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3-5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen.</p> <p>Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von</p>	<p>Es wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt (Geoingenieure FLG GmbH, Babenhausen, 28.09.2018) in dem auf der Basis allgemeiner geologischer Unterlagen und ergänzender eigener Bodenaufschlüsse die Baugrund- und Grundwassersituation beschrieben wird.</p> <p>Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Gebäude ohne Keller geplant sind.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 11.1 „Relief, Geologie und Boden“ und in Kap. 14 „Belange der Wasserwirtschaft“ ergänzt.</p>	

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		Grundwassermessstellen zu beachten. Ich empfehle die Möglichkeit der Festsetzung von baulichen Vorkehrungen - z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen - zu nutzen um sicherzustellen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen und ggf. die Festsetzungen vor.	
1.3.7	Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser: Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen.	Siehe Nr. 1.3.1 Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine	
1.3.8	Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz; Hinweise zur Abwasserableitung und zur Versickerung: Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten. Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.	Siehe Nr. 1.3.1 Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine	
1.3.9	Immissionsschutz; Anregung, die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und ein schalltechnischen Gutachten zu erstellen:	Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zum östlich des Plangebiets gelegenen Bebauungsplan "Südlich der Bürgermeister-Hartmann-Straße" vor (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Juni 2018). Dessen Ergebnisse sind auf das Plangebiet übertragbar.	

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		<p>Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise jedoch ausdrücklich auf folgendes hin:</p> <p>Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dabei sind alle möglichen, im Bundes- Immissionsschutzgesetz genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.</p> <p>Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz sind in der Bauleitplanung -auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren - zu berücksichtigen.</p> <p>Weiter gilt § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <p>1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).</p> <p>Im vorliegenden Fall ergibt sich aus der o.a. Forderung ein Konflikt, der in den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist. Der geplante Wohnpark befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 26 und der Bahnlinie Darmstadt - Aschaffenburg, wodurch mit erheblichen Immissionen durch Lärm (und Abgasen) zu rechnen ist.</p> <p>Zur Klärung der Frage, wie viele Immissionen durch Verkehrsgeräusche in dem beplanten Gebiet tatsächlich verursacht werden, ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Dies ist in den Planunterlagen bereits vor-</p>	<p>Aufgabe dieser schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehr sowie durch die Bodenabbaubetriebe auf das Plangebiet. Es werden Grundlagen für die Bemessung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen angegeben. Die schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehr und Bodenabbaubetriebe auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen:</p> <p><u>Bodenabbaubetriebe</u></p> <p>Bei Ausschöpfung des Tag-Richtwertes von 55 dB(A) in der Nachbarschaft, d.h. bei aufgrund der Bestandssituation maximal zulässigen Geräuschemissionen aus den Bodenabbaubetrieben (Worst Case), sind in der südlichen Hälfte des Plangebietes der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) um 1 dB(A) überschritten. Überschreitungen in dieser Größenordnung sind weder mess- noch wahrnehmbar und liegen im Bereich der Nachweisgrenze von ca. ±1 dB(A). Gleiches gilt für ggf. vorkommenden nächtlichen Betrieb sowie für das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm.</p> <p>Somit ist sichergestellt, dass im Plangebiet die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz für allgemeine Wohngebiete ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten sind und dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes die Planung zu keinen, über das bereits heute erforderliche Maß hinausgehenden, zusätzlichen Einschränkungen der Bodenabbaubetriebe führt. Dies gilt sowohl für die bestehende Abbausituation als auch für mögliche zukünftige Verlagerungen der Abbaubereiche.</p> <p><u>Schienenverkehr</u></p> <p>Im Plangebiet ist der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiet (WA) von tags 55 dB(A) eingehalten. Damit sind im Plangebiet insbesondere die im Tagzeitraum genutzten Außenwohnbereiche (z. B. Gärten, Terrassen, Balkone) ausreichend vor Schienenverkehrslärmeinwirkungen geschützt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiet (WA) von nachts 45 dB(A) ist um ca. 12 dB(A) überschritten.</p>

