Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden

Bebauungsplan

„Am gemeinen Löhchen“

Erweiterung 3. BA

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Riedstadt und Linden, den 18.01.2013

Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Fernleitungsbetriebsgesellschaft (07.01.2013)
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt (11.01.2013)
Hessischer Bauernverband e.V. (04.01.2013)
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (07.01.2013)
Hessen Mobil Darmstadt 08.01.2013)
Hessenwasser GmbH (10.01.2013)
HSE Technik GmbH & Co. KG (11.12.2012)
IHK Darmstadt (10.01.2013)
Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Umwelt (10.01.2013)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (07.01.2013)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Heppenheim (06.12.2012)
BASF 28.11.2012)
Bischöfliches Ordinariat (27.11. und 11.12.2012)
DB Services Immobilien GmbH (08.01.2013)
Deutsche Flugsicherung (29.06.12.2012)
Exxon Mobil (28.11.2012)
Fraport AG (13.12.2012)
Gemeindevorstand Biebesheim am Rhein (04.12.2012)
Gemeindevorstand Stockstadt am Rhein (03.12.2012)
Hessen Archäologie (03.12.2012)
Hessen Forst, FA Groß-Gerau (30.11.2012)
Infracor Chemistry Services GmbH 28.11.2012()
Kraftwerke Mainz-Wiesbaden (03.12.2012)
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untere Naturschutzbehörde (10.01.2013)
Magistrat der Stadt Gernsheim (29.11.2012)
Magistrat der Stadt Griesheim (10.12.2012)
Magistrat der Stadt Groß-Gerau (19.12.2012)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (08.01.2013)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Beregnungs- und Bodenverband Erfelden
Botanische Vereinigung f. Naturschutz
BUND
Deutsche Telekom AG
E.ON Hanse Wärme
Gemeindevorstand Büttelborn
Gemeindevorstand Trebur
HEAG Südhessische Energie AG
Hess. Gesellschaft f. Ornithologie, Echzell
Kath. Pfarramt Goddelau
Kirchenverwaltung der ev. Kirche von Hessen/Nassau
Kreisbauernverband Groß-Gerau
Kreishandwerkerschaft
Kreislandwirt, Groß-Gerau, H. Werner Wald
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landeswohlfahrtsverband
Landrat des Kreises Groß-Gerau, Abt. Wasser- u. Bodenschutz
Landrat des Kreises Groß-Gerau, Katasteramt
Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Flurbereinigungsbehörde
Magistrat der Stadt Pfungstadt
Naturschutzbund Deutschland
Wanderverband Hessen e.V.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wurden keinen Stellungnahmen abgegeben.

Beschlussempfehlungen

Satzungsbeschluss

(1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Riedstadt beschlossen.

(2) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt. Der Satzungsbeschluss umfasst ausschließlich den 1. Bauabschnitt (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend der Markierung in der Plankarte des Bebauungsplanes. Der 2. Bauabschnitt (Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) bleibt vom Satzungsbeschluss ausgenommen.

(3) Der Bebauungsplan wird ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Fernleitungsbetriebsgesellschaft (07.01.2013)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bereich des Plangebietes, der von der angesprochenen Ferngasleitung durchquert wird, wird jedoch ohnehin vom Satzungsbeschluss ausgenommen und betrifft ausschließlich die Straßenverkehrsflächen in diesem Bereich, sodass sich diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt. Jedoch werden entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen, die ggf. bei der weiteren Planung und deren Umsetzung zu beachten sind.

Planungsbüro Dipl. Geogr. Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Eing. 08. JAN. 2013
Zur Bearbeitung

FERNLEITUNGS-BETRIEBS-GESELLSCHAFT MBH · HORSTSTRASSE 12 · D-55743 IDAR-OBERSTEIN

Planungsbüro Holger Fischer

Konradt Adenauer Str. 16
35440 Linden

NAME: DIRK SCHÄFER
TELEFON: +49 (0)6781/206-117
TELEFAX: +49 (0)6781/206-137
E-MAIL: DIRK.SCHAEFER@FBG.DE
DATUM: 07.01.2013
AKTENZEICHEN: 6/03/4184A/12

nachrichtlich:

Wehrbereichsverwaltung West
Ast. Wiesbaden, Ast 3
Moltkering 9
65189 Wiesbaden

Produktenfernleitung: Fürfeld - Pfungstadt Pl Km 63,385 (alt 153,285) - 63,415 (alt 153,315)
Änderung des FNP im Bereich des BBP und Aufstellung des BBP Am gemeinen Löhchen - 3. Bauabschnitt; Riedstadt Erfelden

Ihr Schreiben vom 26.11.2012 Az.:

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir danken für die Beteiligung am vorgenannten Vorhaben. Die Produktenfernleitung Fürfeld – Pfungstadt durchquert das Vorhabensgebiet des BBP auf eine Länge von ca. 30 m. Von den Änderungen des FNP ist die Produktenfernleitung nicht betroffen.

Für eine erste Übersicht und Beachtung bei Ihren weiteren Planungen haben wir den groben Trassenverlauf der Produktenfernleitung in einen beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Da Abweichungen zwischen Plandarstellung und tatsächlicher Lage der Produktenfernleitung nicht auszuschließen sind, ist diese Eintragung nicht bindend für den tatsächlichen Verlauf der Leitungstrasse und kann nur zur Übersicht für die weitere Bearbeitung des Vorhabens genutzt werden.

Sollte für weitere Planungen eine örtliche Einweisung in den Verlauf gewünscht werden, so bitten wir um Kontaktaufnahme mit unserer örtlich zuständigen Betriebsstelle

Tanklager Pfungstadt (06157-808550)

HAUSANSCHRIFT
HORSTSTRASSE 12
D-55743 IDAR-OBERSTEIN

TEL +49 (0) 6781 206-0
FAX +49 (0) 6781 206-102
E-MAIL SV.IDAR-OBERSTEIN@FBG.DE

GERICHTSSTAND
AMTSGERICHT BONN, HRB 157
SITZ DER GESELLSCHAFT BONN

VORSITZENDER DES
AUFSICHTSRATES
MINISTERIALDIRIGENT
ARMIN SCHMIDT-FRANKE

GESCHÄFTSFÜHRER
MINISTERIALRAT DIPL.-ING.
HORST SAAL

die auch zur Beantwortung technischer Fragen, Arbeitsfreigabe im Schutzstreifenbereich sowie Ortsterminen auf Anfrage zur Verfügung stehen.

Soweit für Ihre Planung exakte Lage- und Tiefenbestimmungen benötigt werden, so sind diese Werte nur durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z. B. durch Querschlag, Suchschlitz) in Handschachtung unter Aufsicht unserer Betriebsstelle vor Ort zu ermitteln.

Die Ortungs- und Markierungsarbeiten sind für den Veranlasser kostenfrei.

Arbeiten im Schutzstreifen der Produktenfernleitung dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit uns durchgeführt werden.

Eigentümer und Betreiber der Fernleitungsanlage ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden (WBV). Die Fernleitungs- Betriebsgesellschaft mbH (FBG) ist mit der Durchführung von Aufgaben des Betriebes beauftragt. Wir werden zuständigkeitshalber eine Mehrfertigung dieses Schreibens der WBV zur Kenntnis vorlegen.

In der Produktenfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Fernleitung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich oder vertraglich durch einen **10 m** breiten Schutzstreifen gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt. In diesem vorgeschriebenen Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Produktenfernleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Die Nutzung sowie Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen Zustimmung der WBV und (ggf.) des Abschlusses eines Vertrages. Die vertraglichen Angelegenheiten sind vom Veranlasser mit der WBV rechtzeitig vor Arbeitsbeginn zu klären.

