

# **Bebauungsplan Nr. 635**

"Vorderwaldweg"

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

**Auswertung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4a(3) BauGB (2. Offenlage)**

Stand: 30.07.2012



Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Untere Denkmalschutzbehörde I/63 –	04.06.2012	Die [bisherige] Stellungnahme behält vollinhaltlich Gültigkeit.	Die Stellungnahme wurde in der geänderten Fassung berücksichtigt. Änderungsbedarfe ergaben sich nicht.			
Amt für Umwelt, Energie und Mobilität I/33	08.06.2012	<p>Es bestehen bei plankonformer Umsetzung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Die Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) In Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt, woraus formalrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft resultiert. Ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs/Ausgleichplanung-/Berechnung nach der Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09. 2005, (GVBl. I, S. 624) ist somit nicht erforderlich. Soweit tatsächlich Grünbestände im Plangebiet beseitigt werden müssen, wurde deren Ersatz entsprechend unserer Empfehlungen und Vorabstimmungen mit Amt 60 im Bebauungsplanentwurf geregelt.</p> <p>Immissionsschutz/Klimaschutz und Energie: Immissionen: Die Lärmimmissionen sind in den textlichen Festsetzungen unter Kap, I 13 und in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 12 ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Klimaschutz und Energie: Es bestehen keine Bedenken. Alternativ zu den festgesetzten extensiven Dachbegrünungen können bauliche Maßnahmen zur Nutzung von Solarenergie getroffen werden Diese Wahlmöglichkeit ist im Kontext der zulässigen Bebauung sinnvoll und sachgerecht.</p> <p>Altlasten, Gewässerschutz und Lagerung wassergefährdender Stoffe. Altlasten / Bodenschutz: Die Belange des Bodenschutzes / Altlasten sind in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs auf Seite 12 sowie in den textlichen Festsetzungen auf Seite 8 ausreichend betrachtet.</p> <p>Gewässerschutz / Lagerung wassergefährdender Stoffe Es bestehen keine Bedenken. Die wasserrechtlichen Belange wurden ausreichend berücksichtigt.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

Ämter	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Bauaufsichtsamt I/63

Ohne Rückmeldung:

- keine

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Fraport AG	04.06.2012	<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>Das Plangebiet befindet sich jedoch im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.</p> <p>Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb 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.</p>	<p>Der festgesetzte Lärmschutzbereich steht der Durchführung des Bauleitplanverfahrens nicht entgegen, da der Ausnahmetatbestand gem. §5(3) Nr. 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm Anwendung findet. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Erhaltung, Erneuerung, Anpassung oder Umbau eines vorhandenen Ortsteils mit Wohnbebauung.</p> <p>Ebenso kann das Bauleitplanverfahren trotz der Lage im RegFNP dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereich durchgeführt werden, da es sich um ein bereits bestehendes, vollständig erschlossenes Gebiet handelt. Der Regionalverband und das Regierungspräsidium wurden beteiligt.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur rechtlichen Situation werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarfe ergeben sich nicht.</p>			
HESSEN-FORST Forstamt Langen	22.05.2012	Die Stellungnahme vom 30.11.2010 wird aufrechterhalten.	Die bisherige Stellungnahme wurde beim geänderten Entwurf des Bebauungsplanes behandelt. Änderungsbedarfe ergaben sich nicht.			
Regierungspräsidium Darmstadt	05.06.2012	<p>Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche, Bestand dargestellt. Er liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes.</p> <p>Dies bedeutet, dass die Ausweisung neue Wohnbauflächen nicht zulässig ist, wobei diese Beschränkung nicht für Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen gilt. Dies ist hier der Fall.</p> <p>Darüber hinaus liegt der Planbereich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 sowie der Nachtschutzzone des Frankfurter</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>Flughafens. Die Bauverbote des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sind hier zunächst abzuprüfen, ebenso die Ausnahmen, die das Gesetz vorsieht.</p> <p>Danach greift § 5 Abs. 3 Nr. 6 des Gesetzes, wonach das Verbot nicht gilt für Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Auch diese Ausnahme greift hier und ist auch hinreichend in der Begründung dargelegt.</p> <p><b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zisternengröße (mindestens 20 Liter Speichervolumen pro m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigenverfahren nachzuweisen.</li> <li>• Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Garten und Grünflächenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb, Betriebsabwasser, Putz- und Reinigungswässer) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 – III 7 - /9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten.</li> <li>• Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu berücksichtigen.</li> <li>• Zufahrten und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Hierbei ist das „Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen e.V. (Köln 1998) zu beachten.</li> </ul> <p>Hinweise:</p>	<p>Die gleichlautende Stellungnahme wurde bereits im Wortlaut in Punkt IV Nr. 5 der textlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Die wasserdurchlässige Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen wurde bereits in I 11.1 berücksichtigt.</p> <p>Änderungsbedarfe ergeben sich nicht.</p>			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäß § 42 Absatz 3 des Hessischen Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Diese Verpflichtung ist als Sollvorschrift nur unter bestimmten Voraussetzungen abdingbar. Solche Voraussetzungen liegen vor, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken bestehen oder eine Vernässung von unterliegenden Grundstücken in Hanglage zu befürchten ist. Soweit aus diesen Gründen nicht eine Alternative (Verwertung und/oder Versickerung) ausgeschlossen ist, liegt es in der Entscheidung der Bauherrschaft, welche Alternative, ggf. auch verbunden mit einer oder beiden anderen, sie wählt. Liegen Boden- oder Grundwasserunreinigungen vor, ist die Versickerung unzulässig.</li> </ul> <p><b>Bodenschutz Ost:</b></p> <p>Der Träger der Bauleitplanung hat die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten:</p> <p><i>„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).</i></p> <p>Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p><b>Stellungnahme- Lärmschutz:</b></p> <p>Das Plangebiet wird durch flugbetriebsbedingte Geräusche ausgehend vom Flughafen Frankfurt am Main und durch Ver-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Altlasten und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Amt für Umwelt, Energie und Mobilität, Offenbach, wurde beteiligt und hat die Belange des Bodenschutzes / Altlasten geprüft.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits in IV 2 einen entsprechenden Hinweis.</p> <p>Änderungen ergeben sich nicht.</p> <p>Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes ist ein Lärmgutachter eingebunden. Am 03.07.2012 nimmt das Büro Fritz wie</p>			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
		<p>kehrgeräusche ausgehend von der östlich angrenzenden Dietzenbacher Straße (L 3001) und dem westlich verlaufenden Gravenbruchweg beeinträchtigt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf den Straßenverkehrslärm. Mit den Planunterlagen wurde zur Beurteilung der Schallimmissionssituation im Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung der Beratende Ingenieure Fritz GmbH, Bericht Nr.: 1 0202-VS5-1, vom 05.10.2010 vorgelegt.</p> <p>Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowohl tags als auch nachts um 9dB(A) überschritten. Eine Überschreitung des Beurteilungspegels/ Orientierungswertes um 3 dB(A) bedeutet bereits eine Verdoppelung der Lärmimmissionen. Ein ungestörter Schlaf ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, bereits ab einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A), wie auch in der DIN 18005-1 angegeben, nicht mehr möglich.</p> <p>Der Gutachter hält Maßnahmen zum Schallschutz für erforderlich und schlägt die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vor. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen soll verzichtet werden.</p> <p>Die vorgeschlagenen passiven Maßnahmen bringen nicht den notwendigen Schallschutz bzw. tragen zu erheblichen Abstrichen hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern, eingeschränkter Aufenthalt im Freien) bei.</p> <p>Die schalltechnischen Orientierungswerte sollen bereits am Rande der Bauflächen und nicht erst in den Wohngebäuden eingehalten werden. [...]</p>	<p>folgt Stellung:</p> <p>In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung oder an bestehenden Verkehrswegen, ist eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nur in seltenen Fällen möglich. Daher kann der Belang des Schallschutzes beim Überwiegen anderer Belange zurückgestellt werden. In der allgemeinen Verwaltungspraxis wird daher oftmals erst dann ein zwingendes Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen aktiver und / oder passiver Art gesehen, sofern die Orientierungswerte um mehr als 5 dB(A) überschritten werden.</p> <p>Orientierungswertüberschreitungen infolge des einwirkenden Straßenverkehrslärms um mehr als 5 dB(A) beschränken sich auf die erste zum Gravenbruchweg orientierte Gebäudereihe sowie auf die beiden der Dietzenbacher Straße nächstgelegenen Flurstücke.</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen, das heißt Schallschutzwände, können allenfalls entlang der Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden Verkehrswegen angeordnet werden. Die effektive Wandlänge beschränkt sich daher an der Dietzenbacher Straße auf maximal 40 m. Aufgrund der fehlenden Überstandslängen ist zu erwarten, dass sich die Wirksamkeit einer solchen Maßnahme auf das nächstgelegene Flurstück beschränkt und bereits in der 2. Reihe keine signifikante Minderung mehr erreicht werden kann.</p> <p>Entlang des Gravenbruchweges beträgt die mögliche Gesamtlänge (über insgesamt drei Flurstücke) zwar ca. 100 m, der Schallschirm muss jedoch zur Durchführung des Vorderwaldweges unterbrochen werden. Auch hierdurch wird die Effektivität der Schallschutzwand deutlich eingeschränkt.</p> <p>In der Überlagerung mit den tags zwar ca. 4 dB(A) geringeren, nachts jedoch etwa gleichhohen Immissionsanteilen aus dem Fluglärm wird sich selbst für die den Straßen nächstgelegenen Flurstücke insgesamt kaum noch eine spürbare Lärminderung einstellen, da eine Schallschutzwand bezogen auf den Fluglärm keinerlei Wirksamkeit aufweist.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Lärmschutzanlage im Rahmen der städtebaulichen Planung ist zudem zu berücksichtigen, dass diese gemäß § 127 (2) BauGB eine Erschließungsanlage darstellt. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand, das heißt die für die erstmalige Herstellung der Lärmschutzanlage entstandenen Kosten, ist hierbei gemäß § 131 BauGB auf die durch diese Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Die Umlage des Erschließungsaufwandes für Lärmschutzmaßnahmen vorteilsgerecht zu erfolgen. Dabei ist davon auszugehen, dass eine Schallpegelmin-</p>			