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		<p>gesehen. Ich schlage vor den Konflikt so in die Planung einzuarbeiten, untereinander und gegeneinander sachgerecht abzuwägen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.</p>	<p><u>Schallschutzmaßnahmen</u></p> <p>Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt. Diese dienen als Grundlage für die Bemessung von passiven Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. 9 „Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes“ eingefügt.</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 15 „Immissionsschutz“ ergänzt. In die Begründung wird ein in Kap. 14 „Belange der Wasserwirtschaft“ ergänzt.</p>
1.4	<p>Bergaufsicht; Anregung, den südöstlich des Gebiets befindlichen Tagebau zu berücksichtigen und die Betreiber über die Planung zu informieren:</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:<ul style="list-style-type: none">- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:<ul style="list-style-type: none">- Vorliegende und genehmigte Betriebspläne- Hinsichtlich des Altbergbaus:<ul style="list-style-type: none">- Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse- In der Datenbank vorliegende Informationen- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau <p>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.</p> <p>Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf wird der Tagebau-Betreiber (Schumann & Hardt GmbH & Co. KG von der Planung informiert.</p> <p>Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes führt die Planung zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bodenabbaubetriebe. Dies gilt sowohl für die bestehende Abbausituation als auch für mögliche zukünftige Verlagerungen der Abbaubereiche.</p> <p>Siehe auch Nr. 1.3.9</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		<p><u>Rohstoffsicherung:</u> Das Plangebiet befindet sich in einem „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand, wie auch in der Begründung (Kap. 5.1) vermerkt. Dieser Bereich steht einer anderweitigen zwischenzeitlichen Ausweisung oder Nutzung grundsätzlich nicht entgegen. Im Sinne der Rohstoffsicherung und des Lagerstättenschutzes verweise ich jedoch auf § 48 Abs. 1 BBergG, wonach dafür zu sorgen ist, dass ein künftiger Abbau des anstehenden Bodenschatzes so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubemissionen) nicht auszuschließen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Ca. 300 m südöstlich des Plangebiets befindet sich südlich der Bahnlinie der unter Bergaufsicht stehende Kiessandtagebau „Schumann“. Zur frühzeitigen Vermeidung eventueller Konflikte empfehle ich, den Tagebau-Betreiber (Schumann & Hardt GmbH & Co. KG, Canthalstr. 2-4, 63450 Hanau) über das Verfahren zu informieren.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet selbst ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p>	
1.5	<p>Hinweise des Kampfmittelräumdienstes:</p> <p>Aus der Sicht des Kampfmittelräumdienstes teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. 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. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Jägertorstraße 207 64289 Darmstadt	Schreiben vom 11.06.2018 Az.: 411 -TÖB-25/4	
3.1	Gewässer- und Bodenschutz		
3.1.1	Hinweis auf angrenzendes Wasserschutzgebiet: Der Bebauungsplan grenzt direkt an die Zone II des festgesetzten Wasserschutzgebiets Brunnen Harreshausen vom Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (StAnz. 18/1970 S. 0908).		Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
3.1.2	Anregung, die Ableitung des Niederschlagswassers zu regeln: Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ableitung des Niederschlagswassers in die angrenzende Zone II des Wasserschutzgebietes verboten ist. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.		Es liegt ein geotechnisches Gutachten vor (Geoingenieure FLG GmbH, Babenhausen, 28.09.2018) in dem auf der Basis allgemeiner geologischer Unterlagen und ergänzender eigener Bodenaufschlüsse die Baugrund- und Grundwassersituation beschrieben wird. Die bei den Untersuchungen festgestellten Sandböden eignen sich gut für technische Versickerungen. Im Bebauungsplan wird deshalb eine Versickerung von auf Dachflächen und auf befestigten Flächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser festgesetzt. Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden außerdem Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Die Verwertung von Niederschlagswasser wird durch eine wasserrechtliche Satzung nach § 37 Abs. 4 HWG festgelegt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. I. 6.1 „Versickerung von Niederschlagswasser“, eine Nr. I. 6.2 „Oberflächenbefestigung“ und eine Wasserrechtliche Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG eingefügt. Die Begründung wird in Kap. 14 „Belange der Wasserwirtschaft“ ergänzt. In die Begründung wird ein Kap. 19.7.1 „Versickerung von Niederschlagswasser“, ein Kap. 19.7.2. „Oberflächenbefestigung“ und ein Kap. 21 „Begründung der wasserrechtlichen Satzung gem. § 37 Abs. 4 HWG“ eingefügt.

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
3.1.3	Anregung, eine Untersuchung zu hydrogeologischen Gegebenheiten vorzunehmen: In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass sich die Planungsträger von Bauungs- und Flächennutzungsplänen bereits im Vorfeld u. a. über entsprechende Rechtsverordnungen informieren sowie Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet vornehmen. Angaben zur Versickerungsfähigkeit sowie Bodenuntersuchungen liegen hier nicht vor. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (K_f) zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Es wird empfohlen vor Freigabe des Bebauungsplans die hydrogeologischen Gegebenheiten des Plangebietes zu untersuchen und ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellen zu lassen.	Es liegt ein geotechnisches Gutachten vor (Geoingenieure FLG GmbH, Babenhausen, 28.09.2018) in dem auf der Basis allgemeiner geologischer Unterlagen und ergänzender eigener Bodenaufschlüsse die Baugrund- und Grundwassersituation beschrieben wird. Die entsprechend der geotechnischen Untersuchungen festgestellten Sandböden eignen sich gut für technische Versickerungen. Es wurden anhand von Körnungslinien Durchlässigkeiten in der Spanne von $4 \cdot 10^{-5}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s ermittelt. Der Gutachter empfiehlt für die Bemessung, die Minimaldurchlässigkeit $4 \cdot 10^{-5}$ m/s anzusetzen, sofern keine genaueren/standortbezogenen Untersuchungen höhere Werte ergeben. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung wird in Kap. 11.1 „Relief, Boden, Geologie“ ergänzt. In die Begründung wird ein Kap. 13.3 „Niederschlagswasser“ eingefügt.	
3.1.4	Hinweis auf Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung: Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) sowie die dazugehörige Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/aufgaben-der-oberen-landesplanungsbeh%C3%B6rde unter Planung & Verkehr —> Bauleitplanung —> Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden.	Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wird beachtet. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die Begründung wird ein Kap. 13 „Belange der Wasserwirtschaft“ eingefügt.	
3.1.5	Anregung, Bodenbelange zu berücksichtigen: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.	Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.	