Wir bitten frühzeitig um Beteilung an der Straßenplanungen aus dem Kreuzungsbereich der K 156 mit der Produktenfernleitung , da möglicherweise weitere Sachverständigengutachten bezüglich der Überbauung der Produktenfernleitung notwendig sind.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung haben wir aus betrieblicher Sicht dann keine Einwände gegen das geplante Vorhaben wenn sichergestellt ist, dass die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Auflagen zur Gewährleistung der Sicherheit der Produktenfernleitung beachtet und eingehalten werden:

- Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei unserer Gesellschaft zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls

größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

- Der dinglich gesicherte 10,0 m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden.

- Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Wartungsarbeiten und Messungen sowie die uneingeschränkte Einsichtnahme der Trasse für behördlich vorgeschriebene Kontrollgänge und Leitungsbefliegungen muss jederzeit gewährleistet bleiben.

- Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter sorgfältiger Beachtung der beigefügten "Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland" durchgeführt werden. Den Erhalt bitten wir auf der beigefügten Empfangsbescheinigung zu bestätigen und an uns zurück zu senden.

- Die Rechte an der o.a. Produktenfernleitung -dingliche Sicherung einschließlich Schutzstreifen- müssen gewahrt bleiben.
Wir bitten sicher zu stellen, dass die WBV und die FBG an den weitergehenden Planungen beteiligt werden.

Wir weisen darauf hin, dass Kosten zu erforderlichen Leitungssicherungs- und Anpassungsmaßnahmen - sofern keine anders lautenden vertraglichen Regelungen bestehen - vom Veranlasser zu tragen sind.

Der Trassenverlauf der Produktenfernleitung sollte im Planwerk dauerhaft übernommen bleiben und als unterirdische Hauptleitung in der Zeichenerklärung dargestellt werden. Einen Eintrag im Erläuterungsbericht mit allen zu beachtenden Sicherungsmaßnahmen halten wir für erforderlich.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

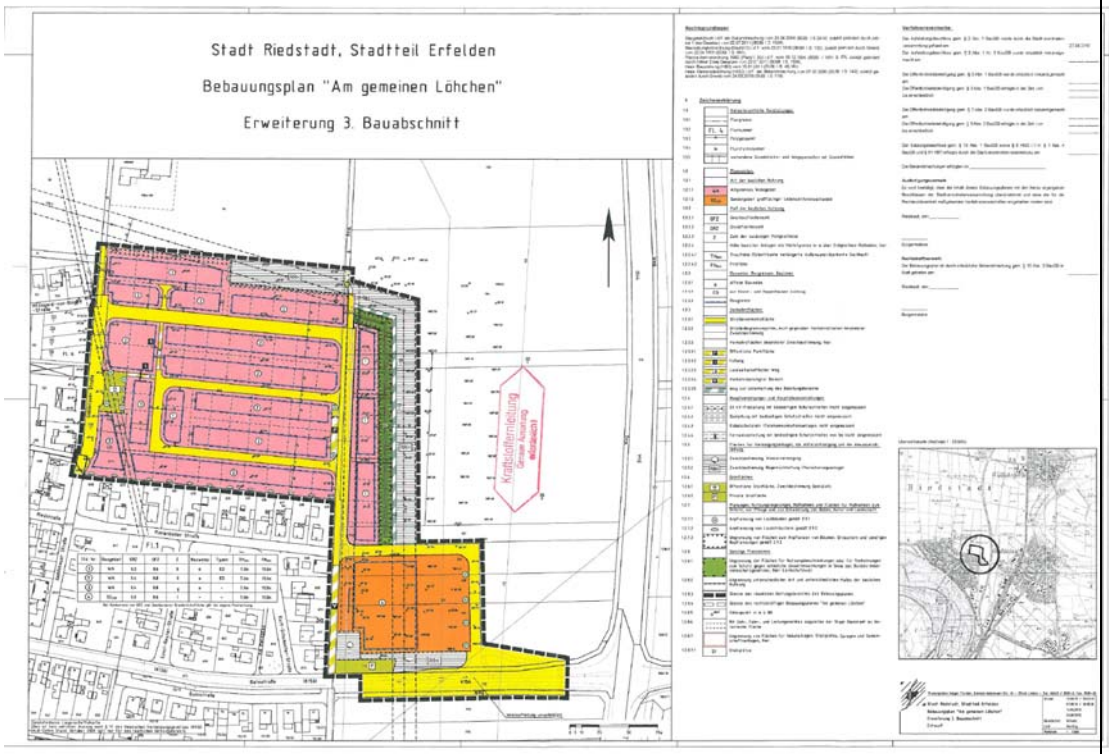
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

i.V. i.A.

Anlagen: Lageplan, Hinweise, Empfangsbescheinigung

D/6PSD

Anlage Lageplan Fernleitungsbetriebsgesellschaft



Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Geschäftsbereich
Beratung

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

per Email an fischer@fischer-plan.de

11. Januar 2013

Bauleitplanung der Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden
Änderung des Flächennutzungsplanes „Am gemeinen Löhchen" Erweiterung 3. BA
Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen" Erweiterung 3. Bauabschnitt

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: by

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:
Armin Bayer
Telefon 069 97172-214
Telefax 069 97172-5214
bayer@hwk-rhein-main.de

Hausanschrift:
Hindenburgstraße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsident:
Bernd Ehinger

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC (Swift-Code) FFVBDEFF

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme.

Im vorliegenden Fall soll mit dem Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen" - Erweiterung 3. Bauabschnitt und der korrespondierenden Änderungen des Flächensnutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein bestehendes Wohngebiet zu erweitern sowie einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes (REWE) anzusiedeln. Im Unterschied zur vorhergehenden Offenlage der Planungen aus dem Jahr 2010 sind Planungen zur Ansiedung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes neu hinzugekommen.

2. Zu den Planungen zur Erweiterung des Wohngebietes verweisen wir auf unsere Stellungnahme und die dortigen Ausführungen vom 6. Juli 2010.

3. Die Planungen zur Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel sehen wir kritisch. Wie der Auswirkungsanalyse zu entnehmen ist, ist es bisher ungewiss, ob der geplante REWE-Markt als zusätzlicher Nahversorgungsstandort in Riedstadt hinzu käme oder ob stattdessen vielmehr eine Aufgabe und Verlagerung des REWE-Marktes in der Römerstraße im Stadtteil Goddelau bevorsteht. Nach unserer Auffassung sollte, bevor ein zusätzlicher Nahversorgungsstandort etabliert wird, genau geprüft werden, wie die vorhandenen Standorte im Stadtgebiet – auch unter Berücksichtigung des dort etablierten Lebensmittelhandwerks – gesichert und gestärkt werden können. Dazu bietet sich die systematische Erarbeitung und Erstellung eines Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Riedstadt an, um eine langfristige, strategische

++++ Die Handwerkskammer Rhein-Main hat sich in Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main umbenannt ++++

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN

Handwerkskammer Frankfurt- Rhein-Main (11.01.2013)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der angesprochenen Stellungnahme vom 06.07.2010 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit dem an das Plangebiet angrenzenden Bauunternehmen im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung mögliche immissionsschutzrechtliche Einschränkungen befürchtet werden.
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen“ von 2003 setzt für den Bereich des hier abgesprochenen Betriebes Mischgebiet fest und limitiert die zulässige Lärmentwicklung auf 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Insofern wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt eine Lösung für einen möglichen Konflikt der Lage eines noch gewerblich genutzten Betriebes innerhalb von ansonsten als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen gefunden. Der vorliegende Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen“ – Erweiterung 3. Bauabschnitt setzt insofern auch für den Bereich gegenüber dem hier angesprochenen Betrieb Allgemeines Wohngebiet fest. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung bzw. zu dem im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen“ von 2003 als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzten und somit dem Bestandsschutz unterliegenden Gewerbebetrieb kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Seite 2 von 2

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Ansiedlungspolitik zu verwirklichen. Dazu bieten wir gerne unsere Mitwirkung an.

4. Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dr. Matthias Wiemers
Rechtsanwalt
Geschäftsführer

Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bereich des Plangebietes, der als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden sollte, wird jedoch ohnehin vom Satzungsbeschluss ausgenommen, sodass sich diesbezüglich zunächst kein weiterer Handlungsbedarf ergibt. Angemerkt werden kann darüber hinaus, dass die Firma Rewe am bestehenden Standort Römerstraße aufgrund fehlender Entwicklungsperspektiven den Marktbetrieb unabhängig von der vorliegenden Planung mittelfristig nicht weiterführen wird. Sofern der Satzungsbeschluss für den Bereich des geplanten Sondergebietes nachholend gefasst werden sollte und hier die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters als Verlagerung des bestehenden Marktes in der Römerstraße erfolgen soll, wird seitens der Firma Rewe sichergestellt, dass im bisherigen Verkaufsgebäude kein Lebensmitteleinzelhandel als Folgenutzung etabliert wird. Mithin kann gewährleistet werden, dass es sich hierbei um die Verlagerung eines bereits am Markt etablierten Lebensmittel-Vollversorgers handelt und nicht um die zusätzliche Errichtung eines weiteren Anbieters. Im Übrigen wird auf die Auswirkungsanalyse verwiesen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN

HESSISCHER BAUERNVERBAND E.V.

Regionalbauernverband Starkenburg e.V.

Regionalbauernverband Starkenburg e.V.
Pfützenstraße 67, 64347 Griesheim

Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer Stadt- und Landschaftsplanung 07. JAN. 2013 Zur Bearbeitung

Pfützenstraße 67 Tel. 06155-3494
64347 Griesheim Fax 06155-3456
e-mail: rbv.starkenburg@agrarpower.de

Spremberger Str. 1 Tel. 06078-911682
64823 Groß-Umstadt Fax 06078-911683
e-mail: e.seibert@rbv-dadiof.de

Scheffelstraße 11 Tel. 06164-50579
64385 Reichelsheim Fax 06164-501834

Internet: www.agrarpower.de

Bankverbindung:
Groß-Gerauer Volksbank
Konto-Nr. 431303 (508 925 00)

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer- Str. 16
35440 Linden

04.01.2013

Bauleitplanung der Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden
- **Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Am gemeinen Löhchen" Erweiterung 3. Bauabschnitt**
- **Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen"- Erweiterung 3. Bauabschnitt**

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 26.11.2012, Ihr Zeichen: Schade/Braumann

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihre Benachrichtigung danken wir Ihnen.

1. Aus Sicht der landwirtschaftlichen Berufsvertretung teilen wir Ihnen mit, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die oben genannten Bauleitplanungen bestehen.

2. Allerdings sind von der beabsichtigten Erweiterung des Baugebiets Flächen betroffen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Daher weisen wir vorsorglich auf den hohen Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche hin, der in der Gemarkung Riedstadt zunehmend besteht.

Bereits heute liegt in Südhessen der Anteil landwirtschaftlicher Nutzfläche mit 38 % deutlich unter dem Hessischen Mittel von 42 % und der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche ist fortschreitend. Da landwirtschaftliche Nutzfläche die unvermehrbare Produktionsgrundlage für unsere Ernährungssicherung und den Anbau nachwachsender Rohstoffe darstellt und eine Inanspruchnahme dieser wertvollen Flächen zeitgleich den

Hessischer Bauernverband e.V. (04.01.2013)

<u>Beschlussempfehlungen</u>

Zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da mit der geplanten Baugebietsausweisung jedoch in der Summe keine betriebsgefährdenden Flächenverluste für ansässige Landwirte einhergehen, hält die Stadt Riedstadt nach Abwägung aller Belange an der Planung fest. Angemerkt werden kann jedoch, dass der Bereich des Plangebietes, der als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden sollte, zunächst ohnehin vom Satzungsbeschluss ausgenommen wird.

Verlust von Einkommensmöglichkeiten der ortsansässigen Landwirte bedeutet, ist es uns ein wichtiges Anliegen, dass die planerisch erfassten, aber unbebauten Flächen, an die derzeitigen Pächter zurückfallen.

Mit freundlichen Grüßen

Nina Buchholz

Regionalbauernverband Starkenburg e.V.

HESSISCHES LANDESAMT
FÜR UMWELT UND GEOLOGIE

Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Eing. 10. JAN. 2013
Zur Bearbeitung

HESSEN

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Postfach 32 09 · D-65022 Wiesbaden

Aktenzeichen *(Bitte bei Antwort angeben)*
89 07 50/60 - 259/12 Ab

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Bearbeiter/in: Heinrich Abel
Dr. Thomas Vorderbrügge
Durchwahl: 0611/6939 - 905
E-Mail: Heinrich.Abel@hlug.hessen.de
Fax: 0611/6939 - 941
Ihr Zeichen: Schade / Braumann
Ihre Nachricht vom: 26.11.12

Datum: 7. Januar 2013

Bauleitplanung der Stadt Riedstadt

hier: 3. Änderung des FNP + Bpl. „Am gemeinen Löhchen", ST Erfelden

TK 25, Bl. 6116 Oppenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. aus rohstoffgeologischer und hydrogeologischer Sicht des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bestehen keine Einwände gegen das Planvorhaben, der Planung aus ingenieurgeologischer Sicht generell entgegenstehende Informationen liegen hier nicht vor.

2. Aus Sicht der Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes sind die Schlussfolgerungen zur Bewertung der Bodenfunktionen (S. 8 der Planunterlagen) nicht nachzuvollziehen. Der Verlust an Bodenfunktionen wird nicht kompensiert.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

(Heinrich Abel)

Rheingaustraße 186, 65203 Wiesbaden
Telefon (0611) 69 39-0
Telefax (0611) 69 39-555
Besuche bitte nach Vereinbarung

HLUG
Für eine lebenswerte Zukunft

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (07.01.2012)

<u>Beschlussempfehlungen</u>

Zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Ausführungen im Umweltbericht werden zur Klarstellung redaktionell ergänzt und angepasst.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (08.01.2013

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der angesprochenen Stellungnahme vom 15.07.2010 wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert und ausschließlich Hinweise zur leistungsfähigen Anbindung und Erschließung des Plangebietes im Einmündungsbereich der Kreisstraße K 156 abgegeben.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Entscheidung für die sog. Variante II erfolgt insbesondere aufgrund der für die unmittelbaren Anwohner vergleichsweise günstigeren Situation bezüglich des vorhabeninduzierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens, welches somit um das geplante Verkaufsgebäude herumgeführt werden kann. Die Variante II beinhaltet zudem Vorteile u.a. bei der Gebäudestellung und der Grundstückssituation, sodass Variante I nicht weiter verfolgt wird. Da in der Verkehrsuntersuchung beide Varianten als leistungsfähig bezeichnet werden, sind nach Auffassung der Stadt Riedstadt weitergehende Begründungen hierfür entbehrlich.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Darmstadt

HESSEN

Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Eing. 11. JAN. 2013
Zur Bearbeitung

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Aktenzeichen	34 c 2 - 12-1377 - BE 7.2 Kr
Dst.-Nr.	0477
Bearbeiter/in	Hr. Krebs
Telefonnummer	0611/765-3883
Telefax	0611/765-3871
E-Mail	karlheinz.krebs@mobil.hessen.de
Datum	08. Januar 2013

Bauleitplanung der Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden
Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich des Bebauungsplanes "Am gemeinen Löhchen" Erweiterung 3. Bauabschnitt
Bebauungsplan "Am gemeinen Löhchen" - Erweiterung 3.Bauabschnitt
Ihr Schreiben vom 26.11.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. mit Schreiben vom 15. Juni 2010, Az. 34 c 2 Ried N 1, erhielten Sie unsere Stellungnahme zu dem seinerzeit vorgelegten Bebauungsplanentwurf. Die darin mitgeteilten Planungshinweise bleiben bestehen.

