

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Höchster Straße 65“

Beschlussempfehlungen

A: zur Behandlung der zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung

- I)** der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie
- II)** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Februar 2018

Beschlussvorlage zu A:
(Abwägung)

- I) Seitens der Öffentlichkeit sind während des Offenlegungszeitraums vom 13.11.2017 bis einschließlich 13.12.2017 keine Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben worden.
- II) Die im Rahmen der (mit Anschreiben vom 07.11.2017 zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind in einer Übersicht zusammengefasst sowie in Kopie beigelegt (siehe Anlagen).

1 Stellungnahme der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt, vom 05.12.2017

Man nehme Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhalte die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.

In Groß-Umstadt sei man Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.

Gegen die vorliegende Planung bestünden keine Bedenken.
Über den weiteren Verlauf der Planungen bitte man um Unterrichtung.

Beschlussempfehlung zu 1:

Die Stellungnahme von e-netz Südhessen führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder der Begründung. Das Unternehmen wird über das weitere Verfahren im Rahmen der Mitteilung der Beschlüsse informiert.

2 Stellungnahme von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement vom 11.12.2017

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes sei als gesichert anzusehen. Unter Beachtung bestimmter Auflagen und Hinweise bestünden grundsätzlich keine Einwände

A Die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt wird in einem Verfahren parallel zum Baulleitplanverfahren nach Süden verlegt, sodass die geplante Zufahrt zur Bebauung sich im Bereich der Ortsdurchfahrt befindet. Die Stadt übernimmt die Baulast für Geh- und Radweg sowie die Parkstände. Das Verfahren betreibt Hessen Mobil gegen Kostenerstattung durch die Stadt.

Erläuterung zu 2 A:

In der Begründung „2.2. Verkehrliche Erschließung“ wird das Erfordernis der Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt bereits dargelegt:

„Die Ortstafel (Ortseingangsbeschilderung zum Beginn der innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung) befindet sich südlich des Plangebietes. Allerdings ist die Grenze der Ortsdurchfahrt (OD-Grenze) erst weiter nördlich auf Höhe der Einmündung „Im kühlen Grund“ markiert.

.....

Aufgrund einer frühzeitigen Anfrage hat Hessen Mobil mitgeteilt, dass eine Verlegung der straßenrechtlichen OD aus der Sicht von Hessen Mobil grundsätzlich möglich wäre. Somit wäre die geplante Zufahrt vom Grundsatz her genehmigungsfähig - vorausgesetzt sie wird unter Berücksichtigung aller Aspekte verkehrssicher angelegt. Eventuelle Bauverbotszonen für die Planung wären dann hinfällig. Grundvoraussetzung für die OD-Verlegung ist das Einverständnis der Stadt Groß-Umstadt, in Zukunft für den Rad- und Gehweg und die Parkstände innerhalb der Ortsdurchfahrt unterhaltungspflichtig zu sein. Hessen Mobil benötigt das schriftliche Einverständnis der Stadt für eine Verlegung der Ortsdurchfahrt.“

Der Inhalt des Schreibens im Rahmen der Beteiligung der Behörden ist somit als bereits bekannte Voraussetzung für eine vorgesehene Nutzungsänderung im Plangeltungsbereich anzusehen.

Beschlussempfehlung zu 2 A:

**Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur Änderung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt soll durchgeführt werden.
Eine Änderung der Planausweisungen wird dadurch nicht erforderlich.
Die Begründung im Planentwurf ist entsprechend anzupassen.
Eine evtl. Ablösung der Unterhaltungspflicht durch die Begünstigte kann in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.**

- B Die Tiefgaragenzufahrt sollte in größtmöglichem Abstand zum südlichen Ende des Plangebietes angelegt werden, um Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Weg zu vermeiden.

Erläuterung zu 2 B:

Die Tiefgaragenzufahrt am südlichen Ende des Plangeltungsbereichs ist u.a. durch dessen Zuschnitt bedingt, der sinnvollerweise den Schwerpunkt der Bebauung im Norden, an die bebaute Ortslage anschließend, vorsieht. Dies entspricht dem mit der Stadt abgestimmten räumlich-städtebaulichen Konzept.

Ihre Länge ergibt sich aufgrund der notwendigen Höhendifferenz in Verbindung mit Steigungswinkel, Kuppen- und Wannenausbildung. Die Lage der Ausfahrt ist deshalb nicht flexibel. Im Hinblick auf die Bedenken von Hessen Mobil ist insbesondere der obere Teil der Rampe mit einem geringen Neigungswinkel vorgesehen. Auf einer Länge von 5 m beträgt die Steigung nur 3%. Dadurch kann sowohl die Übersicht ausfahrender Fahrzeuge über den Verkehr auf der Landesstraße als auch die Einsichtnahme in den landwirtschaftlichen Weg gewährleistet werden.

Ein Konfliktpotenzial mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen wird nur in jahreszeitlich und zahlenmäßig eng begrenztem Umfang gesehen.

Beschlussempfehlung zu 2 B:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterungen führt er nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.

- C Gegen den Straßenbaulastträger bestehen keine Ansprüche auf die Durchführung von Schutzmaßnahmen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Erläuterung zu 2 C:

Der Hinweis entspricht der gesetzlichen Regelung, wonach der Träger der Straßenbaulast nicht für Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Straßen herangezogen werden kann.

Beschlussempfehlung zu 2 C:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.

- D Die eingezeichneten Parkstände (Stellplätze) könnten zu Konflikten mit den derzeitigen Parkständen längs der Landesstraße führen. Es wird ihre Unterbringung im Westen des Plangebietes angeregt.

Erläuterung zu 2 D:

Bei den festgesetzten 3 m breiten Flächen für Stellplätze handelt es sich um zwei oberirdische Stellplätze für Besucher.

Laut Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen des Landes Hessen (Garagenverordnung-GaV) vom 17.11.2014 – gültig vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2022 – ist für Stellplätze eine Breite von 2,50 m ausreichend, wenn beide Längsseiten durch Bauteile begrenzt sind. Davon wurde im konkreten Fall ausgegangen, wenn einseitig die Gebäudewand und auf der anderen Seite die öffentliche Verkehrsfläche (derzeit kombinierter Geh- und Radweg) anschließen. Derzeit ist der Geh-/Radweg mit einer Breite von insgesamt ca. 3 m straßenseitig zur Hälfte durch die von Hessen Mobil erwähnten Parkstände längs der Landesstraße eingeschränkt, sodass durch Öffnen der Beifahrertüren vergleichbare Konflikte entstehen.

Zur Konfliktvermeidung kann jedoch eine Verlegung der oberirdischen Stellplätze in die nördliche Grenzabstandsfläche bzw. in den Bereich zwischen den Hochbauten erfolgen. Das erfordert jedoch auch eine Anpassung des festgesetzten Bereichs ohne Zufahrten.

Eine Anordnung von Stellplätzen im Westen des Plangeltungsbereichs würde den Ruhebereich der Nutzungen unnötig beeinträchtigen und zusätzliche Versiegelungen für deren Zufahrten erfordern.

Beschlussempfehlung zu 2 D:

Die Stellungnahme führt zu einer Änderung der Ausweisung der oberirdischen Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten entsprechend der Erläuterungen. Zwischen den beiden oberirdischen überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Fläche in einer Tiefe von 8 m im Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze als Fläche für Stellplätze mit Ihren Zufahrten festgesetzt. Die bisher dafür vorgesehenen Flächen entfallen. Die Festsetzung der Bereiche ohne Zufahrten wird entsprechend angepasst.