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vor-sorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis Nr. 15 „Altlasten/Bodenschutz“ eingefügt. In die Begründung wird ein Kap. 14 „Altlasten“ eingefügt.
3.2	Brand- und Katastrophenschutz		
3.2.1	Anregung, Feuerwehraufstellflächen einzuplanen: Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren-Wohnpark Harreshausen“ ist vorrausichtlich eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck erforderlich. Genaue Angaben können erst gemacht werden wenn Art und Maß der baulichen Nutzung bekannt sind. Für die Erschließung ist jeweils mittig im südlichen und nördlichen Bereich der Erschließungsstraße eine Feuerwehraufstellfläche von 7.00 x 12.00 Metern einzuplanen. <i>Begründung:</i> Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches 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 Baunutzungsverordnung -BauNVO-. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen		 In den Vorhaben- und Erschließungsplan werden Feuerwehraufstellflächen eingeplant. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung wird in Kap. 18 „Städtebauliches Konzept“ geändert.

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
	<p>Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>		
3.3	<p>Untere Denkmalschutzbehörde; Hinweis auf mögliche archäologische Denkmäler: <u>Archäologische Stellungnahme/Hinweis</u></p> <p>Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler vorkommen können (§ 2 Abs. 2, § 21 HDSchG).</p> <p>Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt zu melden, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (Tel.: 06151-3977830/3977836; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de). Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.</p> <p>Die Unterlassung dieser Meldung ist gemäß § 76 Abs. 1 und 3 HBO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.</p>	<p>Nach Angaben von HessenArchäologie befinden sich im Bereich des Plangebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld Bodendenkmäler (Babenhausen 7 und 8: eisenzeitliche Siedlungen).</p> <p>Vor Baubeginn ist deshalb ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG durchzuführen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis Nr. 14 „Bodendenkmäler“ eingefügt.</p> <p>In die Begründung wird ein Kap. 7.3 „Sonstige Schutzausweisungen, Bodendenkmäler“ eingefügt.</p>	
3.4	<p>Ländlicher Raum; Bedenken wegen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen:</p> <p>Weite Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren-Wohnpark-Harreshausen“ befinden sich nach dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in einem als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereich. Im Planungsraum sind in den vergangenen Jahren in großem Umfang landwirtschaftlich wertvolle Flächen durch Bebauung bzw. Kiesabbau verlorengegangen. Insoweit besteht eine enorme Nachfrage nach Ackerflächen.</p>	<p>Durch das Vorhaben gehen der Landwirtschaft und speziell dem Bewirtschafter der Flächen wertvolle Böden verloren. Dies ist in diesem speziellen Fall jedoch vertretbar. Das Plangebiet bietet sich insbesondere für die Ansiedlung von Seniorenwohnen im Anschluss an ein bestehendes Seniorenzentrum an. In Babenhausen und seinen Stadtteilen stehen keine alternativen Flächen mit vergleichbaren Synergieeffekten zur Verfügung. Auch bestehen keine Möglichkeiten der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung sowie Umnutzung für die geplante Nutzung.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p>	