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
			<p>derung durch eine Lärmschutzanlage nur dann „merkbar“ ist, wenn die Minderung mindestens <math>\Delta L_r \geq 3 \text{ dB(A)}</math> beträgt. Nur dann entsteht ein erschließungsbeitragsrechtlich relevanter Sondervorteil aus dem durch die Lärmschutzanlage erwirkten Schutz vor Lärm. Dieser Sondervorteil ist Voraussetzung für die Umlagefähigkeit der Herstellungskosten von Lärmschutzbauwerken auf die bevorzugten Grundstücke. Ist die Schutzwirkung geringer, so gelten die betroffenen Grundstücke durch die Erschließungsanlage als nicht bevorzugt und somit auch nicht beitragspflichtig.</p> <p>Folglich stellt die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, deren Wirksamkeit basierend auf der Gesamtlärmbelastung – sowohl unter Berücksichtigung der Einwirkungen aus dem Flugverkehr als auch der Einwirkungen aus dem Straßenverkehr – bemessen wird, nicht nur in Bezug auf die schalltechnische Effektivität, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht eine optimale Lösung dar.</p> <p>Die Anlage einer Lärmschutzwand scheidet aus städtebaulicher Sicht am Gravenbruchweg zudem aus, da sich die drei betroffenen bebauten Flurstücke im Zusammenhang des bebauten Ortes befinden und diese aktiven Maßnahmen zu einer starken Beeinträchtigung des Stadtbildes führen würden. Für das nächstgelegene betroffene Flurstück an der Dietzenbacher Straße wird im Bebauungsplan dem Anwohner die Möglichkeit eingeräumt, eigenständig (als freiwillige Maßnahme) geeignete Einfriedungen oder sonstige Abgrenzungen entlang der Grundstücksgrenze errichten zu können, die zumindest einen „psychologischen Schallschutz“ infolge der unterbrochenen Sichtlinie zur Straße gewährleisten können. Die Festsetzung von Einfriedungen (II.2.2) wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Insgesamt sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen zweckgerichtet und sinnvoll.</p>		X	