3 Stellungnahme der IHK Darmstadt vom 13.12.2017

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Erwünscht wäre die Setzung strategischer Entwicklungsziele der Stadt gewesen. Insofern wird die Frage nach der Gebietsausweisung „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO aufgeworfen.

Erläuterung zu 3:

In der Begründung „4.1 Art der baulichen Nutzung“ wird die Auswahl des Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ (MU) ausgiebig dargelegt:

„Das Plangebiet ist - wie seine Umgebung – im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung trifft auf eine Reihe unterschiedliche vorhandene Gemengelagen zu, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind.

Im Interesse der Wiedernutzbarmachung eines aufgegebenen gewerblichen Standorts und unter Berücksichtigung des erheblichen Wohnraumbedarfs in der Region sollen mit der Bauleitplanung u.a. Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Zu diesem Zweck werden die Möglichkeiten der Änderung des BauGB und der BauNVO vom 13.05.2017 zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt genutzt.

Durch die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) gemäß § 6a BauNVO wird eine Gebietskategorie etabliert, die den vielfältigen Nutzungsabsichten/-möglichkeiten in der städtischen Randlage entgegenkommt und deren verträgliche Mischung gewährleistet. Wenngleich aktuell zwar einer Wohnnutzung Vorrang eingeräumt wird, sollen aufgrund der Lagegunst und im Interesse von Vielfalt und kurzen Wegen langfristig Veränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Diese Ausweisung der Nutzungsart erfüllt auch die Anforderungen aus dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Geltungsbereich und seine Umgebung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“ (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Von einer Gliederung gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO wird abgesehen. Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsbereichs entspricht auch die alleinige Unterbringung einer der Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO der Planungsabsicht.“

Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsbereichs sowie des Erwerbs durch einen Investor erscheint die „Entwicklung strategischer Ziele“ für die Stadt an die-

ser Stelle schwierig. Unter Berücksichtigung des Umfeldes und der Darstellungen (= Entwicklungsabsichten) im geltenden Flächennutzungsplan erscheint die Gebietsausweisung jedoch nachvollziehbar und schlüssig; während eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet für die Entwicklung des Südens der Kerngemeinde von Groß-Umstadt hinderlich hätte sein können. In der Begründung „2.1 Bauliche Einbindung in die Ortslage, Bebauung und Bepflanzung“ wird deshalb ausgeführt:

„Der geltende Flächennutzungsplan vom 20.09.2011 weist die Flächen beidseits der Straße „Im kühlen Grund“ und westlich entlang der „Höchster Straße“ als gemischte Bauflächen aus, die durch eine Fläche in vergleichbarer Tiefe im Osten der Höchster Straße – gegenüber der Liegenschaft Nr. 65 - ergänzt werden soll (gemischte Baufläche, geplant).“

Die Darstellung gemischter Bauflächen lässt darauf schließen, dass die strategischen Ziele der Stadtentwicklung beidseits der Straße „Im kühlen Grund“ und beidseits der Landesstraße L 3065 „Höchster Straße“ in der Etablierung bzw. im Aufbau eines urbanen Bereichs bestehen.

Zwar ist derzeit eine Wohnbebauung im Plangeltungsbereich projektiert; bedarfsgerechte, an die sich entwickelnde Umgebung angepasste, Nutzungsänderungen sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Unter „3.2 Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens“ wird dazu ausgeführt:

„Vielmehr soll ein angemessener Spielraum für spätere bedarfsgerechte Veränderungen erhalten bleiben ohne die Aufhebung oder Änderung des Bauleitplans zwingend zu erfordern.“

Im Vergleich zum Wohngebiet beschränkt die gewählte Gebietsausweisung die zulässigen Ladengeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht auf die Versorgung des Gebietes und erlaubt sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nicht nur als Ausnahmen. Insofern eignet sich der Gebietstyp sowohl für eine Nutzungsvielfalt im Plangeltungsbereich als auch als integrativer Faktor für eine sich im Umfeld entwickelnde urbane Mischnutzung.

Beschlussempfehlung zu 3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterung führt sie nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4 Stellungnahme des Landkreises Darmstadt - Dieburg vom 11.12.2017

4.1 Gewässer- und Bodenschutz

A Das Vorhaben liege außerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes i. S. d. § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Der Bebauungsplanentwurf überplane zum Teil den Gewässerrandstreifen (§ 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes – HWG) eines Grabens. Er bedürfe daher der „ausdrücklichen Zulassung durch das Regierungspräsidium“. Im Fall der Zustimmung wird empfohlen, als textliche Festsetzung eine nicht überbaubare Fläche zum Graben von 5 m festzusetzen.

Erläuterung zu 4.1 A:

In der Begründung wird unter „2.5 Wasserwirtschaftliche Belange“ ausgeführt:

„Im Osten unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich ein Nebenarm des Ohlebach, dessen Böschungsoberkante an eine Stützmauer auf dem Grundstück grenzt. Die Wiedernutzbarmachung der gewerblich genutzten Fläche erfolgt im bisher unbeplanten Innenbereich (siehe auch 1.1). Insofern handelt es sich bei der Planaufstellung nicht um die Ausweisung eines Baugebietes gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Hessischem Wassergesetz (HWG) im Gewässerrandstreifen, der sich gemäß § 23 Abs. 1 HWG nur auf Flächen im Außenbereich erstreckt.“

Dem widerspricht das Regierungspräsidium allerdings teilweise in seiner Stellungnahme vom 11.12.2017 (siehe 6.3 A) Es wird nur der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs als Innenbereich angesehen. Der südliche Teil sei dem Außenbereich zuzuordnen; die teilweise Überplanung des Gewässerrandstreifens bedürfe deshalb der Genehmigung gemäß § 23 Abs. 3 HWG. Sie könne im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Anforderungen des § 23 Abs. 3 Punkt 1-10 plausibel und nachvollziehbar dargelegt würden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der als Innenbereich definierte nördliche Teil zumindest den Bereich des derzeit aufstehenden Gebäudes beinhaltet. Das wäre ein Bereich von mindestens 30 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nach Süden. Weiter südlich ist dann der von der unteren Wasserbehörde in der o.g. Stellungnahme geforderte nicht überbaubare Streifen in einer Breite von 5 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Planentwurf ausgewiesen. Insofern würde die in Aussicht gestellte Ausnahmegenehmigung einen maximal 5 m breiten Streifen auf eine Länge von ca. 75 m beinhalten, der laut Bestand ca. 2 m höher als das Gewässerbett liegt und somit als Retentionsraum kaum von Bedeutung sein dürfte.

Aufgrund der geringen Größe von ca. 1300 m² des Teils des Plangeltungsbereichs, der als Außenbereich zu betrachten ist, kann er kaum als relevant für die Siedlungsentwicklung der Stadt Groß-Umstadt angesehen werden. Vielmehr handelt es sich um eine Fläche, die bereits jetzt aufgrund ihrer Befestigung und Nutzung als Ausstellungsfläche für Pkw einer Funktion als Gewässerrandstreifen nicht mehr gerecht wird und einer Folgenutzung zugeführt werden soll. Insofern entspricht die Planung einer Siedlungsentwicklung, die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zum Ziel hat. Das Gebiet schließt unmittelbar an ein bestehendes Siedlungsgebiet an. Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes ca. 2 m oberhalb des Gewässerbettes sind die Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- und Sachschäden nicht zu erwarten. Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden durch die Planausweisung nicht nachteilig beeinflusst; Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinflusst; Rückhalteraum geht nicht verloren. Die im Regionalplan dargestellte Vorbehaltsfläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz betrifft nicht das Plangebiet, sondern schließt westlich daran an. Bestehender Hochwasserschutz ist nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten, die Belange des Hochwasserschutzes werden insofern beachtet. Das Bauvorhaben wird so errichtet, dass insbesondere das Untergeschoss durch bauliche Vorkehrungen vor Schäden aufgrund eines Hochwasserereignisses geschützt ist. Die

Eigenschaften des Gewässers werden nicht nachteilig beeinflusst, da durch die Planung keine Einträge in das Gewässer vorbereitet werden.

