

**Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,
am 20.07.2022 fand die 10. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung statt.
Zur Kenntnisnahme veröffentlichen wir nachfolgendes Protokoll:**

Stellvertretende Stadtverordnetenvorsteherin Straschek begrüßt alle Anwesenden.

Vor Eintritt in die Tagesordnung berichtet Herr Grumbach aus der Bauverwaltung über den aktuellen Sachstand zur Ortsdurchfahrt in Heuchelheim und beantwortet Fragen aus der Stadtverordnetenversammlung.

Nach dem Vortrag bedankt sich stellv. Stadtverordnetenvorsteherin Straschek für die Ausführungen und ruft Top 1 der Tagesordnung auf.

TOP 1: Feststellung der Tagesordnung

Stellv. Stadtverordnetenvorsteherin Straschek teilt mit, dass keine Einwände gegen die Tagesordnung vorliegen. Sie gilt somit als genehmigt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

TOP 2: Verabschiedung einer Feldwegesatzung; Vorlage des Magistrates vom 05.04.2022; STVV am 07.04.2022 ISLU-Ausschuss am 07.06.2022

Ausschuss-Vorsitzender Jörg Schilling berichtet aus der ISLU-Sitzung, in der die Feldwegesatzung beraten wurde und empfiehlt den Beschluss der Feldwegesatzung mit den eingefügten Änderungen, die der Stadtverordnetenversammlung vorliegt.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die in der ISLU-Sitzung geänderte und nun vorliegende Feldwegesatzung.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

TOP 3: Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ – 3. BA Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Vorlage des Magistrates vom 12.07.2022

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgende **Abwägungsbeschlüsse** zu den eingereichten Anregungen und Bedenken:

Stellungnahme Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (02.09.2021)

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichplanung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) bereits als gewerbliche Baufläche geplant dargestellt und für die Entwicklung bereits vorbereitet. Hinsichtlich des Verlustes von

wertvollem Ackerboden ist anzuführen, dass der Bodenschutz einer von vielen betroffenen Belangen darstellt. Dem gegenüber stehen unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange.

Der Stellenwert des Bodenschutzes und der Grundwasserbildung wird erkannt, weshalb ein Bodengutachten erstellt wurde. Zum Entwurf wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichplanung der vorsorgende Bodenschutz entsprechend behandeln und abgearbeitet. Zusätzlich sollen bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß den Angaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden 2019 und 2020 Untersuchungen zum Feldhamstervorkommen vorgenommen. Das Ergebnis war negativ, es wurden keine Feldhamsterbaue gefunden. Die Methodik zur Kartierung von Feldhamstern ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, der zur Entwurfs offenlage mit ausgelegt wird. Im Jahr 2022 wurde eine erneute Nachkartierung vorgenommen. Auch hier war das Ergebnis negativ.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 3.: Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. An den CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wird festgehalten.

Das beauftragte Umweltplanungsbüro steht in Kontakt mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Wetteraukreises. Bei den getroffenen CEF-Maßnahmen handelt es sich um anerkannte Maßnahmen. Darüber hinaus hat die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben und die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche akzeptiert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Streifen eine Mindestbreite von 6 bis 8 m aufweisen sollte. Zum Entwurf können weitere Maßnahmen geprüft werden. Ob ein Monitoring erforderlich, ist legt die Untere Naturschutzbehörde fest.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Stellungnahme Deutsche Bahn AG DB Immobilien (01.09.2021)

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 2.: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 3.: Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Reichelsheim an der vorliegenden Planung fest.

Der Lärmschutzwall ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die Umsetzung des Bauabschnittes erforderlich. Die angeforderten Unterlagen der Ausführungsplanung werden der Deutschen Bahn vorgelegt und weitere Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Reichelsheim, dem beauftragten Ingenieurbüro und der Deutschen Bahn geführt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 5.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Siehe zu Punkt 3.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das beauftragte Ingenieurbüro wird sich mit der Deutschen Bahn entsprechend abstimmen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung aufgeführt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, seitens der Stadt besteht jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes kein weiterer Handlungsbedarf, da die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches liegt und keinen unmittelbaren funktionalen Bezug zum Baugebiet hat.
Die Hinweise werden daher nur zur Kenntnis genommen und in der Begründung als Information aufgeführt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung und auf der Plankarte aufgeführt.

Die künftigen Bauherr*innen werden durch die Aufnahme der Hinweise der DB auf der Plankarte und in der Begründung auf die Vorgehensweise und erforderlichen Abstimmung mit der DB im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens aufmerksam gemacht. Dies gilt primär für die Grundstücke in der nördlichen Reihe, so dass hier schon zum Zeitpunkt des Verkaufs dieser Grundstücke seitens der Stadt und HLG über die erforderliche Abstimmung informiert werden muss. Auch die Kreisbauaufsicht muss in den Genehmigungsverfahren auf die erforderliche Abstimmung und Vorgehensweise achten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung aufgeführt.

Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 11.: Der Hinweis auf entlang der Bahnstrecken befindlichen Kabelleitungen wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Plankarte textlich übernommen und weitere Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Außerdem verlaufen die Kabelleitungen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 12.: Die aufgelisteten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung aufgeführt. Die Grundstücke grenzen nicht unmittelbar an die Bahntrasse an, sondern haben durch den Lärmschutzwall und den Feldweg noch einen gewissen Abstand. Insofern treffen die Hinweise nur bedingt zu oder sind auf den nachfolgenden Planungsebenen, z.B. bei der Bauausführung, zu beachten.

Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum

Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung aufgeführt.

Die Stadt Reichelsheim hat im Rahmen der vorliegenden Planung ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsoffenlage mit ausgelegt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht neben der Kennzeichnungspflicht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung aufgeführt.

Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH (28.07.2021)

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Stellungnahmen Hessen Forst, Forstamt Nidda (23.08.2021)

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den Gehölzen wird zur Kenntnis genommen und an den beauftragten Umweltplaner zur weiteren Berücksichtigung weitergegeben. Die Artenliste (Empfehlung) wird redaktionell angepasst.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Stellungnahme Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (03.09.2021)

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 3.: Dem Hinweis wird entsprochen

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Stellungnahme IHK Gießen-Friedberg (30.08.2021)

zu 1.: Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Stellungnahme des Kreisausschusses des Wetteraukreises, Fachdienst Kreisentwicklung (01.09.2021)

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

Im Zuge der Stellungnahme zum 2 BA erfolgte ebenfalls eine grundlegende Zustimmung zur Planung, sofern die Anbindung der Verbindungsstraße an die L 3187 mit Hessen Mobil abgestimmt ist. Die Abstimmung erfolgte bereits.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 07.09.2021 ist Teil der vorliegenden Abwägung. (Siehe Seite 19).

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 4.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Bereits zum 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ wurde von einem Ingenieurbüro für alle 3 Bauabschnitte eine Vorplanung erarbeitet. Entsprechende Informationen werden zum Entwurf in der Begründung ergänzt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

Darüber hinaus weist die Stadt Reichelsheim darauf hin, dass der Feuerwehr kein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht und deshalb in den Hinweisteil der Begründung auf § 36 Abs. 3 HBO entsprechend verwiesen wird. Daher ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen nicht mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen dürfen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 6 und 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Informationen werden an das beauftragte Umweltplanungsbüro weitergegeben und der Umweltbericht zum Entwurf entsprechend ergänzt.

Zum Entwurf erfolgt eine Konkretisierung der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie des Kompensationskonzeptes für den Artenschutz. Die Maßnahmen werden vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es wurde ein Umweltplanungsbüro mit der Erhebung der vor-kommenden Arten beauftragt. Die Ergebnisse und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden zum Entwurf vorgelegt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird überprüft. Es wird auf die Flächenbilanz in der Begründung verwiesen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt 37.628 m² auf. Bei den aufgeführten 0,03 ha (321 m²) handelt es sich um die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche bzw. der Fläche für den Schallschutzwall.

Es gilt zu unterscheiden, dass die maximale Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet bei einer GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen maximal 9.861 m² betragen. Im Mischgebiet beträgt die maximale Versiegelung bei einer GRZ von 0,6 zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen 12.630 m².

Hinzu kommt die Versiegelung durch Verkehrsflächen, Fußwege und landwirtschaftliche Wege mit 6.839 m². Sodass insgesamt eine rechnerische Versiegelung von 29.330 m² möglich ist.

Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Grundstücksfreiflächen, von insgesamt 8.298 m², die als Gartenfläche (Grünfläche oder Anpflanzungsfläche) zu nutzen sind.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Bodenfunktionsverluste sind zu beziffern und durch angemessene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Stadt Reichelsheim hat ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, in dem der Bodeneingriff bewertet und bilanziert wird. Zum Entwurf erfolgt die Ausarbeitung eines Ausgleichskonzeptes, worin auch die Bodenfunktionsverluste enthalten sind. Der Umweltbericht wird zum Entwurf weiter konkretisiert.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 11.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 12.: Die Hinweise zu den betroffenen Heilquellenschutzgebieten werden zur Kenntnis genommen und sind bereits im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Zum Entwurf werden die textlichen Festsetzungen auf der Plankarte aufgeführt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Zum Entwurf erfolgt eine Konkretisierung der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie des Kompensationskonzeptes für den Artenschutz.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf das Nachbarrechtsgesetz wird im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen hingewiesen und diese werden zum Entwurf in der Plankarte aufgeführt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe zu 16. Bis zu 19.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Laut dem Regierungspräsidium Darmstadt und des Regionalverband FrankfurtRheinMain ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der Reg. FNP ist im Zuge der Fortschreibung entsprechend anzupassen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 17.: Der Anregung wird gefolgt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 18.: Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung erfolgen weitere Erläuterungen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 20.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Stellungnahme Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Regionalentwicklung und Umwelt, Archäologische Denkmalpflege (07.09.2021)