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		Dieser Konflikt würde bei der Umsetzung der Planung verschärft; insoweit bestehen aus Sicht der Belange Landwirtschaft/Feldflur Bedenken.	In die Begründung wird ein Kap. 8 „Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen“ eingefügt.
3.5	Untere Naturschutzbehörde; Hinweis, das eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens abgegeben wird: Eine abschließende Stellungnahme zu der aktuellen Bauleitplanung kann erst nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens abgegeben werden. Bezüglich des Gutachtens gab es bereits eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.		Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt mittlerweile ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2018) vor. Die Ergebnisse werden in die Begründung aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die textlichen Festsetzungen wird eine Nr. 6.3 „Artenschutzmaßnahmen“ eingefügt. In die Begründung wird ein Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ und ein Kap. 19.7.3. „Maßnahmen zum Artenschutz“ eingefügt.
3.6	Schulservice, Altlasten, DA-DI Werk -Gebäudemanagement-, Sportkreis Darmstadt-Dieburg Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.		Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
4	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Fachbereich 22 Erbacher Straße 46 64720 Michelstadt	Schreiben vom 12.06.2018 Az.: HP-02-06-03-02-B2018#080	
	Keine Anregungen oder Bedenken: Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.		Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
5	Handwerkskammer Rhein-Main Hindenburgstraße 1 64295 Darmstadt	Schreiben vom 07.06.2018 Az.: GB IV-2 / baya	
	<p>Bedenken wegen zu geringer Dichte:</p> <p>Die Planungen betreffen Flächen im Außenbereich in Ortsrandlage in Babenhausen-Harreshausen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Dort soll seniorengerechtes, barrierefreies und behindertenfreundliches Wohnen in Form eines Senioren-Wohnparks ermöglicht werden. Unmittelbar angrenzend im bestehenden Ortskörper befindet sich bereits mit dem Seniorenzentrum Bethesda eine ähnliche Nutzung. Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main erscheinen die Planungen eines Seniorenwohn-parks am vorgesehenen Standort nicht grundsätzlich kritisch. Jedoch greift die geplante Wohndichte in Zeiten von allgemeinem Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet und infolgedessen Flächenkonkurrenz von Wohnnutzung auch zu Lasten von Gewerbefläche deutlich zu kurz: Zum einen ist nicht erkennbar, ob die Planungen nicht alternativ durch Nachverdichtung im Innenbereich in Babenhausen hätten umgesetzt werden können. Aber selbst wenn man ein Ausweichen in den Außenbereich aufgrund von zu erwartenden Synergien mit dem angrenzenden bestehenden Seniorenwohnheim akzeptiert, muss die geplante Wohndichte deutlich anspruchsvoller ausfallen. Die Planungsunterlagen sehen 19 eingeschossige Gebäude ohne Keller und ohne Dachgeschoß vor sowie ein zweistöckiges Gebäude mit vier Wohneinheiten und ggf. einer Büronutzung, also „ca. 23 Wohneinheiten (WE)“ auf 0,85 ha. Dies entspricht rechnerisch auf den ha bezogen 27 WE pro ha. Damit wird ein Wert nur marginal über dem absoluten Minimalwert aus den regionalplanerischen Vorgaben erreicht, die für den ländlichen Siedlungstyp als lichtesten Siedlungstyp 25 bis 40 WE vorsehen. Zudem entstehen die 27 WE pro ha nur durch den „Rechentrick“, statt mit 0,9 ha als Fläche, wie noch im Kapitel „2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich“ aufgeführt, mit 0,85 ha und damit einer Dezimalstelle mehr zu kalkulieren. Bei 0,9 ha ergäbe ein Dichtewert von 25,6 WE pro ha. Die Formulierung von „ca. 23 Wohneinheiten“ lasst überdies vermuten, dass durchaus auch Abweichungen nach unten möglich sind. Bei beispielsweise 22 WE liegt die Relation zu 0,9 ha schon unterhalb der regionalplanerischen Vorgabe. Hinzu kommt, dass die Wahl des ländlichen Siedlungstyps mit dessen unterem Limit aus unserer Sicht auf jeden Fall nicht angebracht</p>		<p>Die Planung sieht die Errichtung von ca. 23 WE auf einer tatsächlichen Fläche von 0,85 ha vor. Von einem Rechentrick kann hier nicht gesprochen werden.</p> <p>Der daraus resultierende Dichtewert ergibt ca. 27 WE je ha. Der untere Siedlungsdichtewert von 25 WE je ha Bruttowohnbau-land wird somit rechnerisch nicht unterschritten. Ein höherer Wert kann aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und der Eigenart des Ortsteiles Harreshausen nicht erreicht werden.</p> <p>Harreshausen besitzt einen dörflichen Charakter und ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung mit einer geringen baulichen Dichte geprägt. Dieser prägenden Bebauungsstruktur des Stadtteils wird durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes gefolgt. Aus diesem Grund ist knappe Einhaltung des Dichtewertes durch die Eigenart des Ortsteiles begründbar.</p> <p>Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der prägenden Bebauung in Harreshausen und integriert sich in die bestehende Siedlungsstruktur. Die Gebäude sind eingeschossig mit einer Wohneinheit und barrierearm ohne Keller und Dachgeschoß geplant und damit für Senioren entwickelt. Eine zweite Wohneinheit ist erdgeschossig nicht möglich und im Obergeschoss wegen der dann notwendigen Treppen nicht sinnvoll.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		<p>ist. Auch die Ausnahmetatbestände, die ein Abweichen nach unten ermöglichen würden und die von den Planungsunterlagen unter 6.1 aufgeführt werden, können nach unserer Ansicht nicht greifen: Babenhausen liegt nach gültigem Regionalplan und dessen Einteilung nach Strukturräumen im Ordnungsraum, angrenzend an den Verdichtungsraum - und nicht im ländlichen Raum oder etwa angrenzend daran. Topografische, ökologische oder klimatologische Besonderheiten können wir nicht erkennen. Die Eigenheit des Ortsteils Babenhausen-Harreshausen, keinen eigenen direkten Anschluss an den Schienenverkehr zu haben, kann ebenfalls nicht greifen, denn Babenhausen als Stadt hat einen solchen Schienenanschluss und dieser liegt vom Plangebiet auch nur wenig über 2 km Wegstrecke entfernt.</p> <p>Wir müssen daher mit Nachdruck dafür plädieren, die Planungen zur Wohnungsdichte zu erhöhen und die diesbezüglichen regionalplanerischen Zielsetzungen ernst zu nehmen. Dies ist in Anbetracht der Wohnungssituation im Rhein-Main-Gebiet geboten und im Plangebiet ohne weiteres umsetzbar. Es wäre nicht akzeptabel, dass ansonsten andernorts Wohnen weiter an Gewerbe heranrücken würde mit all den damit verbundenen Einschränkungen und Belastungen, weil vermeintlich sonst nicht ausreichend Wohnflächen in der Region ausgewiesen werden könnten.</p> <p>Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.</p>	
6	Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rheinstraße 89 64295 Darmstadt	Schreiben vom 18.06.2018 Az.: ohne	
		<p>Bedenken wegen zu geringer Dichte; Anregung die Planung den Vorgaben des Regionalplans anzupassen:</p> <p>Gegenstand der Planung ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in Ortsrandlage von Babenhausen um dort seniorengerechtes und behindertenfreundliches Wohnen in Form eines Senioren-Wohnparks zu ermöglichen. Das Verfahren wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt.</p>	<p>Der Stadtteil Babenhausen-Harreshausen ist nicht an den Schienenverkehr angebunden. Aufgrund der Entfernung zur Stadt Babenhausen von ca. 2 km und der umgebenden landwirtschaftlichen Strukturen, wird Harreshausen der Siedlungstypologie „ländlicher Siedlungstyp“ zugeordnet und es sind mindestens 25 WE je ha einzuhalten.</p> <p>Die Planung sieht die Errichtung von ca. 23 WE auf einer tatsächlichen Fläche von 0,85 ha vor.</p>