Beschlussempfehlung zu 4.1 A:

Die Voraussetzungen für die Zustimmung des Regierungspräsidiums zur teilweisen Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird entsprechend des letzten Absatzes der Erläuterung zum Zweck der plausiblen und nachvollziehbaren Darlegung der Gründe für die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens gemäß den Genehmigungsvoraussetzungen des § 23 Abs. 3 Punkt 1-10 HWG ergänzt. Die von der unteren Wasserbehörde geforderte nicht überbaubare Grundstücksfläche in einer Breite von 5 m zum Graben ist im Planentwurf im Bereich des Außenbereichs enthalten. Eine diesbezügliche Planänderung ist nicht erforderlich.

- B Es wird auf den § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zur Unterhaltung von Anlagen in, an über, und unter Gewässern hingewiesen.

Erläuterung zu 4.1 B:

Der Gesetzestext fordert, dass Anlagen u.a. an Gewässern so errichtet werden, dass keine schädliche Gewässerveränderung zu erwarten ist und Unterhaltungsmaßnahmen nicht mehr erschwert werden, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Die Planung berücksichtigt die Forderungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden; dem dient u.a. das Beteiligungsverfahren.

Beschlussvorschlag zu 4.1 B:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterung führt sie nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.

- C Es wird auf den gemeinsamen Erlass der zuständigen Ministerien und die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom 30. Juli 2014 hingewiesen.

Erläuterung zu 4.1 C:

Der Erlass enthält eine umfassende Auflistung aller Belange; er nimmt nicht Bezug auf die vorliegende Planung. Alle für die Planung relevanten Aspekte sind in der Stellungnahme separat aufgeführt, werden im Rahmen der Erläuterungen und Beschlussvorschläge behandelt oder sind bereits im Planentwurf berücksichtigt und in die Begründung unter „2.5 Wasserwirtschaftliche Belange“ eingearbeitet.

Beschlussvorschlag zu 4.1 C:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterung führt er nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über die konkreten Empfehlungen der anstehenden Beschlussfassungen hinausgehen.

- D Es werden §§ des HWG aufgeführt. Insbesondere behandeln diese die Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG), die Versickerung, Verrieselung und Entsorgung von Niederschlagswasser im Trennsystem (§ 55 Abs. 2 WHG).

Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet oder ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Erläuterung zu 4.1 D:

Der Planentwurf enthält unter:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB:

7. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrassen). Die Mindestspeicherkapazität des Aufbaus beträgt 20 l/m².

III. Hinweise und Empfehlungen

3. Wasserhaushalt

„Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird empfohlen, Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und zeitverzögert zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

Die Versickerung von Niederschlagswasser nach dem BauGB wird lediglich für Oberflächenbefestigungen über die Flächen selbst bzw. deren Randbereiche festgesetzt, da das vernässungsgefährdete Plangebiet und insbesondere die westlichen Wiesenflächen aufgrund hoher Grundwasserstände für eine gezielte Versickerung größerer Niederschlagsmengen z.B. von Dachflächen ungeeignet sind. Eine Einleitung in das nahegelegene Gewässer ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.

Zur Konkretisierung und Erhöhung der Verbindlichkeit der unter III. Hinweise und Empfehlungen 3. Wasserhaushalt genannten Ziele kann eine Festsetzung nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Er regelt die Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser sowie die Modalitäten einer Einleitung in das örtliche Kanalnetz.

Beschlussempfehlung zu 4.1 D

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterungen sind sie im Planentwurf inhaltlich ausreichend berücksichtigt.

III. Hinweise und Empfehlungen 3. Wasserhaushalt entfällt.

Stattdessen erfolgt eine landesrechtliche Festsetzung nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Sie lautet:

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten oder abzuleiten, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bei einer Ableitung in den Kanal ist auf dem Grundstück ein Rückhalt zu errichten. Die Einleitung ist auf 10 l / sek. ha begrenzt.

Die Begründung ist entsprechen anzupassen.

Die Prüfung einer Ableitung von Niederschlagswasser in den angrenzenden Graben ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gleichwohl wird ein entsprechender Hinweis dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis gegeben.

- E Die Behörde weist auf das Erfordernis einer Erlaubnis zur Förderung von Grundwasser bei einer jährlichen Menge von mehr als 3.600 m³ pro Jahr bzw. das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser und die Errichtung von Erdwärmesonden hin.

Erläuterung zu 4.1 E:

Keine der aufgeführten Maßnahmen werden im Planentwurf zwingend vorbereitet. Sie obliegen – wie von der Behörde erwähnt – zudem eigenen Genehmigungsverfahren.

Beschlussempfehlung zu 4.1 E:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der Planentwurf entsprechende Maßnahmen nicht zwingend vorbereitet, führt er nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung. Gleichwohl wird der Hinweis dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis gegeben.

- F Es werden Sicherheitsvorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Gewässers durch Abriss- oder Baumaterial gefordert.

Erläuterung zu 4.1 F:

Die geforderten Sicherheitsvorkehrungen entziehen sich einer Festsetzung durch den abschließenden Katalog des § 9 (1) BauGB. Vielmehr obliegen sie anderen Rechtsgrundlagen, die Inhalte der entsprechenden Genehmigungen sein werden.

Beschlussempfehlung zu 4.1 F:

Der Hinweis wird im Hinblick auf die Realisierung der durch die Planung vorbereiteten Maßnahmen zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterung führt er nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung. Gleichwohl wird der Hinweis dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis gegeben.

- G Es wird auf die Meldepflicht bei der Feststellung schädlicher Bodenveränderungen hingewiesen.

Erläuterung zu 4.1 G:

Der Planentwurf enthält unter:

III. Hinweise und Empfehlungen:

1. Bodenschutz

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Beschlussempfehlung zu 4.1 G:

Da der Hinweis bereits im Planentwurf umfassend berücksichtigt wurde, führt er nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.

- H Ferner wird auf ein Formular zur Mitteilung, wenn Material von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht wird, hingewiesen.

Erläuterung zu 4.1 H:

Der Plangeltungsbereich liegt ca. 2 m über dem westlich angrenzenden Gelände von Gewässerbett und Wiesenfläche. Es grenzt ebenerdig an die Erschließungsstraße (Landesstraße) an. Geländeauffüllungen „von über 600 m³“ sind kaum zu erwarten.

Beschlussempfehlung zu 4.1 H:

Der Hinweis wird im Hinblick auf die Realisierung der durch die Planung vorbereiteten Maßnahmen zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterung ist jedoch nicht von entsprechender Materialeinbringung in den Boden auszugehen. Er führt deshalb nicht zu einer Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung. Gleichwohl wird der Hinweis dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis gegeben.

4.2 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sei eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Straßen seien für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen.