Ohne Anregungen, Bedenken, Hinweise:

- Regionalverband

Ohne Rückmeldung:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Behörden, TöB, sonstige Stellen	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.

- ESO

Öffentlichkeit	Rücklauf	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Abwägungsvorschlag	Auswirkungen		
				Plan	Textf.	Begr.
Peter Keller	01.06.2012	<p>[...] Die Liegenschaft [Vorderwaldweg 18] habe ich im vergangenen Jahr von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Gegenwärtig beabsichtige ich nicht, bauliche Veränderungen vorzunehmen, sondern die Liegenschaft in der Form zu nutzen, wie sie mir übereignet wurde.</p> <p>Hierzu zählt auch der auf dem Grundstück befindliche Pkw-Stellplatz. Dieser Stellplatz befindet sich derzeit auf der westlichen (linken) Seite des Grundstücks, während der Planentwurf den Stellplatz auf der östlichen (rechten) Seite vorsieht. Die Nutzung des jetzigen Stellplatzes ist zweckmäßig [...]. Ich gehe davon aus, dass der Stellplatz seinerzeit genehmigt wurde und auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans weiterhin genutzt werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, beantrage ich, den Planentwurf entsprechend zu ändern.</p> <p>Nach Abschnitt IV (Hinweise und Empfehlungen), Ziffer 4 der textlichen Festsetzung soll der Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen entlang des Kaufungerwaldweges etwa 20m betragen. Hierdurch soll eine Gefährdung von Gebäuden durch umstürzende Bäume ausgeschlossen werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird dieser Abstand aufgrund des besonderen Zuschnitts meines Grundstücks und der Bebauung unterschritten. [...] Ich bitte zu prüfen, welche Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Vorgaben im Planentwurf umsetzen zu können.</p>	<p>Die Ortsbesichtigung vor Ort am 14.06.2012 ergab, dass auf dem Flurstück keine Stellplätze angelegt sind. Ebenso sind für die Liegenschaft keine Stellplätze beantragt oder genehmigt. Die Festsetzung von Stellplätzen, Garagen und Carports jeweils zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen dient dem Erhalt des durchgrünten Gebietscharakters und dem Erhalt der gleichmäßigen Vorgartenzone, der durch die verstreute Lage gestört würde. Einem Zugang zum öffentlichen Straßenraum, wie er momentan bei der Liegenschaft vorhanden ist, steht die Festsetzung auch zukünftig nicht entgegen.</p> <p>Durch den Zuschnitt des Flurstücks wird der bei den weiteren Gebäuden der Straße vorhandene Abstand zum Wald schon im Bestand nicht eingehalten und würde bei möglichen Erweiterungen weiter unterschritten. Eine maßvolle Erweiterung wäre schon nach einer Beurteilung eines potentiellen Bauvorhabens nach §34BauGB möglich, so dass keine Verschlechterung der momentanen Situation eintritt. Aus Gründen der Gleichbehandlung soll auch diesem Grundstück weiter die Möglichkeit der rückwärtigen Erweiterung eingeräumt werden. Es ist die freie Entscheidung des Eigentümers, das zukünftige nach Bebauungsplan vorhandene Baurecht auszunutzen.</p> <p>Änderungen ergeben sich durch die Einwendungen nicht.</p>			