2. Die zu dem Bebauungsplan vorgelegte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass beide Anschlussvarianten die gleiche Leistungsfähigkeit haben. Aus den Planunterlagen entnehmen wir, dass die Variante II, Neubau eines Anschlusses des Plangebietes an die freie Strecke der K 156 (Bahnstraße), weiter verfolgt wird. Die Variante I, Anschluss über die "Marienbader Straße" unmittelbar am Ortseingang, wird alternativ nicht mehr geplant. Diesen Schluss ziehen wir aus der zeichnerischen Darstellung in den Planunterlagen. Die Verbindung "Marienbader Straße" vor dem SO-Gebiet ist in südlicher Richtung bis zur K 156 (Bahnhofstraße) als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt. Diese Entscheidung ist uns nachvollziehbar zu begründen.

3. Es ist uns rechtzeig vor der Herstellung der Anbindung die Entwurfsplanung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Diese Planung wird Bestandteil einer zwischen der Stadt Riedstadt und uns abzuschließenden Vereinbarung über die Herstellung der Anbindung an die K 156.

Hessen Mobil
Groß-Gerauer Weg 4
64295 Darmstadt
www.mobil.hessen.de

Telefon: 06151/3306-0
Fax: 06151/33063150
BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

4. Das Plangebiet grenzt an bzw. umfasst die Kreisstraße 156 (Bahnstraße) zwischen den Netzknoten 6116 007 und 6116 028 von Stat.-km 4,907 - 5,117. In diesem Abschnitt liegt die Kreisstraße im Bereich der freien Strecke. Daher ist der nördliche Fahrbahnrand der K 156 grundsätzlich frei von Zufahrten und Zugängen zu halten (§ 19 Hessisches Straßengesetz – HStrG). Dies ist in den Plänen noch durch eine entsprechende Signatur, mit Ausnahme der Anbindung K 156 (Bahnstraße)/Erschließungsstraße, nach der Planzeichenverordnung deutlich zu machen.

5. Außerdem gilt in diesem Straßenabschnitt grundsätzlich das Bauverbot nach § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Es dürfen Hochbauten jeder Art (hierunter fallen auch Webeanlagen) in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

6. Das o. g. Plangebiet liegt ca. 200 m westlich der B 44 und unmittelbar nördlich der K 156. Wir bitten Sie daher die Begründung zum Bebauungsplan "Am gemeinen Löhchen" unter Punkt 5 – Immissionsschutz - um folgenden Hinweis zu ergänzen:

Gegen die Baulastträger der B 44 und der K 156 können keine Ansprüche nach § 2 Absatz 2 der Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) geltend gemacht werden (auch bei eventuellen Änderungen an der Straße). Für den Lärmschutz hat die Gemeinde oder der Vorhabensträger Vorsorge zu tragen (§ 1 Absatz 5 BauGB, § 50 BImSchG).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Ute Metzler

Zu 4: Der Anregung wird entsprochen.

Angemerkt werden kann jedoch, dass der angesprochene Bereich des Plangebietes zunächst ohnehin vom Satzungsbeschluss ausgenommen wird.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

hessenwasser

HESSENWASSER GMBH & CO. KG · TAUNUSSTRASSE 100 · 64521 GROSS-GERAU

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

NAME: Jürgen Höning
TELEFON: 069 25490-6201
TELEFAX: 069 25490-7009
E-MAIL: juergen.hoening@hessenwasser.de

IHR ZEICHEN: Schade / Braumann
IHRE NACHRICHT: 26.11.2012
UNSER ZEICHEN: T-WSG/Hö
UNSERE NACHRICHT:

DATUM: 10.01.2013

Bauleitplanung der Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden
- **Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich des Bebauungsplanes „Am gemeinen Löhchen" Erweiterung 3. Bauabschnitt**
- **Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen" - Erweiterung 3. Bauabschnitt**

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 26.11.2012 baten Sie die Hessenwasser GmbH & Co. KG um Stellungnahme zu o. g. Betreff.

1. Im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben wir bereits mit Schreiben T-WSG/Hö vom 23.06.2010 zu diesem Verfahren Stellung genommen. Aufgrund der Planänderungen antworten wir im Zuge dieses Verfahrens erneut mit gleichem Tenor:

2. Zur vorliegenden Bauleitplanung können wir Ihnen mitteilen, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes „Am gemeinen Löhchen" Erweiterung 3. Bauabschnitt außerhalb von Wasserschutzgebieten unserer Wasserwerke liegt.

3. Allerdings ist Hessenwasser hinsichtlich einer Trinkwassertransportleitung, wegen Grundstückseigentum und bestehender Rechte betroffen, die zu berücksichtigen sind.

Sicherung von Anlagen und Betrieb:

4. Im Geltungsbereich befindet sich eine Trinkwassertransportleitung DN 1300 der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Den Verlauf der Leitung (Darstellung blau) entnehmen Sie bitte den beigefügten Planunterlagen. Alle Planangaben sind unverbindlich.

Weiterhin antworten wir Ihnen auch als Betriebs- und Geschäftsführer des Wasserverbandes Hessisches Ried (WHR), hier ist keine Rohrleitung betroffen.

Hessenwasser GmbH (10.01.2013)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf, da der Verlauf der Trinkwassertransportleitung einschließlich beidseitigem Schutzstreifen bereits nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen und auch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen hieran angepasst wurde. Zudem sind in der Begründung zum Bebauungsplan auch bereits entsprechende Hinweise enthalten, die jedoch redaktionell um die vorgebrachten Hinweise ergänzt werden.

Die genaue Lage der Leitung und in deren Bereich befindlichen Steuerkabel muss vor Ort festgestellt werden. Nach DVGW-Regelwerk befindet sich die Rohrleitung in einem 5 m Schutzstreifen beidseitig der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Sämtliche Arbeiten sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitung zu garantieren, bitten wir Sie im Verlauf des Projektes um rechtzeitige Rücksprache. Ihr zuständiger Ansprechpartner ist:

Herr Lukas: Tel.: 069 / 25490-7213 Mobil: 0160 / 90506502

Zusätzlich erhalten Sie von uns unsere „Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel sowie der Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG", die sowohl für die Hessenwasser GmbH & Co. KG als auch für den WHR gilt, mit der Bitte um Beachtung. Um den Erhalt der Planauskunft zu bestätigen, faxen Sie bitte das entsprechende Blatt der Anweisung unterschrieben an uns zurück. Als Ansprechpartner für Fragen hinsichtlich der Rohrleitungen der Hessenwasser GmbH & Co. KG stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Grundstücksangelegenheiten:

5. Im Geltungsbereich der Bauleitplanung, Gemarkung Erfelden, Flur 4 ist die Hessenwasser GmbH & Co. KG sowohl hinsichtlich eigener Grundstücke (Flurstück 111) als auch wegen Leitungs- und Anlagenrechte betroffen, die unbedingt zu beachten sind.

In diesen Bereichen sind Maßnahmen im Vorfeld mit uns abzustimmen bzw. über entsprechende Vereinbarungen mit uns zu regeln.