Erläuterung zu 4.2:

Laut Stellungnahme der Stadtwerke Groß-Umstadt vom 17.11.2017 (siehe 8.1) kann das Plangebiet über das bestehende Versorgungsnetz mit Trink- und Löschwasser) bis zu einer Menge von 800 l pro Minute versorgt werden. Sollte eine größere Menge erforderlich sein, wäre eine gebührenpflichtige Messung durchzuführen. Diese erfolgte am 16.01.2018. Laut Protokoll wurden zwei Hydranten geprüft. Es handelt sich dabei um einen vor der Höchster Straße 58 und um einen am städtischen Schwimmbad in der Höchster Straße. Als Ergebnis werden Leistungen von 1.716 bzw. 2000 l/Min. bei einem Fließdruck von 2 bar festgestellt. Obwohl darauf hingewiesen wird, dass die Leistungen eine „Momentaufnahme“ darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung an der Stelle als gesichert anzusehen ist, da die Entfernung beider Hydranten zum Plangeltungsbereich gering ist. Ferner kann davon ausgegangen werden, dass der Ausbau der Landesstraße für die geforderte Achslast ausreicht.

Beschlussempfehlung zu 4.2:

Nach erfolgter Messung wird zur Kenntnis genommen, dass bei der zur Verfügung stehenden Löschwasserversorgung seitens des Brand- und Katastrophenschutzes keine Bedenken bestehen. Die Achslast der Erschließungsstraße erfüllt die Forderungen des Brand- und Katastrophenschutzes.

4.3 Altlasten

Laut KGIS liegen Altlasteinträge auf dem Grundstück im Plangeltungsbereich vor. Ein Steckbrief ist als Anhang beigefügt; für weitergehende Informationen wird auf das Regierungspräsidium Darmstadt verwiesen.

Erläuterung zu 4.3:

Laut „Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung“ des Da-Di-Werk (Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg) befand sich auf den Grundstück zwischen 1934 und 1971 eine Mechanische Reparaturwerkstadt, Handel mit Fahrrad-, Kraft- und Autoreifen. Von 1972 bis 1984 war ein Betrieb mit folgender Beschreibung eingetragen:

Handel mit Kfz aller Art, deren Ersatzteile und Zubehör, Kfz-Reparaturwerkstatt, Tankstelle, Wagenpflege etc.

Für einen weiteren Eintrag: Kfz-Handel und Reparatur erfolgte die Abmeldung am 24.02.2003.

Abschließend wird aufgrund des Betriebs eines Gewerbes in altlastenverdächtigem Umgang ein Altlastenverdacht als wahrscheinlich angenommen.

Als Stand der letzten Datenerfassung des Landkreises wird August 2012 angegeben.

Ein der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.12.2017 Informationsblatt („nicht rechtsverbindlich“) bezeichnet die Fläche als Altstandort; als Betriebs- und Anlagenbeschreibung werden genannt: Abstellfläche Autohaus, Lagerfläche, Verkaufsraum.

Aus dem Text der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass das Gewerbe gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) mit der Branchenklasse 2 bewertet wird, was ein geringes Gefährdungspotenzial für die Umwelt darstellt.

Der Planentwurf enthält unter:

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenschutz

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.“

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

Beschlussempfehlung zu 4.3:

Unter III. Hinweise und Empfehlungen wird ergänzt:

1. Altfläche /Bodenschutz

„Der Plangeltungsbereich ist in der Altflächendatei ALTIS erfasst. Das dort bisher ausgeführte Gewerbe ist gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) mit der Branchenklasse 2 bewertet, was ein geringes Gefährdungspotenzial für die Umwelt darstellt.

Vor der Durchführung von Eingriffen in den Boden sollten Untersuchungen zur Bestimmung der Belastung durchgeführt werden“.

Eine Kennzeichnung des Plangeltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgt aufgrund der Einstufung als geringes Gefährdungspotenzial für die Umwelt nicht.

Die Begründung wird unter „2.6 Altlasten/Kampfmittel“ um die Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

4.4 Untere Naturschutzbehörde

Das Verfahren nach § 13a BauGB setze zwar die Eingriffsregelung aus, artenschutzrechtliche Belange seien jedoch zu beachten. Es werden gebäudebrütende Vogelarten und Eingriffe in Gehölze bzw. Störung von Gehölzbrütern nachgefragt. Aussagen dazu fehlten und seien zu ergänzen.

Erläuterung zu 4.4:

Artenschutzrechtliche Belange nach den entsprechenden fachgesetzlichen Regelungen sind Bestandteile nachfolgender Genehmigungsverfahren. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung in dem zu Recht gewählten Verfahren.

Die Begründung führt unter „2.3 Naturschutzfachliche Ausweisungen“ aus:

„Die bisher gewerblich genutzte Liegenschaft und ihre nahe Umgebung unterliegen nicht einer Schutzkategorie nach dem Naturschutzrecht. Dies trifft sowohl auf die Natura 2000-Gebiete nach dem europäischen Recht (EU-Vogelschutz, Flora-Fauna-Habitat) als auch auf die regionalen Schutzkategorien zu.“

Hinweise auf geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt; und scheinen auf dem flächenmäßig beschränkten, intensiv genutzten Grundstück unwahrscheinlich. Auch werden von der Behörde konkrete Hinweise nicht gegeben.

Möglicherweise notwendige Eingriffe in Gehölze im Gewässerrandstreifen erfolgen nach den fachgesetzlichen Regelungen, insbesondere außerhalb der Brut- und Setzzeit.

Beschlussempfehlung zu 4.4:

Die Stellungnahme führt aufgrund der Erläuterung nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs. Die Begründung wird entsprechend der Erläuterung (Absatz 1 und 3) ergänzt.

4.5 Untere Denkmalschutzbehörde

Ländlicher Raum

Schulservice und

Sportkreis Darmstadt haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Eine Beschlussfassung zu 4.5 erübrigt sich.

5 Stellungnahme der Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg vom 13.12.2017

Den geplanten Längsparkplätzen (Stellplätze) hätten einen zu geringen Abstand zum Fuß- und Radweg. Der Abstand von 3 m zwischen Gebäudeaußenwand und Radweg ließe ein gefahrloses Aus- und Einsteigen bei vorbeifahrendem Radfahrer nicht zu. Es wird ein Abstand von 4 m für erforderlich gehalten.

Erläuterung zu 5 (siehe auch 2.D Stellungnahme von Hessen Mobil):

Bei den festgesetzten 3 m breiten Flächen für Stellplätze handelt es sich um zwei oberirdische Stellplätze für Besucher.

Laut Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen des Landes Hessen (Garagenverordnung-GaV) vom 17.11.2014 – gültig vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2022 – ist für Stellplätze eine Breite von 2,50 m ausreichend, wenn beide Längsseiten durch Bauteile begrenzt sind. Davon wurde im konkreten Fall ausgegangen, wenn einseitig die Gebäudewand und auf der anderen Seite die öffentliche Verkehrsfläche (derzeit kombinierter Geh- und Radweg) anschließen. Derzeit ist der Geh-/Radweg mit einer Breite von insgesamt ca. 3 m straßenseitig zur Hälfte durch die von Hessen Mobil erwähnten Parkstände längs der Landesstraße eingeschränkt, sodass durch Öffnen der Beifahrertüren vergleichbare Konflikte entstehen.

Zur Konfliktvermeidung kann jedoch eine Verlegung der oberirdischen Stellplätze in den Bereich zwischen den Hochbauten erfolgen. Das erfordert jedoch auch eine Anpassung des festgesetzten Bereichs ohne Zufahrten.

Eine Anordnung von Stellplätzen im Westen des Plangeltungsbereichs würde den Ruhebereich der Nutzungen unnötig beeinträchtigen und zusätzliche Versiegelungen für deren Zufahrten erfordern.