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
	<p>Die IHK Darmstadt sieht die Planung als zu kurzfristig und nicht an die Bedarfe der Region angepasst. Zurzeit werden im gesamten Kammerbezirk der IHK Darmstadt, Diskussionen über Flächenmangel und Wohnungsdruck geführt. Die Landespolitik verschärft die Flächendiskussion noch, in dem sie ein Flächensparziel von 2,5 ha/Tag für Hessen in den Landesentwicklungsplan aufnimmt. Die 2,5 ha zählen für jegliche Flächennutzung - was zur Folge hat, dass die Konkurrenz zwischen Wohn- und Gewerbeflächen massiv ansteigen wird.</p> <p>Flächen sind endlich und daher sollte damit sparsam und weitsichtig umgegangen werden. Dies kann zum Beispiel durch die Wohndichte gesteuert werden. In vorliegender Planung liegt die Wohndichte jedoch gerademal bei 23 Wohneinheiten auf 0,85 ha und somit weit unter den Werten des Regionalplans Südhessen. Dieser führt für Babenhausen 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar an. Der untere Wert darf nur ausnahmsweise unterschritten werden.</p> <p>Wir möchten daher die Stadt Babenhausen, als auch den Investor des Vorhabens, dazu aufrufen, die Planung an die Vorgaben des Regionalplans anzupassen und mehr Wohneinheiten oder aber geringere Fläche auszuweisen.</p> <p>Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben, die uns nicht bekannt sind.</p>		<p>Der daraus resultierende Dichtewert ergibt ca. 27 WE je ha. Der untere Siedlungsdichtewert von 25 WE je ha Bruttowohnbau land wird somit rechnerisch nicht unterschritten. Ein höherer Wert kann aufgrund des städtebaulichen Konzeptes und der Eigenart des Ortsteiles Harreshausen nicht erreicht werden.</p> <p>Harreshausen besitzt einen dörflichen Charakter und ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung mit einer geringen baulichen Dichte geprägt. Dieser prägenden Bebauungsstruktur des Stadtteils wird durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes gefolgt. Aus diesem Grund ist knappe Einhaltung des Dichtewertes durch die Eigenart des Ortsteiles begründbar.</p> <p>Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der prägenden Bebauung in Harreshausen und integriert sich in die bestehende Siedlungsstruktur. Die Gebäude sind eingeschossig mit einer Wohneinheit und barrierearm ohne Keller und Dachgeschoss geplant und damit für Senioren entwickelt. Eine zweite Wohneinheit ist erdgeschossig nicht möglich und im Obergeschoss wegen der dann notwendigen Treppen nicht sinnvoll.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
7	Hessen Archäologie Außenstelle Darmstadt Ida-Rhodes-Straße 1 64295 Darmstadt	Schreiben vom 13.06.2018 Az.: A III.3 Da 855-2018	
	<p>Hinweise auf Bodendenkmäler; Anregung vorbereitende archäologische Untersuchungen vorzunehmen:</p> <p>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.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Babenhausen 7 und 8: eisenzeitliche Siedlungen).</p>		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis Nr. 14 „Bodendenkmäler“ eingefügt.</p> <p>In die Begründung wird ein Kap. 7.3 „Sonstige Schutzausweisungen, Bodendenkmäler“ eingefügt.</p>

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		<p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.</p> <p>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.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis.</p> <p>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.</p>	