Ihre diesbezüglichen Ansprechpartner sind:

Frau Landau: Tel.: 069 / 25490-2205 (Dienstbarkeiten/Gestattungen)
und
Herr Dionysius: Tel.: 069 / 25490-2337 (Grundstücke Hessenwasser)

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Hessenwasser GmbH & Co. KG

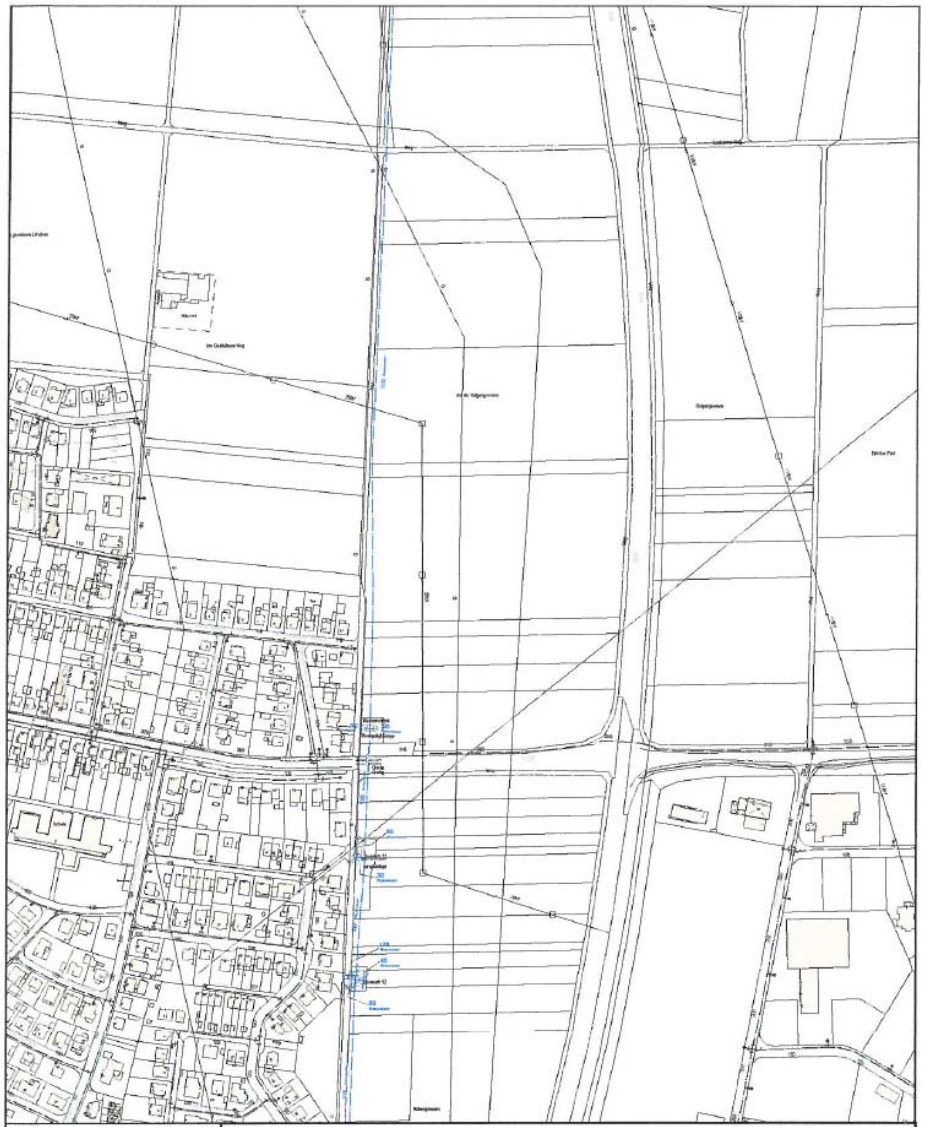
Elke Duhr Jürgen Höning

Anlagen: -1 Plan 1:1.000
-1 Plan 1:5.000
-Anweisung

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anlage Planwerk Hessenwasser GmbH

Anlage Hessenwasser GmbH



hessenwasser

Auszug aus dem Planwerk

Ort: Erfelden			Plannummer:
Straße: Am gemeinen Löhchen			Die eingetragenen Maße sind nur Richtmaße. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung zu ermitteln! Sollten Arbeiten in der Nähe von Rohrleitungen ausgeführt werden, ist vor Baubeginn der Bereich Rohrleitungstechnik zu verständigen (Tel: 069/25490-7210) Die Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen (DVGW Regelwerk Technische Mitteilung GW 315) sind zu beachten.
Maßstab: 1:5000	Auskunft Nr:	1152 / 12	
	erstellt am:	06.12.2012	
	erstellt von:	Frau Ruppel	
	Zeit:	12:53	

Dieser Plan verliert 2 Monate nach Erstellung seine Gültigkeit!

Taunusstraße 100
64521 Gross-Gerau
Tel: 069/25490-7210
Fax: 069/25490-7209

06.12.2012 12:53:13

HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 11 42, 64211 Darmstadt

Planungsbüro Holger Fischer
Stadt- und Umweltplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilhelm Bosch
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-8163
Telefax 06151 701-8149
Wilhelm.Bosch@hse.ag
Ihr Zeichen: Schade/Braumann
Ihre Nachricht vom: 26.11.2012
Unser Zeichen: H 160, Kc

Datum 11.12.2012

Bauleitplanung der Stadt Riedstadt
Bebauungsplan "Im gemeinen Löhchen", Erw. 3. Abschnitt
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt Strom- und Gasverteilungsnetze. Des weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südhessischen Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwirk- und Wasserleitungsnetze.

Im Auftrag des VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG und der HSE AG haben wir die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

In Erfelden sind wir Netzbetreiber der Sparten Gas und Wasser.

2. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

3. Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse 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. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

HSE Technik GmbH & Co. KG
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-0
Telefax 06151 701-7007
Sitz der Gesellschaften: Darmstadt
Reg.-Gericht Darmstadt HRA 6401
www.hsetechnik.de

Komplementärin: HSE Technik Verwaltungs-GmbH
Sitz der Gesellschaften: Darmstadt
Reg.-Gericht Darmstadt HRB 6812
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Frank Pieper, MBA
Verwaltungsrat:
Andreas Niedermaier (Vorsitzender)

St.-Nr. 07 329 00445
Bankverbindung:
Volksbank Darmstadt
BLZ 508 900 00, Kto. 4 58 21 01
HELABA Landesbank Hessen-Thüringen
BLZ 508 500 49 Kto. 50 01 92 60 04

Dieses Schreiben wurde auf 100% Recyclingpapier gedruckt

HSE Technik GmbH (11.12.2012)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird vom VNB getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich sieht der VNB bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gasseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen "kostenfrei" gestellt werden.

Zurzeit wird geprüft, ob eine Erneuerung der sich Planungsbereich befindlichen (verlängerte Bahnstraße K 156) Transportwasserleitung TWN 200 GG, auf einer Länge von ca. 200 m im Vorfeld erforderlich ist.

Ansprechpartner ist bei uns im Haus Herr Strumberger Tel. 06151/7017057.

Die im Bebauungsplan eingetragene Transportwasserleitung DN 1300 befindet sich im Eigentum der Hessenwasser AG.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

ppa. Holger Klein
Leiter Netzservice

i. A.Gunther Klock
Netzservice

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

150 Jahre IHK Darmstadt Rhein Main Neckar

IHK Darmstadt | Postfach 10 07 05 | 64207 Darmstadt
GB IV | MF

Vorab per Fax

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Ihr Zeichen: Schade / Braumann
Ihre Nachricht vom: 26.11.2012

Ihr/e Ansprechpartner/in: Maren Frangen
Telefon: 06151 871-224
Telefax: 06151 871-100-224
E-Mail: frangen@darmstadt.ihk.de

Datum: 10.01.2013

Bauleitplanung der Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden

- **Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen" – Erweiterung 3. Bauabschnitt**
- **Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich des Bebauungsplanes „Am gemeinen Löhchen" – Erweiterung 3. Bauabschnitt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit, zu o. g. Bauleitplänen der Stadt Riedstadt eine Stellungnahme abzugeben.

1. Mit dem Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen" – Erweiterung 3. Bauabschnitt und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes und die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Der Ausweisung des Wohngebietes stimmen wir zu, die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sehen wir indes kritisch.

2. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass ein Überschreiten der allgemein als kritisch betrachteten Umsatzverteilungsschwelle von 10 Prozent ausschließlich bei dem bestehenden REWE-Markt in der Römerstraße (OT Goddelau) zu erwarten sei. Weiter wird ausgeführt, dies sei vertretbar, da es sich bei der Römerstraße um einen städtebaulich nicht schützenswerten Standort handelt.