Beschlussempfehlung zu 5 (siehe auch 2.D Stellungnahme von Hessen Mobil):

Die Stellungnahme führt zu einer Änderung der Ausweisung der oberirdischen Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten entsprechend der Erläuterungen. Zwischen den beiden oberirdischen überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Fläche in einer Tiefe von 8 m im Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze als Fläche für Stellplätze mit Ihren Zufahrten festgesetzt. Die bisher dafür vorgesehenen Flächen entfallen. Die Festsetzung der Bereiche ohne Zufahrten wird entsprechend angepasst.

6 Stellungnahme des RP Darmstadt (III 31.2) vom 11.12.2017

6.1 Raumordnung und Landesplanung

Die geplante Wohnbebauung in einer im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, Bestand dargestellten Fläche werde aus regionalplanerischer Sicht begrüßt. Die Festsetzung im Bebauungsplan als „Urbanes Wohngebiet (MU)“ sei nicht zu beanstanden. Aufgrund der Aussagen in der Begründung hinsichtlich der ausschließlichen Errichtung von Wohngebäuden wird jedoch empfohlen, die Festsetzung des Gebietstyps zu überprüfen.

Erläuterung zu 6.1 (siehe auch 3 Stellungnahme der IHK):

In der Begründung „4.1 Art der baulichen Nutzung“ wird die Auswahl des Gebiets-typs „Urbanes Gebiet“ (MU) dargelegt:

„Das Plangebiet ist - wie seine Umgebung – im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung trifft auf eine Reihe unterschiedliche vorhandene Gemengelagen zu, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind.

Im Interesse der Wiedernutzbarmachung eines aufgegebenen gewerblichen Standorts und unter Berücksichtigung des erheblichen Wohnraumbedarfs in der Region sollen mit der Bauleitplanung u.a. Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Zu diesem Zweck werden die Möglichkeiten der Änderung des BauGB und der BauNVO vom 13.05.2017 zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt genutzt.

Durch die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) gemäß § 6a BauNVO wird eine Gebietskategorie etabliert, die den vielfältigen Nutzungsabsichten/-möglichkeiten in der städtischen Randlage entgegenkommt und deren verträgliche Mischung gewährleistet. Wenngleich aktuell zwar einer Wohnnutzung Vorrang eingeräumt wird, sollen aufgrund der Lagegunst und im Interesse von Vielfalt und kurzen Wegen langfristig Veränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Diese Ausweisung der Nutzungsart erfüllt auch die Anforderungen aus dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Geltungsbereich und seine Umgebung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“ (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Von einer Gliederung gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO wird abgesehen. Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsbereichs entspricht auch die alleinige Unterbringung einer der Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO der Planungsabsicht.“

Unter Berücksichtigung des Umfeldes und der Darstellungen (= Entwicklungsabsichten) im geltenden Flächennutzungsplan erscheint die Gebietsausweisung nachvollziehbar und schlüssig; während eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet für die Entwicklung des Südens der Kerngemeinde von Groß-Umstadt hinderlich sein könnte. In der Begründung „2.1 Bauliche Einbindung in die Ortslage, Bebauung und Bepflanzung“ wird deshalb ausgeführt:

„Der geltende Flächennutzungsplan vom 20.09.2011 weist die Flächen beidseits der Straße „Im kühlen Grund“ und westlich entlang der „Höchster Straße“ als gemischte Bauflächen aus, die durch eine Fläche in vergleichbarer Tiefe im Osten der Höchster Straße – gegenüber der Liegenschaft Nr. 65 - ergänzt werden sollen (gemischte Baufläche, geplant).“

Die Darstellung gemischter Bauflächen lässt darauf schließen, dass die Ziele der Stadtentwicklung beidseits der Straße „Im kühlen Grund“ und beidseits der Landesstraße L 3065 „Höchster Straße“ in der Etablierung bzw. im Aufbau eines gemischt genutzten Bereichs – wie es eine Ausweisung als urbanes Gebiet vorsieht - bestehen.

Zwar ist derzeit eine Wohnbebauung im Plangeltungsbereich projektiert; bedarfsgerechte, an die sich entwickelnden Umgebung angepasste, Nutzungsänderungen sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Unter „3.2 Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens“ wird dazu ausgeführt:

„Vielmehr soll ein angemessener Spielraum für spätere bedarfsgerechte Veränderungen erhalten bleiben ohne die Aufhebung oder Änderung des Bauleitplans zwingend zu erfordern.“

Im Vergleich zum Wohngebiet beschränkt die gewählte Gebietsausweisung die zulässigen Ladengeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht auf die Versorgung des Gebietes und erlaubt sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nicht nur als Ausnahmen. Insofern eignet sich der Gebietstyp sowohl für eine Nutzungsvielfalt im Plangeltungsbereich als auch als integrativer Faktor für eine sich im Umfeld entwickelnde urbane Mischnutzung.

Beschlussempfehlung zu 6.1 (siehe auch 3 Stellungnahme der IHK):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterung führt sie nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sei kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet und auch kein Natura-2000-Gebiet betroffen. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen werde auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Erläuterung zu 6.2:

Es werden die Ausführungen unter „2.3 Naturschutzfachliche Ausweisungen“ bestätigt. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist vorstehend unter 4.4. wiedergegeben und behandelt.

Beschlussempfehlung zu 6.2:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die von der Oberen Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange von der Planung nicht berührt werden.

Hinsichtlich der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird auf die diesbezüglich gefassten Beschlüsse unter 4.4 verwiesen.

6.3 Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt

A Oberflächengewässer

Im Westen grenze der Geltungsbereich an einen Nebenarm des Ohlebachs. Für den anschließenden Gewässerrandstreifen gelten im Außenbereich die gesetzli-

chen Bestimmungen des § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Entgegen den Ausführungen in der Begründung unter 2.5 könne nur der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs als Innenbereich angesehen werden. Der südliche Bereich des teilweise überplanten Gewässerrandstreifens bedürfe der Genehmigung nach § 23 Abs. 3 HWG. Sie könne im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Anforderungen des § 23 Abs. 3 Punkt 1-10 plausibel und nachvollziehbar dargelegt würden.

Erläuterung zu 6.3 A (siehe auch 4.1 A Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg):

In der Begründung wird unter „2.5 Wasserwirtschaftliche Belange“ ausgeführt:

„Im Osten unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich ein Nebenarm des Ohlebach, dessen Böschungsoberkante an eine Stützmauer auf dem Grundstück grenzt. Die Wiedernutzbarmachung der gewerblich genutzten Fläche erfolgt im bisher unbeplanten Innenbereich (siehe auch 1.1). Insofern handelt es sich bei der Planaufstellung nicht um die Ausweisung eines Baugebietes gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Hessischem Wassergesetz (HWG) im Gewässerrandstreifen, der sich gemäß § 23 Abs. 1 HWG nur auf Flächen im Außenbereich erstreckt.“

Dem widerspricht das Regierungspräsidium teilweise in seiner Stellungnahme vom 11.12.2017. Es wird nur der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs als Innenbereich angesehen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der als Innenbereich definierte nördliche Teil zumindest den Bereich des derzeit aufstehenden Gebäudes beinhaltet. Das wäre ein Bereich von mindestens 30 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nach Süden. Weiter südlich ist dann ein nicht überbaubarer Streifen in einer Breite von 5 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Planentwurf ausgewiesen. Insofern würde die in Aussicht gestellte Ausnahmegenehmigung einen maximal 5 m breiten Streifen auf eine Länge von ca. 75 m beinhalten, der laut Bestand ca. 2 m höher als das Gewässerbett liegt und somit als Retentionsraum kaum von Bedeutung sein dürfte.