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht zum Entwurf redaktionell geändert.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 3.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Entwurf aufgeführt. Vor Umsetzung der Planung sind entsprechende Grabungen vorzunehmen. Die Hinweise zum Denkmalschutz werden redaktionell auf der Plankarte und in der Begründung angepasst.

Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes kommt es innerhalb des Plangebietes zu Neuversiegelungen. Damit im Zuge der Bautätigkeiten die Zerstörung von Bodendenkmälern ausgeschlossen werden kann, müssen Grabungen erfolgen, um die Qualität der Befunde zu ermitteln und zu sichern. Das archäologische Gutachten wird angefertigt, vorgelegt und es erfolgen weitere Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (02.09.2021)

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht zum Entwurf redaktionell geändert.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 3.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Entwurf aufgeführt. Vor Umsetzung der Planung sind entsprechende Grabungen vorzunehmen. Die Hinweise zum Denkmalschutz werden redaktionell auf der Plankarte und in der Begründung angepasst.

Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes kommt es innerhalb des Plangebietes zu Neuversiegelungen. Damit im Zuge der Bautätigkeiten die Zerstörung von Bodendenkmälern ausgeschlossen werden kann, müssen Grabungen erfolgen, um die Qualität der Befunde zu ermitteln und zu sichern. Das archäologische Gutachten wird angefertigt, vorgelegt und es erfolgen weitere Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Stellungnahme OVAG Netz AG (02.09.2021)

zu 1.: Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen 20 kV und 0,4 kV- Versorgungsleitungen wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Plankarte textlich und zeichnerisch übernommen. Zusätzlich erfolgt zur weiteren Berücksichtigung die Aufnahme im Hinweisteil der Begründung.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung übernommen.

Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Anregung wird gefolgt. Der Standort für eine Trafostation wird in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eingetragen. Zusätzlich erfolgt zur weiteren Berücksichtigung die Aufnahme im Hinweisteil der Begründung.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung übernommen.

Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf wird die Ausgleichplanung entsprechend konkretisiert, sodass im Zuge der Entwurfsoffenlage eine weitere Stellungnahme abgegeben werden kann. Die Ovag Netz GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung übernommen.

Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (26.08.2021)

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

Damit ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Hinweise werden zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Das beauftragte Ingenieurbüro erarbeitet ein Wasserkonzept, das zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen wird. Bereits zum 1.BA wurde ein Gesamtwasserkonzept für den 1. – 3. Bauabschnitt erarbeitet.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Untere Wasserbehörde wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme vom 01.09.2021 abgegeben und keine Bedenken geäußert. Darüber hinaus beziehen sich die Hinweise auf die nachfolgenden Planungsebenen (Bauausführung bzw. Erschließungsplanung). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Das beauftragte Ingenieurbüro erarbeitet ein Konzept für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, das zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen wird.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um entsprechende Aussagen zum Wasserbedarf und zum Löschwasserbedarf ergänzt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Planung berücksichtigt:

Es wurden Festsetzungen getroffen, die in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken sollen. So sind Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, damit das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, sodass der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden kann.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung und der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bereits im 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein- Teil B“ lagen Hinweise zu Schichtenwasser und hohen Grundwasserständen vor. Daher wird ein Hinweis in der Plankarte aufgenommen, mit der Verpflichtung vor Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 10.: Die Hinweise zu den betroffenen Heilquellenschutzgebieten werden zur Kenntnis genommen und sind bereits im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Zum Entwurf werden die textlichen Festsetzungen auf der Plankarte aufgeführt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 11.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Anregung wird gefolgt.

Die Stadt Reichelsheim hat ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt. Zur Entwurfsoffenlage erfolgt eine Konkretisierung des Erschließungs- und Entwässerungskonzeptes. Die Informationen und ein Nachweis werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

Der Stadt liegen ebenfalls keine Informationen zu Altlasten vor.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 15.: Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen in der Plankarte sowie im Hinweisteil der Begründung aufgeführt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt Reichelsheim liegen keine Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Bodenfunktionsverluste sind zu beziffern und durch angemessene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Stadt Reichelsheim hat ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, in dem der Bodeneingriff bewertet und bilanziert wird. Zum Entwurf erfolgt die Ausarbeitung eines Ausgleichskonzeptes, worin auch die Bodenfunktionsverluste enthalten sind. Der Umweltbericht wird zum Entwurf weiter konkretisiert.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 18.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 19.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Reichelsheim hat eine schalltechnische Untersuchung zur Überprüfung der Einhaltung von Lärmrichtwerten des angrenzenden Wohngebietes in Auftrag gegeben.