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
9	Polizeidirektion DA-DI Führungsgruppe Verkehr Klappacher Straße 145 64285 Darmstadt	Schreiben vom 01.06.2018 Az.: ohne	
	<p>Keine Bedenken; Anregung eine niveaugleiche und barrierefreie Verkehrsfläche herzustellen und Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und -beruhigung vorzunehmen:</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Maßnahme.</p> <p>Für die Ausführungsplanung der Fahrbahn in der Privatstraße regen wir die Ausgestaltung einer niveaugleichen und barrierefreien Verkehrsfläche an. Um höhere Fahrgeschwindigkeiten durch KFZ-Verkehr zu vermeiden, können je nach Straßenbreite (und Schleppkurvenanforderungen) wechselseitig angeordnete Stellplätze (oder andere bauliche Gestaltung) zur natürlichen Beruhigung des Verkehrs beitragen.</p>		<p>Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Eine niveaugleiche und barrierefreie Verkehrsfläche ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
11	Fraport AG Rechtsangelegenheiten und Verträge Postfach 60547 Frankfurt am Main	Schreiben vom: 12.06.2018 Az.: RAC-AP vi-wi	
	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.</p> <p>Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen</p>		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
	Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.		
12	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	Schreiben vom: 05.06.2018 Az.: 119879	
	<p>Keine Höchstspannungsleitungen:</p> <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
13	Deutsche Telekom Technik GmbH Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach	Schreiben vom: 15.06.2018 Az.: Christine Wust	
	<p>Hinweise zu Telekommunikationslinien:</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p>		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		<p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p> <p>Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer</p>	

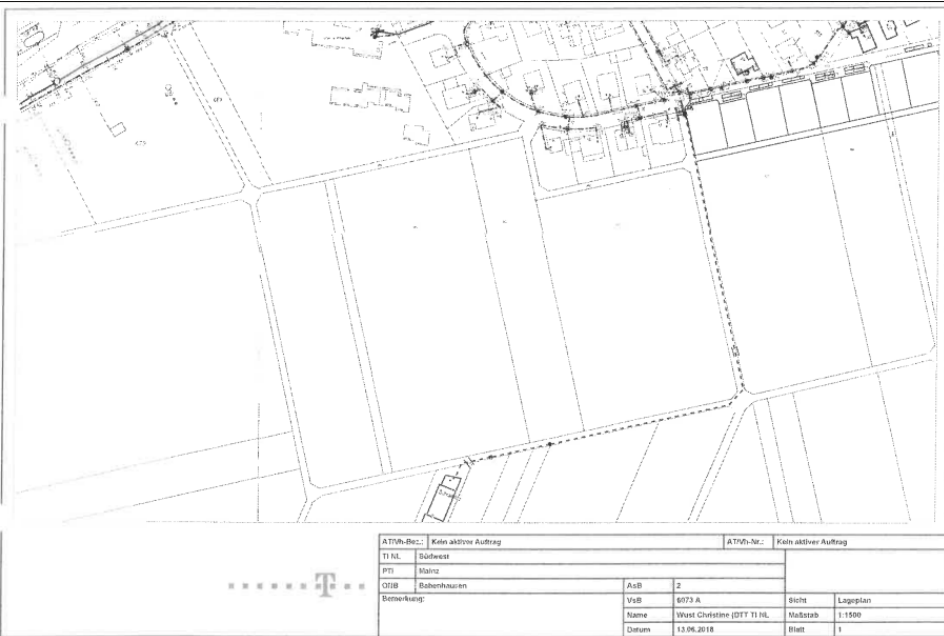
Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		<p>Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
			
14	e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG Dornheimer Weg 24 64293 Darmstadt	Schreiben vom: 18.06.2018 Az.: G130 Fr	
	<p>Keine Bedenken; Hinweise auf Leitungsschutzmaßnahmen:</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p> <p>In Harreshausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p>		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		<p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.</p> <p>Falls im Rahmen der Baumaßnahme Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.</p> <p>Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Dieter Krawatz in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06078) 9361-8173. Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>	
15	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108 – 112 34119 Kassel	Schreiben vom: 18.06.2018 Az.: GNL-Sei/2018.05867	
		<p>Keine Anlagen und Leitungen betroffen:</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>


Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
	Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.		
16	PLE doc GmbH Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH Postfach 12 02 55 45312 Essen	Schreiben vom: 29.05.2018 Az.: 20180503087	
	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p><u>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht betroffen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (<i>hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH</i>) - Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Metzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p>		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
zu 16	Übersichtsplan: 		
17	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel	Schreiben vom: 30.05.2018 Az.: 308123	
	<p>Keine Versorgungsanlagen im Plangebiet:</p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