Die Überplanung dieser Fläche wird gemäß § 23 Abs. 3 HWG folgendermaßen begründet:

Aufgrund der geringen Größe von ca. 1.300 m² des Teils des Plangeltungsbereichs, der als Außenbereich zu betrachten ist, kann er kaum als relevant für die Siedlungsentwicklung der Stadt Groß-Umstadt angesehen werden. Vielmehr handelt es sich um eine Fläche, die bereits jetzt aufgrund ihrer Befestigung und Nutzung als Ausstellungsfläche für Pkw einer Funktion als Gewässerrandstreifen nicht mehr gerecht wird und einer Folgenutzung zugeführt werden soll. Insofern entspricht die Planung einer Siedlungsentwicklung, die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zum Ziel hat. Das Gebiet schließt unmittelbar an ein bestehendes Siedlungsgebiet an. Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes ca. 2 m oberhalb des Gewässerbettes sind die Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- und Sachschäden nicht zu erwarten. Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden durch die Planausweisung nicht nachteilig beeinflusst; Hochwasserrückhaltung kann ausschließlich auf der im Westen an den Graben anschließenden Wiesenfläche stattfinden; Rückhalteraum geht deshalb nicht verloren. Die im Regionalplan dargestellte Vorbehaltsfläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz betrifft nicht das Plangebiet, sondern schließt westlich daran an. Bestehender Hochwasserschutz ist nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten, die Be-

lange des Hochwasserschutzes werden insofern beachtet. Das Bauvorhaben wird so errichtet, dass insbesondere das Untergeschoss durch bauliche Vorkehrungen vor Schäden aufgrund eines Hochwasserereignisses geschützt ist. Die Eigenschaften des Gewässers werden nicht nachteilig beeinflusst, da durch die Planung keine Einträge in das Gewässer vorbereitet werden.

Beschlussempfehlung zu 6.3 A (siehe auch 4.1 A Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg):

Die Voraussetzungen für die Zustimmung des Regierungspräsidiums zur teilweisen Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird entsprechend des letzten Absatzes der Erläuterung zum Zweck der plausiblen und nachvollziehbaren Darlegung der Gründe für die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens gemäß den Genehmigungsvoraussetzungen des § 23 Abs. 3 Punkt 1-10 HWG ergänzt.

B Nachsorgender Bodenschutz

Für die Liegenschaft Höchster Straße in Groß-Umstadt existiere ein Eintrag in der Altflächendatei ALTIS. Es handle sich um die Abstellfläche bzw. Lagerfläche, Verkaufsraum des Autohauses Schütz. Das Gewerbe sei gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) mit der Branchenklasse 2 bewertet, was ein geringes Gefährdungspotenzial für die Umwelt darstellt.

Erläuterung zu 6.3 B (siehe auch 4.3 Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg):

Ein der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.12.2017 beigefügtes Informationsblatt („nicht rechtsverbindlich“) bezeichnet die Fläche als Altstandort; als Betriebs- und Anlagenbeschreibung werden genannt: Abstellfläche Autohaus, Lagerfläche, Verkaufsraum.

Der Planentwurf enthält unter:

III. Hinweise und Empfehlungen
1. Bodenschutz

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.“

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

Beschlussempfehlung zu 6.3b) (siehe auch 4.3 Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg):

Unter III. Hinweise und Empfehlungen wird ergänzt:

1. Bodenschutz / Altfläche

„Der Plangeltungsbereich ist in der Altflächendatei ALTIS erfasst. Das dort bisher ausgeführte Gewerbe ist gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) mit der Branchenklasse 2 bewertet, was ein geringes Gefährdungspotenzial für die Umwelt darstellt.

Vor der Durchführung von Eingriffen in den Boden sollten Untersuchungen zur Bestimmung der Belastung durchgeführt werden“.

Eine Kennzeichnung des Plangeltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgt aufgrund der Einstufung als geringes Gefährdungspotenzial für die Umwelt nicht.

Die Begründung wird unter „2.6 Altlasten/Kampfmittel“ um die Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

C Vorsorgender Bodenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans folge dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit werde ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher werde der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.

Erläuterung zu 6.3 C:

Der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht sowohl dem in § 1 (5) Satz 3 BauGB genannten Grundsatz der vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung als auch den in § 1a (2) BauGB dargelegten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wobei insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Beschlussempfehlung zu 6.3 C:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Regierungspräsidium Darmstadt den Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.

D Grundwasser

1. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sei eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ seien zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte - bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand - mindestens 1 m betragen.

Erläuterung zu 6.3 D 1:

Der Planentwurf enthält unter

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB:

7. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen). Die Mindestspeicherkapazität des Aufbaus beträgt 20 l/m².

III. Hinweise und Empfehlungen

3. Wasserhaushalt

„Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird empfohlen, Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und zeitverzögert zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

Die Versickerung von Niederschlagswasser nach dem BauGB wird lediglich für Oberflächenbefestigungen über die Flächen selbst bzw. deren Randbereiche festgesetzt, da das vernässungsgefährdete Plangebiet und insbesondere die westlichen Wiesenflächen aufgrund hoher Grundwasserstände für eine gezielte Versickerung größerer Niederschlagsmengen z.B. von Dachflächen ungeeignet sind.

Das erwähnte Arbeitsblatt bezieht sich auf „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“. Auch unter Berücksichtigung der bereits in der Begründung unter „2.5 Wasserwirtschaftliche Belange“ erwähnten hohen Grundwasserstände, scheint die Errichtung von Anlagen zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser unwahrscheinlich.

III. Hinweise und Empfehlungen 3. Wasserhaushalt entfällt aufgrund der Beschlussfassung zu 4.1.D. Die ersatzweise Festsetzung nach dem Landesrecht bezieht sich nicht mehr auf die Versickerung von Niederschlagswasser.

Beschlussempfehlung zu 6.3 D 1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterung führt sie nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs

oder seiner Begründung, die über die Beschlussempfehlung zu 4.1 D hinausgehen.

2. In Ergänzung des Hinweises im Bebauungsplan auf die hohen Grundwasserstände und die Empfehlung zur Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens, um bauliche Vorkehrungen zu treffen, sollten die baulichen Vorkehrungen bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ferner sollte die Vernässungsgefährdung als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erfolgen. Es wird gebeten, die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie Kennzeichnungen vorzunehmen.

Erläuterung zu 6.3 D 2:

Im Planentwurf ist enthalten:

III. Hinweise und Empfehlungen

4. Vernässungsgefahr

„Wegen hoher Grundwasserstände wird die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Einbindetiefe und Gründung zu treffen.“

Die empfohlene Erstellung des hydrogeologischen Gutachtens wird die notwendigen baulichen Vorkehrungen – auch im Hinblick auf ein konkretes projektiertes Bauvorhaben - benennen. Insbesondere im Hinblick auf eine vorgesehene Tiefgarage, soll diese als weiße Wanne ohne Öffnungen ausgeführt werden. Abschottungen gegen Überflutungen im Bereich der Zufahrtsrampe sind zusätzlich vorgesehen.

Eine Festsetzung konkreter baulicher Vorkehrungen bereits im Bauleitplanverfahren erscheint auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse verzichtbar.

Beschlussempfehlung zu 6.3 D 2:

Die angeregte Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als „vernässungsgefährdetes Gebiet wegen hoher Grundwasserstände“ wird durch folgende Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen.

III. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

4. Vernässungsgefahr

„Wegen hoher Grundwasserstände wird das Gebiet als vernässungsgefährdet gekennzeichnet. Es wird die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Einbindetiefe und Gründung und Gefahrenabwehr zu treffen.“

Weitere Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung erfolgen aufgrund der Erläuterungen nicht.

Der Hinweis aus der Stellungnahme wird den Eigentümern zur Kenntnis gegeben.

Das Abwasser sei den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen, die kommunale Abwassersatzung sei zu beachten.

Unbelastetes Regenwasser sei nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Für die Einleitung oder Versickerung sei das DAW-Merkblatt M 153 und die DAW-Richtlinie A 138 zu beachten.

Erläuterung zu 6.3 E (siehe auch 4.1 D und 6.3 D 1):

Laut Stellungnahme der Stadtwerke Groß-Umstadt kann der Plangeltungsbe-
reich an die Abwassersammelleitung in der Höchster Straße angeschlossen
werden. Es wird auf die Erläuterungen zu 4.1 D und 6.3 D1 verwiesen.

Beschlussempfehlung zu 6.3 E:

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterungen
sind sie im Planentwurf und den vorliegenden Beschlussempfehlungen
ausreichend berücksichtigt. Sie führen deshalb nicht zu Änderungen oder
Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über die Emp-
fehlungen der anstehenden Beschlussfassungen hinausgehen.**

**Die Prüfung einer Ableitung von Niederschlagswasser in den angrenzen-
den Graben ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gleichwohl wird ein
entsprechender Hinweis dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis gege-
ben.**

F Immissionsschutz

Es werden Bedenken hinsichtlich der Ausweisung als „Urbanes Gebiet (MU)“
geäußert. Zur Klärung der Anforderungen an die baulichen Vorkehrungen zur
Minderung von Verkehrslärm der Landesstraße L 3065 wird die Ermittlung der
Vorbelastung gefordert.

Erläuterung zu 6.3 F:

Die Begründung zur Ausweisung des Gebietstyps ist unter 3 und 6.1 bereits er-
folgt. Die Anordnung des „Urbanen Gebiete (MU)“ im Einwirkungsbereich der
Landesstraße entspricht der geforderten Abstufung unterschiedlicher Nutzungen.

Ergänzend wurde durch die CSZ Ingenieurconsult, Cornelius-Schwarz-Zeidler
GmbH die Bestimmung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche zur Klärung der
Anforderungen an die Außenbauteile durchgeführt.

Aufgrund der Lärmkarten der HLNUG ergibt sich ein tägliches Verkehrsaufkom-
men von 6.230 Kfz.

Daraus ergibt sich für die dem Straßenraum nächstgelegene Fassade (Abstand
13 m) der Lärmpegelbereich V und für die dem Straßenraum abgewandte Fas-
sade der Lärmpegelbereich IV nach DIN 18005-1.

Demnach betragen die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile für
Wohnräume 45 (für Lärmpegelbereich V) bzw. 40 (für Lärmpegelbereich IV)
nach DIN 4109.

Die Anforderungen können in die Festsetzungen nach I Nr.6 als Vorkehrungen
vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG übernommen wer-

den. Im Rahmen der Projektplanung sind entsprechende Nachweise zu erbringen.
Ferner sieht die aktuelle Projektplanung den Einbau einer zentralen schallgedämmten Lüftungsanlage vor.

Beschlussempfehlung zu 6.3 F:

**Die Festsetzung I Nr. 6 wird ergänzt. Sie lautet:
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**

Für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass die Schalldämmmaße der Außenbauteile die Anforderungen für die jeweiligen Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109 erfüllen. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente vorzusehen.

Die Begründung ist unter 2.4.1.Immissionen/Verkehr um die maßgeblichen Inhalte des Gutachtens der CSZ Ingenieurconsult, Cornelius-Schwarz-Zeidler GmbH zu ergänzen. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

G Bergaufsicht

Dem Vorhaben stünden aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Eine Beschlussfassung zu 6.3 G erübrigt sich.

6.4 Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst werde im Rahmen der Bauleitplanung ausnahmsweise nur dann beteiligt, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt seien.

Erläuterung zu 6.4:

Unter „2.6 Altlasten/Kampfmittel“ der Planbegründung wird bereits dargelegt, dass Bodenbelastungen durch Kampfmittel nach derzeitigem Wissen nicht vorhanden seien und dass Informationen des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt werden.

Eine Beschlussfassung zu 6.4 erübrigt sich.

7 Stellungnahme Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 13.12.2017

Aufgrund aussagefähiger Luftbilder läge kein begründeter Verdacht auf Kampfmittel vor. Eine systematische Flächenabsuche sei nicht erforderlich. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sei der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Erläuterung zu 7 (siehe auch 6.4 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt):

Unter „2.6 Altlasten/Kampfmittel“ der Planbegründung wird dargelegt, dass Bodenbelastungen durch Kampfmittel nach derzeitigem Wissen nicht vorhanden seien. Diese Aussage wird durch die eingeholte Stellungnahme bestätigt.

Beschlussempfehlung zu 7:

Aufgrund der Stellungnahme besteht kein Erfordernis für eine Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

8 Stellungnahme der Stadtwerke Groß-Umstadt vom 17.11.2017

- 8.1 Das Plangebiet könne über das bestehende Versorgungsnetz mit Trink- und Brauchwasser (Löschwasser) bis zu 800l/min versorgt werden. Sollte eine größere Menge erforderlich sein, sei eine gebührenpflichtige Messung erforderlich.

Erläuterung zu 8.1:

Der Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises fordert die doppelte Löschwassermenge. Insofern ist zumindest eine Messung der zur Verfügung stehenden Menge durch den Träger der Bauleitplanung erforderlich.

Diese erfolgte am 16.01.2018. Laut Protokoll wurden zwei Hydranten geprüft. Es handelt sich dabei um einen vor der Höchster Straße 58 und um einen am städtischen Schwimmbad in der Höchster Straße. Als Ergebnis werden Leistungen von 1.716 bzw. 2000 l/Min. bei einem Fließdruck von 2 bar festgestellt. Obwohl darauf hingewiesen wird, dass die Leistungen eine „Momentaufnahme“ darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung an der Stelle als gesichert anzusehen ist, da die Entfernung beider Hydranten zum Plangeltungsbe- reich gering ist. Ferner kann davon ausgegangen werden, dass der Ausbau der Landesstraße für die geforderte Achslast ausreicht.

Beschlussempfehlung zu 8.1:

Nach erfolgter Messung wird zur Kenntnis genommen, dass bei der zur Verfügung stehenden Löschwasserversorgung seitens des Brand- und Katastrophenschutzes keine Bedenken bestehen. Die Achslast der Erschließungsstraße erfüllt die Forderungen des Brand- und Katastrophenschutzes.

- 8.2 Die Entwässerung könne über die Sammelleitung in der Höchster Straße erfolgen. Nicht mehr benutzte Kanalanschlussleitungen seien kostenpflichtig zurückzubauen.

Erläuterung zu 8.2:

Die Kosten für die Erschließung bzw. den Rückbau nicht mehr erforderlicher Hausanschlüsse zulasten der Bauherren ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie sind in anderen städtischen Satzungen geregelt und entsprechend anzuwenden.