3. Aus unserer Sicht sollte die Stadt Riedstadt ein besonderes Interesse daran haben, alle vorhandenen Nahversorgungsstandorte innerhalb ihres Stadtgebietes – unabhängig von der Lage – nicht nur zu sichern, sondern noch zu stärken. Bevor ein zusätzlicher Nahversorgungstandort etabliert wird, sollte unseres Erachtens genau geprüft werden,

Industrie- und Handelskammer Darmstadt
Rhein Main Neckar
Rheinstraße 89
64295 Darmstadt

Telefon:
06151 871-0
Telefax:
06151 871-101

E-Mail:
info@darmstadt.ihk.de
Internet:
http://www.darmstadt.ihk.de

Stadt- und Kreis-Sparkasse
Darmstadt
Konto: 55 44 64
BLZ: 508 501 50

IHK Darmstadt (10.01.2013)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochene Prüfung der Auswirkungen u.a. auf die vorhandene Nahversorgungssituation war indes Gegenstand der Auswirkungsanalyse. Im Übrigen soll mit der vorliegenden Planung gerade die Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung langfristig und leistungsfähig gesichert werden.

welche Auswirkungen dieser auf die gesamtstädtische Nahversorgungssituation haben könnte.

4. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Grundsatz G 3.4.3-9 des Regionalplans Südhessen und regen dringend an, ein Einzelhandels- beziehungsweise Nahversorgungskonzept für die Stadt Riedstadt aufzustellen. Ohne konkreten Ansiedlungsdruck großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Konzeption für das gesamte Stadtgebiet zu erstellen, bietet die Möglichkeit, über einen längeren Zeithorizont hinweg eine strategische Ansiedlungspolitik zu betreiben. Ein neutrales Gutachten hilft dann, bei (späteren) Ansiedlungsprojekten eine sachliche Diskussion über wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen zu führen.

Wir würden die Stadt Riedstadt gerne bei der Erarbeitung eines solchen Konzeptes unterstützen.

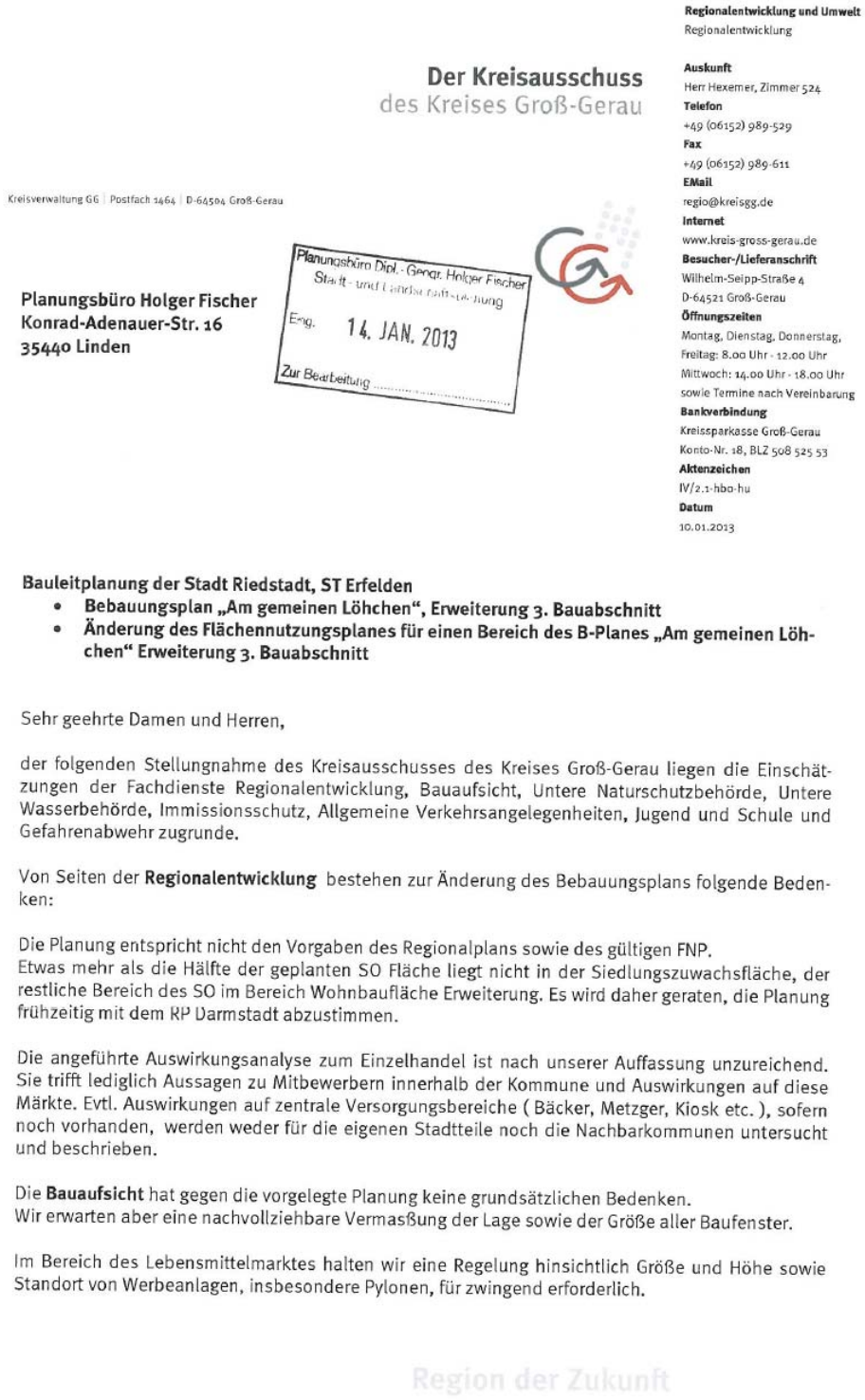
Freundliche Grüße

M. Frangen

Maren Frangen
Stellv. Leiterin
Geschäftsbereich Standortpolitik

Ferner kann angemerkt werden, dass der Bereich des Plangebietes, der als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden sollte, zunächst ohnehin vom Satzungsbeschluss ausgenommen wird. Die Firma Rewe wird am bestehenden Standort Römerstraße aufgrund fehlender Entwicklungsperspektiven den Marktbetrieb unabhängig von der vorliegenden Planung jedoch mittelfristig nicht weiterführen. Sofern der Satzungsbeschluss für den Bereich des geplanten Sondergebietes nachholend gefasst werden sollte und hier die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters als Verlagerung des bestehenden Marktes in der Römerstraße erfolgen soll, wird seitens der Firma Rewe sichergestellt, dass im bisherigen Verkaufsgebäude kein Lebensmitteleinzelhandel als Folgenutzung etabliert wird. Mithin kann gewährleistet werden, dass es sich hierbei um die Verlagerung eines bereits am Markt etablierten Lebensmittel-Vollversorgers handelt und nicht um die zusätzliche Errichtung eines weiteren Anbieters. Im Übrigen wird auf die Auswirkungsanalyse verwiesen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Der Kreisausschuss
des Kreises Groß-Gerau

Regionalentwicklung und Umwelt
Regionalentwicklung

Auskunft
Herr Hexemer, Zimmer 524
Telefon
+49 (06152) 989-529
Fax
+49 (06152) 989-611
EMail
regio@kreisgg.de
Internet
www.kreis-gross-gerau.de
Besucher-/Lieferanschrift
Wilhelm-Seipp-Straße 4
D-64521 Groß-Gerau
Öffnungszeiten
Montag, Dienstag, Donnerstag,
Freitag: 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Mittwoch: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
sowie Termine nach Vereinbarung
Bankverbindung
Kreissparkasse Groß-Gerau
Konto-Nr. 18, BLZ 508 525 53
Aktenzeichen
IV/2.1-hbo-hu
Datum
10.01.2013

Kreisverwaltung GG | Postfach 1464 | D-64504 Groß-Gerau

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Eing. 14. JAN. 2013
Zur Bearbeitung .....

Bauleitplanung der Stadt Riedstadt, ST Erfelden

- **Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen", Erweiterung 3. Bauabschnitt**
- **Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich des B-Planes „Am gemeinen Löhchen" Erweiterung 3. Bauabschnitt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten, Jugend und Schule und Gefahrenabwehr zugrunde.