Hierbei soll der Verkehrslärm von Straße und Schiene untersucht werden und die Wirkung einer Lärmschutzwand-Wall-Konstruktion dargestellt werden. Aus den Beurteilungspegeln von Straße, Schiene und Gewerbe wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bestimmt. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird zum Entwurf in der Begründung ergänzt. Die schalltechnische Untersuchung wird zur Entwurfsoffenlage mit ausgelegt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 20.: Der Anregung wird gefolgt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 21.: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den vorliegenden Bereich ist die Firma Uniper Kraftwerke GmbH zuständig.

Die Firma Uniper Kraftwerke GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Zur Entwurfsoffenlage wird das Unternehmen erneut beteiligt.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 24.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 25.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain (26.08.2021)

zu 1.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 2. und 3.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Damit ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 4.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Hinweise sind im Rahmen des Umweltberichtes zu beachten und werden entsprechend behandelt und abgearbeitet.

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

Anschließend fasst die Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlüsse:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus den durchgeführten Verfahren gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB gemäß den Empfehlungen des Planers und den beschlossenen Änderungen abzuwägen. Die Abwägungen werden zum Bestandteil des Protokolls erklärt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt den überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ – 3. Bauabschnitt unter Einbeziehung der unter Punkt 1 beschlossenen Änderungen als Entwurf und beschließt dessen Offenlage gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung: ja: 18 nein: 0 Enthaltung: 2

TOP 4: Genehmigung von überplanmäßigen Ausgaben im Budget 20 Gebäudebewirtschaftung für die Jahre 2021+2022

Frau Bürgermeisterin Herget-Umsonst erläutert den Sachverhalt und im Anschluss fasst die Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung genehmigt für das Budget 20 folgende Üpl-Ausgaben:

- 1) Für das Haushaltsjahr 2021: 10.300,- €
- 2) Für das Haushaltsjahr 2022: 80.000,- €

Die Deckung erfolgt aus Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer in 2021 (Budget 32).

Abstimmung: ja: 20 nein: 0 Enthaltung: 0

TOP 5: Berichte

a.) Ausschussvorsitzende und Verbandsvertreter

-keine Berichte-

b.) Magistrat

Bürgermeisterin Herget-Umsonst berichtet über:

- Waldbrandgefahr A wurde vom Land Hessen ausgerufen
- Infoveranstaltung Bergwerksee am Donnerstag, 08.09.2022
- Kita Höhergruppierungen
- Auslastung KITA Plätze im Stadtgebiet
- Rückblick - Feuerwehr Bericht technischer Prüfdienst
- Fortschreibung Bedarfs- und Entwicklungsplan
- Einstellung Gerätewart Feuerwehr
- Neues Feuerwehrfahrzeug am Standort Dorn-Assenheim
- Anschaffung Rettungsboot
- Sammlung Wünsche/ Bedarfe Sportvereine
- Status Yplay
- Verkehrsschau vom 07.06.2022
- Vorstellung Modernisierung Bahnhof
- Sachstand Leitung Ordnungsverwaltung
- Bestnote für die Sozialstation bei Qualitätsprüfung
- Status Ukraineflüchtlinge

c.) Stadtverordnetenvorsteher

Stellv. Stadtverordnetenvorsteherin Straschek gratuliert allen Geburtstagskindern.

Stadtverordneter Eckhard Fritsch spricht der stellv. Stadtverordnetenvorsteherin Yvonne Straschek im Namen der Stadtverordnetenversammlung die herzlichsten Glückwünsche zur Geburt Ihres Sohnes aus und überreicht ein Präsent.

TOP 6: Anfragen

a.) schriftliche Anfragen: -keine

b.) mündliche Anfragen:

- Straßenbauarbeiten Ringstraße
- Intervalle Leerung Mülleimer am Bergwerksee
- Personalkosten Erzieherinnen
- Sicherheitsdienst am Bergwerksee

Termin: Nächste geplante Stadtverordnetenversammlung: 15.09.2022 im Bürgerhaus Weckesheim.

Reichelsheim, den 20.07.2022

Yvonne Straschek
stellv. Stadtverordnetenvorsteherin

Andrea Fourier
stellv. Schriftführerin