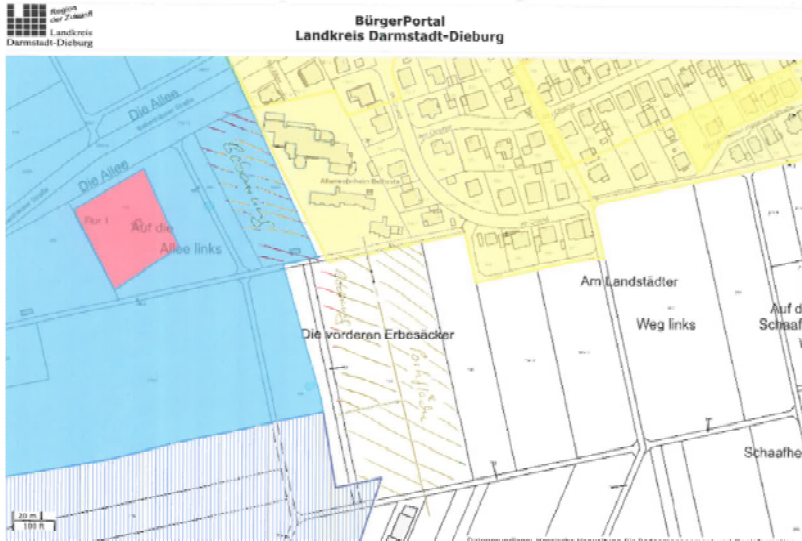
Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
23	Landesjagdverband Hessen e.V. Am Römerkastell 9 61216 Bad Nauheim	Schreiben vom: 17.06.2018 Az.: ohne	
	Keine Anregungen oder Bedenken: Ich bin zuständiger Obmann für Naturschutz der Dieburger Jägerschaft e.V. und habe Ihre Planungsunterlagen über den Landesjagdverband Hessen e.V. erhalten. Unsere Belange werden durch Ihre Planung nicht berührt.		Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
27	Bürger 1 und 2	Schreiben vom: 29.05.2018 Az.: ohne	
27.1	Bedenken wegen zu hoher Dichte: Bezüglich des obigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nehmen wir fristgerecht Stellung. Wir sind sehr überrascht, welche dichte Bebauung laut Bebauungsplan am Ortskernrand von Harreshausen entstehen soll. Es handelt sich um 19 Einfamilienhäuser und ein Mehrgeschoßiges Mehrfamilienhaus mit Büro auf den Flurstücken 708/1, 184 und 181/5. Als unmittelbare Nachbarn sind wir damit in keiner Weise einverstanden. Wir haben unsere Häuser erworben bzw. gebaut, wegen der schönen, ruhigen Ortsrandlage. Es wird dadurch ein wesentlich höherer Menschen- und Fahrzeugverkehr wie seither entstehen, wodurch an unseren Gebäuden automatisch eine Wertminderung entstehen wird. Wir sind uns darüber bewusst, dass man das alles nicht verhindern kann, aber vielleicht ist es zu reduzieren, um weiterhin den Ortsrand mit zu dichter Bebauung zu entlasten.		Der Regionalplan Südhessen 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Aufgrund der Entfernung zur Stadt Babenhausen von ca. 2 km und der umgebenden landwirtschaftlichen Strukturen, wird Harreshausen der Siedlungstypologie „ländlicher Siedlungstyp“ zugeordnet und es sind mindestens 25 WE je ha einzuhalten. Die Planung sieht die Errichtung von ca. 23 WE auf einer tatsächlichen Fläche von 0,85 ha vor. Der daraus resultierende Dichtewert ergibt ca. 27 WE je ha. Eine geringere Dichte ist somit nicht möglich. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
27.2	Anregung, das Grundstück 708/1 weiter zu bebauen: Unser Vorschlag wäre, das Grundstück 708/1 im hinteren Bereich des vorhandenen Senioren-Zentrums weiter zu bebauen, um das Grundstück 184 weniger zu belasten und da dann Ersatzweise zur Erholung der Senioren einen schönen erholsamen Park zu gestalten.		Eine Bebauung im vorgeschlagenen Bereich ist ohne weiteres nicht möglich, da dieser Grundstücksteil in der Zone II des festgesetzten Wasserschutzgebiets Brunnen Harreshausen vom Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg liegt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