Von Seiten der **Regionalentwicklung** bestehen zur Änderung des Bebauungsplans folgende Bedenken:

1. Die Planung entspricht nicht den Vorgaben des Regionalplans sowie des gültigen FNP.
Etwas mehr als die Hälfte der geplanten SO Fläche liegt nicht in der Siedlungszuwachsfläche, der restliche Bereich des SO im Bereich Wohnbaufläche Erweiterung. Es wird daher geraten, die Planung frühzeitig mit dem RP Darmstadt abzustimmen.

2. Die angeführte Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel ist nach unserer Auffassung unzureichend. Sie trifft lediglich Aussagen zu Mitbewerbern innerhalb der Kommune und Auswirkungen auf diese Märkte. Evtl. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Bäcker, Metzger, Kiosk etc.), sofern noch vorhanden, werden weder für die eigenen Stadtteile noch die Nachbarkommunen untersucht und beschrieben.

3. Die **Bauaufsicht** hat gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.
Wir erwarten aber eine nachvollziehbare Vermaßung der Lage sowie der Größe aller Baufenster.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes halten wir eine Regelung hinsichtlich Größe und Höhe sowie Standort von Werbeanlagen, insbesondere Pylonen, für zwingend erforderlich.

Region der Zukunft

Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Umwelt (10.01.2013)

<u>Beschlussempfehlungen</u>

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt. Da der Bebauungsplan teilräumlich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, sollte der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert werden. Ferner kann angemerkt werden, dass der Bereich des Plangebietes, der im Bebauungsplan als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden sollte, ohnehin vom Satzungsbeschluss ausgenommen wird, sodass auch die Flächennutzungsplan-Änderung zunächst nicht weitergeführt wird.

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Mittelpunkt der Auswirkungsanalyse stehen die Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgungssituation und mithin auch auf die entsprechenden nahversorgungsrelevanten Wettbewerber im Bereich des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels. Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder sonstige Anbieter, die ggf. ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen können, werden dagegen nach anerkannten fachlichen Vorgaben und Anforderungen nicht detailliert betrachtet, da sich hierfür kein Erfordernis ergibt. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wurden in der Auswirkungsanalyse hinreichend betrachtet, sodass sich diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Folgende Hinweise sind aus Sicht des **Immissionsschutzes** erforderlich.

4. Bezüglich der von der gesamten landwirtschaftlichen Hofstätte ausgehenden Emissionen (Lärm, Geruch) sind keine Aussagen getroffen worden. Eine Abschätzung der sich aus der geplanten heranrückenden Wohnbebauung möglicherweise ergebenden Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb bzw. der für die Wohnbebauung zu erwartenden Immissionen ist deshalb nicht möglich.

5. Der Fachdienst **Allgemeine Verkehrsangelegenheiten** weist darauf hin, dass über die K156 – Bahnstraße eine Hauptradroute für den Alltagsradverkehr geführt wird. Die geplanten Baugebiete sollten deshalb an das vorhandene Radwegenetz angeschlossen werden, keine Umwege für den Radverkehr entstehen und auch die Schaffung entsprechender Querungsstellen sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer geprüft werden. In Wohngebietsstraßen und Tempo-30-Zonen sollte die Fahrbahnführung des Radverkehrs bevorzugt werden.

Zur Förderung der Fahrradnutzung sollte ein Grundangebot von Fahrradbügeln auf den Grundstücken im Wohngebiet und am Lebensmittelmarkt geschaffen werden.

Über die K156 – Bahnstraße werden derzeit 4 Buslinien geführt. Mit der Lokalen Nahverkehrsgesellschaft des Kreises Groß-Gerau ist daher abzustimmen, ob durch die vorhandene Haltestelle „Berliner Straße“ das neue Wohngebiet optimal an den ÖPNV angeschlossen ist oder ob ggf. eine Verlegung notwendig wird.

6. Bei der Anzahl der erforderlichen Plätze in Kindertageseinrichtungen hat der Fachdienst **Kinderbetreuung** mit einem Mittel von 120 WE gerechnet, da nach Aussage des Planungsbüros bei 80 Grundstücken in Einzel- und Doppelbebauung nur eine Schätzung der Wohneinheiten vorgenommen werden kann.

Daraus ergibt sich eine erforderliche Zahl von zusätzlichen 29 Plätzen für Kinder im Alter von 1 - 6 Jahren in Kindertageeinrichtungen der Stadt Riedstadt.

7. Nachfolgend aufgeführte **brandschutztechnische** Forderungen sind zu erfüllen bzw. werden vorgeschlagen:

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

Das Rohrnetz ist so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.

Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

Zu 3: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird teilweise entsprochen.

Sofern nicht bereits erfolgt und dies der Nachvollziehbarkeit der Planung dient, werden Vermaßungen in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Bebauungsplan setzt ferner bereits fest, dass im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig ist. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Da der mögliche Standort zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht weiter konkretisiert werden kann und ohnehin durch die straßenrechtlichen Vorgaben begrenzt wird, besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, auch da die mögliche Höhe der Werbeanlagen bereits dezidiert begrenzt wird.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurde bereits bei der Planaufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Erfelden – Am gemeinen Löhchen“ von 2003 ausgeführt, dass von Halterseite einzelne Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen ergriffen wurden (z.B. Eingrünung, Beschränkung von Abschüssen), sodass ein abwägungsbeachtliches Ausmaß an Immissionen, welches entsprechende Regelungen im Bebauungsplan bedingt, nicht zu erwarten ist. Auch ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht mit einer Beeinträchtigung der ausgeübten Nutzungen auszugehen, sodass diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf. Nach den Erläuterungen zur Kindergartenstatistik 2013-2015 ist die Zahl der tatsächlich betreuten Kinder gegenwärtig niedriger als 100 %, sodass hier noch entsprechend freie Plätze zur Verfügung gestellt werden können.

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht über die öffentliche Löschwasserversorgung sichergestellt werden, so ist die Differenz, jeweils objektbezogen auf dem Grundstück sicherzustellen.

Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrzufahrt mit Bewegungsflächen gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrzufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 13 HBO notwendige Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen. Auf die bauliche Sicherstellung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

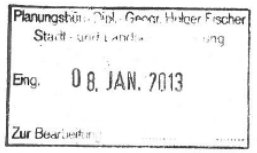
(Christiansen)

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung jedoch bereits zum Entwurf in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Regierungspräsidium Darmstadt

I. Entwurf
Riedstadt_BBPAufdemForst_3Änderung



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt
Riedstadt
Rathausplatz 1
64560 Riedstadt

Unser Zeichen:	**Az. III 31.2 - 61d 02/01-39**
Ihr Zeichen:	Schade / Braumann
Ihre Nachricht vom:	26. November 2012
Ihre Ansprechpartnerin:	Eva Elisabeth Mahler
Zimmernummer:	4.050
Telefon/ Fax:	06151-12 8928 / 06151-12 8914
E-Mail:	eva.mahler@rpda.hessen.de
Datum:	7. Januar 2013

Bauleitplanung der Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden
Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich des Bebauungsplanes „Am gemeinen Löhchen" Erweiterung 3. Bauabschnitt
Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen" - Erweiterung 3. Bauabschnitt
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. aus Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** nehme ich zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Der Planbereich ist im wirksamen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Vorranggebiet Siedlung, Planung dargestellt. Im Hinblick auf das Regionale Einzelhandelskonzept des RPS/RegFNP 2010 ist festzustellen, dass gemäß Ziel Z3.4.3-2 in begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig ist.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Für den vorliegenden Planfall ist dabei folgendes festzustellen:

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (07.01.2013)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Die für das Sondergebiet vorgesehene Fläche hat eine Größe von lediglich 0,89 ha. Sie ist bereits als Vorranggebiet Siedlung, Planung im RPS/RegFNP 2010 enthalten. Es wird begrüßt, dass die Verkaufsfläche (VK) auf max. 1.700 qm beschränkt wird (Textliche Festsetzung 2.1.2). Die vorgelegte Auswirkungsanalyse formuliert, dass es sich zum einen um einen integrierten Standort handelt und dass das Vorhaben der Nahversorgung der Riedstädter Stadtteile Goddelau und Erfelden dienen soll. Wesentliche bzw. erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Riedstadt selbst sowie der Nachbargemeinden seien nicht zu erwarten, allerdings wird für den bestehenden Rewe-Markt an der Römerstraße eine deutliche Überschreitung der als kritisch betrachteten Umsatzumverteilungsschwelle von 10 % erwartet. Die Voraussetzungen zur Anwendung der Öffnungsklausel des Zieles Z3.4.3-2 sind somit nicht eindeutig bzw. unzweifelhaft erfüllt.