Beschlussempfehlung zu 8.2:

Aufgrund der Stellungnahme besteht kein Erfordernis für eine Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

- 8.3 Niederschlagswasser sei zu sammeln, zu verwerten, zu versickern oder gedrosselt abzuleiten. Die Einleitung in den anschließenden Graben sei auf 10 l / sec ha zu begrenzen. Befestigte Flächen der Baugrundstücke sollten als wasserdurchlässige Flächen angelegt werden.

Erläuterung zu 8.3 (siehe auch 4.1 D und 6.3 D 1 und 6.3 E):

Der Planentwurf enthält

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB:

7. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen). Die Mindestspeicherkapazität des Aufbaus beträgt 20 l/m².

III. Hinweise und Empfehlungen

3. Wasserhaushalt

„Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird empfohlen, Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und zeitverzögert zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

Eine Versickerung von Niederschlagswasser für Oberflächenbefestigungen über die Flächen selbst bzw. deren Randbereiche ist bereits nach dem BauGB festgesetzt.

Aufgrund hoher Grundwasserstände ist das Plangebiet für eine gezielte Versickerung größerer Niederschlagsmengen z.B. von Dachflächen ungeeignet.

Zur Konkretisierung und Erhöhung der Verbindlichkeit der unter III. Hinweise und Empfehlungen 3. Wasserhaushalt genannten Ziele kann eine Festsetzung nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Er regelt die Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser sowie die Modalitäten einer Einleitung in das örtliche Kanalnetz.

Eine Einleitung in das nahegelegene Gewässer ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.

Beschlussempfehlung zu 8.3:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterungen sind sie im Planentwurf inhaltlich ausreichend berücksichtigt.

III. Hinweise und Empfehlungen 3. Wasserhaushalt entfällt.

Stattdessen erfolgt eine landesrechtliche Festsetzung nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Sie lautet:

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten oder abzuleiten, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bei einer Ableitung in den Kanal ist auf dem Grundstück ein Rückhalt zu errichten. Die Einleitung ist auf 10 l / sek. ha begrenzt.

Die Begründung ist entsprechen anzupassen.

Die Prüfung einer Ableitung von Niederschlagswasser in den angrenzenden Graben ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gleichwohl wird ein entsprechender Hinweis dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis gegeben.

- 8.4 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sei eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte mindestens 1 m betragen.

Erläuterung zu 8.4:

Der Planentwurf sieht eine Versickerung nicht zwingend als Gegenstand der Bauleitplanung vor. Vielmehr erscheint unter Berücksichtigung der in der Begründung unter „2.5 Wasserwirtschaftliche Belange“ erwähnten hohen Grundwasserstände, die Errichtung von Anlagen zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser unwahrscheinlich.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser nach BauGB wird lediglich für Oberflächenbefestigungen über die Flächen selbst bzw. deren Randbereiche festgesetzt, da das vernässungsgefährdete Plangebiet und insbesondere die westlichen Wiesenflächen aufgrund hoher Grundwasserstände für eine gezielte Versickerung größerer Niederschlagsmengen z.B. von Dachflächen ungeeignet sind.

Beschlussempfehlung zu 8.4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterungen sind sie im Planentwurf ausreichend berücksichtigt. Sie führen deshalb nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.

9 Stellungnahme des Wasserverbandes Gersprenz vom 06.12.2017

- 9.1 Bezüglich der Unterkellerung für Tiefgaragenplätze seien bauliche Vorkehrungen (vermutlich vor Vernässung) zu treffen.

Erläuterung zu 9.1 (siehe auch 6.3 D 2 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt):

Die Thematik der baulichen Vorkehrungen vor Vernässung ist unter 6.3 D 2 ausführlich behandelt.

Im Planentwurf ist enthalten:

III. Hinweise und Empfehlungen

4. Vernässungsgefahr

„Wegen hoher Grundwasserstände wird die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Einbindetiefe und Gründung zu treffen.“

Die empfohlene Erstellung des hydrogeologischen Gutachtens wird die notwendigen baulichen Vorkehrungen – auch im Hinblick auf ein konkretes projektiertes Bauvorhaben - benennen. Insbesondere im Hinblick auf eine vorgesehene Tiefgarage, soll diese als weiße Wanne ohne Öffnungen ausgeführt werden. Abschottungen gegen Überflutungen im Bereich der Zufahrtsrampe sind zusätzlich vorgesehen. Eine Festsetzung konkreter baulicher Vorkehrungen bereits im Bauleitplanverfahren erscheint auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse verzichtbar

Beschlussempfehlung zu 9.1:

Die angeregte Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als „vernässungsgefährdetes Gebiet wegen hoher Grundwasserstände“ wird durch folgende Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen.

III. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

4. Vernässungsgefahr

„Wegen hoher Grundwasserstände wird das Gebiet als vernässungsgefährdet gekennzeichnet. Es wird die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Einbindetiefe und Gründung zu treffen.“

Weitere Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung erfolgen aufgrund der Erläuterungen nicht.

Der Hinweis aus der Stellungnahme wird den Eigentümern zur Kenntnis gegeben.

- 9.2 Die Vorbehaltsfläche für den Hochwasserschutz im Regionalplan 2010 sei zu beachten.

Erläuterung zu 9.2:

Zur Vorbehaltsfläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz im Regionalplan 2010 ist in der Begründung zum Planentwurf dargelegt:

„2.5 Wasserwirtschaftliche Belange“

„Eine im Regionalplan 2010 dargestellte Vorbehaltsfläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz liegt - abgestützt durch eine Mauer - ca.2 m tiefer als das Plangebiet. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Darstellung das Plangebiet nicht betrifft (siehe auch 3.1).“

und unter

3.1 Regionalplan Südhessen 2010 / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 ist das Plangebiet als dreieckförmige Parzelle mit einer Breite zwischen 5 m und 30 m parallel zur Höchster Straße nicht darstellbar. Die maximale Ausdehnung von 30 m betrüge im Maßstab 1:100.000 0,33 mm. Das entspricht in etwa der Strichstärke einer umfahrenden Linie, die westlich der Straße ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz innerhalb einer Vorrangfläche für die Landwirtschaft darstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Darstellung auf die Grünfläche zwischen Ohlebach und seinem Nebenarm, der die östliche Grenze des Plangebietes bildet, bezieht. Diese Auslegung wird bestätigt durch die Darstellung der Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche (Bestand) im Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt, genehmigt am 20.09.2011. Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 war zu diesem Zeitpunkt bereits von der Landesregierung beschlossen (17.06.2011) und mit Bescheid vom 27.06.2011 genehmigt. Insofern hätte eine vom Regionalplan abweichende Darstellung der Genehmigung des Flächennutzungsplans entgegengehalten werden können. Aufgrund der erfolgten Genehmigung kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst gelten.

Den Aussagen wurde im Beteiligungsverfahren von den maßgeblichen Stellen nicht widersprochen.

Beschlussempfehlung zu 9.2:

Der Hinweis auf die Vorbehaltsfläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterungen führen sie nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.

- 9.3 Bezüglich der Ausweisung von Uferrandstreifen sei das Einvernehmen mit der Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg herzustellen.

Erläuterung zu 9.3:

Hinsichtlich der Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens wird auf die Stellungnahmen des Landkreises Darmstadt-Dieburg und des Regierungspräsidiums Darmstadt sowie die dazugehörigen Erläuterungen und Beschlussempfehlungen verwiesen.

Beschlussempfehlung zu 9.3:

Der Hinweis auf die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterungen und den Beschlüssen zu den Stellungnahmen des Landkreises Darmstadt-Dieburg und des Regierungspräsidiums Darmstadt sind die Belange ausreichend berücksichtigt. Sie führen deshalb nicht zu weiteren Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.