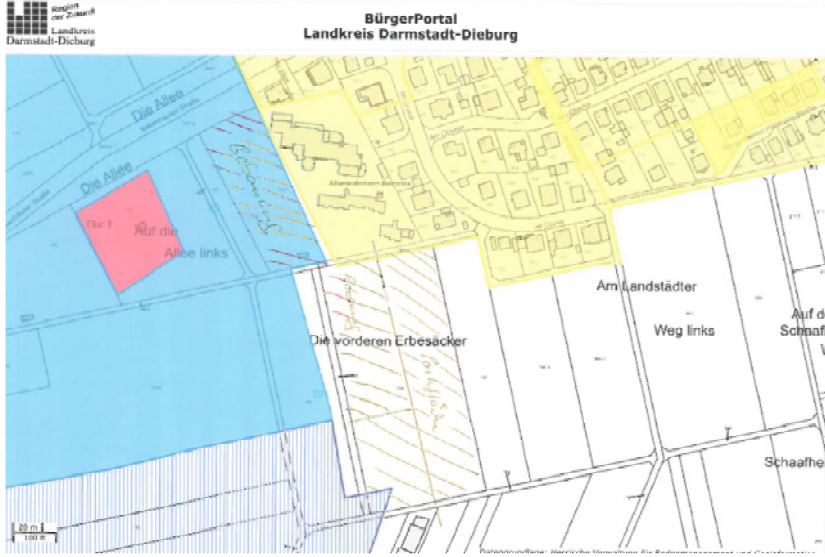
Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
	<p>Anhang:</p> 		
28	Bürger 1 und 19 Unterschriften	Schreiben vom: 21.01.2019 Az.: ohne	
28.1	<p>Bedenken wegen zu hoher Dichte:</p> <p>Im Nachgang zu unserer fristgerechten Stellungnahme vom 29.05.2018 sende ich Ihnen heute die Stellungnahme der Anlieger lt. beiliegender Liste zu.</p> <p>Wir sind sehr überrascht, welche dichte Bebauung lt. Bebauungsplan am Ortskernrand von Harreshausen entstehen soll. Es handelt sich um 19 Einfamilienhäuser und ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Büro auf den Flurstücken 708/1, 184 und 181/5. Als unmittelbare Nachbarn sind wir damit in keiner Weise einverstanden. Wir haben unsere Häuser erworben bzw. gebaut, wegen der schönen, ruhigen Ortsrandlage. Es wird dadurch ein wesentlich höherer Menschen- und Fahrzeugverkehr wie seither entstehen, wodurch an unseren Gebäuden automatisch eine Wertminderung entstehen wird.</p>		<p>Siehe Nr. 27.1</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
		Wir sind uns darüber bewusst, dass man das alles nicht verhindern kann, aber vielleicht ist es zu reduzieren um weiterhin den Ortsrand mit zu dichter Bebauung zu entlasten.	
28.2		<p>Anregung, das Grundstück 708/1 weiter zu bebauen:</p> <p>Unser Vorschlag wäre das Grundstück 708/1 im hinteren Bereich des vorhandenen Senioren-Zentrums weiter zu bebauen um das Grundstück 184 weniger zu belasten und da dann ersatzweise zur Erholung der Senioren einen schönen erholbaren Park zu anzulegen und die Lieferzufahrt bzw. Parkmöglichkeiten direkt von der Babenhäuser Straße aus zu gestalten.</p> <p><i>Unterschrift und Anwohner lt. beiliegender Liste vom 21. Januar 2019 (19 Unterschriften hier nicht abgedruckt)</i></p>	<p>Siehe Nr. 27.2</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>
		<p>Anhang:</p> 	

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
29	Bürger 1 und 2 und 22 Unterschriften	Schreiben vom: 04.03.2019 Az.: ohne	
	<p>Anregung, die Zufahrt zum Plangebiet zu ändern:</p> <p><u>Widerspruch gegen Zu- und Abfahrt</u></p> <p>Wir, Hans Helmuth Hartmann und die Erbgemeinschaft Bauer, in Vertretung der dort ansässigen Anwohner widersprechen der geplanten Zu- und Abfahrt des Bebauungsplanes für die neuen Senioren Bungalows hinter dem Seniorenzentrum Bethesda in Harreshausen aufs energischste.</p> <p>Begründung: Es soll eine neue Straße gebaut werden, die dann auf die Straße "Im Grund" mündet. Hier gibt es das erste Problem, dass man direkt in einer Kurve auf diese Straße gelangt. Die Kurve ist sehr unübersichtlich. Älteren Menschen fehlt vielleicht, wenn erforderlich, die schnelle Reaktion um abzubremesen sofern Autos zu schnell aus der Kurve kommen. Es muss in der Kurve rechts weitergefahren werden, dann links bis zur Babenhäuser Straße. Dort ist es beim herausfahren wiederum sehr unübersichtlich, zumal gegenüber auch noch ein Kinderspielplatz ist, worauf auch zu achten ist. Jedem ist bekannt wie unberechenbar Kinder manchmal sein können. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass die Bewohner des Seniorenzentrums, die mit Rollstühlen oder Rollatoren unterwegs sind, ausschließlich die Straße, also "Im Grund" bzw. "Am Obertor", benutzen, weil die Bürgersteige durch die Unebenheiten mit Rollatoren oder Rollstühlen nicht befahren werden können.</p> <p>Wir halten es für besser eine kürzere Zufahrt über das Seniorenzentrum zur Straße "An der Allee" von wo die "Babenhäuser Straße" einen besseren Einblick gewährt und einfach übersichtlicher ist. Im hinteren Bereich des Seniorenzentrums müssten lediglich die eine oder andere Fertiggarage versetzt werden, damit die Straße breit genug ausgeführt werden kann. Auf der Seite Richtung Seniorenzentrum sollte noch Platz für einen Bürgersteig sein, damit die Senioren der neuen Bungalows ungehindert zum Restaurant des Seniorenzentrums gelangen. Siehe beigefügte Skizze auf der nächsten Seite, sowie die Unterschriftenliste der betroffenen Anwohner.</p> <p><i>(22 Unterschriften hier nicht abgedruckt)</i></p>		<p>Eine Zufahrt über das Grundstück des Seniorenzentrums ist aus verkehrlichen und baulichen Gründen nicht möglich.</p> <p>Das Plangebiet wird zurzeit bereits über einen landwirtschaftlichen Weg erschlossen, der von der Straße „Im Grund“ abzweigt. Ein Ausbau des Weges zur Erschließung ist ohne großen Aufwand möglich. Ebenso ist ein gefahrloses Ausfahren an der geplanten Stelle gewährleistet, da die Straße „Im Grund“ lediglich eine wenig befahrene Anliegerstraße ist.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>

Information der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen über die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Wohnpark Harreshausen"

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Berücksichtigung und Auswirkungen der Stellungnahme
	Anhang:		