3. Bei den in dieser Angelegenheit geführten Gesprächen zwischen der Stadt Riedstadt und dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde davon ausgegangen, dass der bestehende Markt an der Römerstraße aufgelassen wird. Der vorgelegten Auswirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass der neue Markt ggf. zusätzlich zum bestehenden Markt errichtet werden soll. Darin werden aus regionalplanerischer Sicht erhebliche Bedenken gesehen. Beide Märkte zusammen würden in Verbindung mit den sonst bestehenden Versorgungsmöglichkeiten über Verkaufsflächen in einer Größenordnung verfügen, die m.E. nicht mehr zweifelsfrei der überwiegenden oder reinen Nahversorgung zuzurechnen sind. Auch die Analyse selbst zeigt auf Seite 8 bereits auf, dass der geplante Markt nicht ausschließlich der Nahversorgung dient. In welcher Größenordnung Kunden aus einem über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich zu erwarten sind, lässt die Analyse offen.

Aus diesem Grund kann das Vorhaben allenfalls dann befürwortet werden, wenn sichergestellt wird, dass der Standort an der Römerstraße offen gelassen wird und künftig auch nicht mehr für Lebensmittel-Vollversorger oder Discounter genutzt wird.

Die Erstellung einer Einzelhandelskonzeption für Riedstadt wird angeraten. Zudem wird ein gemeinsames Gespräch in meinem Haus, zu dem ich gerne zur Verfügung stehe, für sinnvoll erachtet.

Auf das interkommunale Abstimmungsgebot wird ausdrücklich hingewiesen.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** nehme ich wie folgt Stellung:

4. Aus Sicht des Naturschutzes bestehen keine Bedenken, da keine Schutzgebiete oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Groß-Gerau.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** nehme ich wie folgt Stellung:

<u>Grundwasser</u>

5. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich,

Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bereich des Plangebietes, der als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden sollte, wird zunächst ohnehin vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Die Firma Rewe wird am bestehenden Standort Römerstraße aufgrund fehlender Entwicklungsperspektiven den Marktbetrieb jedoch unabhängig von der vorliegenden Planung mittelfristig nicht weiterführen. Sofern der Satzungsbeschluss für den Bereich des geplanten Sondergebietes nachholend gefasst werden sollte und hier die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters als Verlagerung des bestehenden Marktes in der Römerstraße erfolgen soll, wird seitens der Firma Rewe sichergestellt, dass im bisherigen Verkaufsgebäude kein Lebensmitteleinzelhandel als Folgenutzung etabliert wird. Hierzu liegt der Stadt Riedstadt ein entsprechendes Schreiben vom 07.12.2012 vor. Mithin kann gewährleistet werden, dass es sich hierbei um die Verlagerung eines bereits am Markt etablierten Lebensmittel-Vollversorgers handelt und nicht um die zusätzliche Errichtung eines weiteren Anbieters. Die weitere Planung erfolgt diesbezüglich in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt.

Zu 4: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „***Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried***", mit Datum vom 9.April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659", zu beachten. Zu der o.a. Bauleitplanung in vorgelegter Form kann ich aus Sicht der Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz keine abschließende Stellungnahme abgeben.
Anhand der mir vorliegenden „***Grundwasserflurabstandskarten***" ist im gesamten Planungsgebiet mit ***sehr hohen*** Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden halte ich eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens für unerlässlich. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen. Die Fläche muss gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden.

6. Nach Kapitel 7.1 „Wasserversorgung" erfolgt die Wasserversorgung des Plangebietes durch Anschluss an die bestehenden Netze. Grundsätzlich muss der Wasserbedarf dargelegt werden anhand der neu zu erwartenden Einwohner.

7. Ich weise darauf hin, dass eine mögliche Versickerung nur dann zulässig ist, wenn die Sickerstrecke gemäß ATV-DVWK A 138 auf den höchsten Grundwasserstand eingehalten wird.

Oberflächengewässer

8. Sofern bei der weiteren Versickerungsplanung der mit Bericht der früheren Gemeinde Riedstadt vom 2. Juli 2003 übersandte „Entwässerungsnachweis im Bauleitplanverfahren", aufgestellt durch die Ingenieurgesellschaft mbH Kolb & Küllmer im Juni 2003, auch weiterhin angehalten wird, bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Die Aufzählung der Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan ist um das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) sowie das Hessische Wassergesetz (HWG) in der jeweils neuesten Fassung zu ergänzen.

9. Bodenschutz

Folgenden Hinweis bitte ich 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 Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf, da bereits entsprechende Hinweise auf die Lage des Plangebietes im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried in den Planunterlagen enthalten sind. Die Hinweise werden jedoch, sofern erforderlich, redaktionell durch die Formulierungen der vorgebrachten Hinweise ergänzt.

Zu 6 und 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen kann angemerkt werden, dass der Bebauungsplan ausschließlich sicherstellen muss, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich möglich ist. Die konkrete Ausgestaltung wird dagegen in der konkreten Ver- und Entsorgungsplanung im Detail festgelegt, sodass sich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich des Wasserbedarfes kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Zu 8: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Rechtsgrundlagen werden um die wasserrechtlichen Regelungen ergänzt.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und wurden bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die bereits enthaltenen Hinweise werden jedoch redaktionell an die Formulierung der vorgebrachten Hinweise angepasst. Darüber hinaus besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

Immissionsschutz

10. Gegen die Änderungen/Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken, solange der Bereich des geplanten Lebensmittel- und Getränkemarktes innerhalb eines 10 m Schutzstreifens einer vorhandenen 20 kV-Freileitung liegt. Auf die Bestimmungen der 26. BImSchV für Niederfrequenzanlagen wird hingewiesen. Zur Beurteilung der Gewerbelärmemissionen lag mir nur die Geräuschimmissionsprognose für Planungsvariante 2 (P 12046-1 Stand 27.09.2012) der GSA Limburg GmbH vor. Bei Durchführung einzelner baulicher Schallschutzmaßnahmen und entsprechender Anordnung von Gebäuden kann das Konfliktpotential, das zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und benachbarten gewerbeähnlichen Sondergebiet entstehen kann, minimiert werden. Die abschließende schalltechnische Beurteilung ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Dann sind in der Geräuschimmissionsprognose noch die Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, eine ausführliche Betriebsbeschreibung, die zur Berechnung eingesetzten Formeln sowie die kompletten Berechnungsprotokolle als Anlage beizufügen.

Bergaufsicht

11. Das Gebiet obiger Planungen wird von mehreren Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen weiträumig überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch gegenwärtig keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

12. Aus der Sicht des Dezernates „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz" bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

13. Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eva Elisabeth Mahler

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Inwiefern die bestehende 20-kV-Freileitung verlegt und künftig gegebenenfalls unterirdisch geführt werden kann, wird gegenwärtig zwischen der Stadt Riedstadt und dem Versorgungsträger abgestimmt. Ferner kann angemerkt werden, dass der Bereich des Plangebietes, der als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden sollte, zunächst ohnehin vom Satzungsbeschluss ausgenommen wird.

Zu 11: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 12: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde entsprechend an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.