

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Im kühlen Grund“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Mitteilung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 erfolgte mit Schreiben vom 15.05.2018.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.05.2018 bis 27.06.2018 statt.

Von Seiten der Bürgerschaft liegen keine Stellungnahmen vor.

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind in der nachfolgenden Aufstellung dargelegt:

A Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 04.06.2018)
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen (Schreiben vom 08.06.2018)
- Handwerkskammer Rhein-Main Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt (Email vom 26.06.2018)
- HESSEN-FORST Forstamt Dieburg, Dieburg (Schreiben vom 22.05.2018)
- I H K Darmstadt Rhein Main Neckar, Darmstadt (Schreiben vom 20.06.2018)
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt (Schreiben vom 12.06.2018)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Schreiben vom 22.05.2018)
- Landesverband der Jüdischen Gemeinden, Frankfurt am Main (Schreiben vom 22.05.2018)
- DADI Nahverkehrsorganisation, Darmstadt (Schreiben vom 13.06.2018)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (Email vom 24.05.2018)
- Wasserverband Gersprenzgebiet, Erbach (Schreiben vom 28.05.2018)
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel (Schreiben vom 13.06.2018)
- Open Grid Europe GmbH, Essen (Schreiben vom 07.06.2018)
- PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 07.06.2018)
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim (Fax vom 28.05.2018)

B Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Evang. Kirchenverwaltung, Darmstadt
- Bischöfliches Ordinariat Mainz, Mainz
- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Hess. Gesellsch. f. Ornithologie und Natursch., Echzell
- Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 1 | Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Michelstadt | Stellungnahme vom 20.06.2018 |
|---|---|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:</p> <p>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privateigentum. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentumsverhältnisse eine Umlegung nach BauGB.</p> <p style="text-align: center;">1.1</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  (Ziergiebel)</p> | | <p><u>Zu 1.1</u> Erläuterung: Zur Regelung der Eigentumsverhältnisse im Bebauungsplangebiet soll eine vereinfachte Umlegung nach den §§ 80 ff. BauGB erfolgen. Im städtebaulichen Vertrag ist hierzu vorgesehen, dass die Bauwillige einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur hiermit beauftragt und alle hierzu anfallenden Kosten trägt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Empfehlung des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, zur Regelung der Eigentumsverhältnisse eine Umlegung nach BauGB vorzunehmen, wird gefolgt.</p> |

| Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen | | |
|---|--|---|
| 2 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach | Stellungnahme vom 27.06.2018 |
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | | <p><u>Zu 2.1</u> Erläuterung: Gemäß dem vonseiten der Deutschen Telekom Technik GmbH beigefügten Kartenwerk verläuft eine Leitung innerhalb der Straße „Im kühlen Grund“ im Süden des Plangebietes. Von dieser Leitung aus gehen Hausanschlussleitungen zu den Anwesen bzw. Gebäuden „Im kühlen Grund 3“ und „Im kühlen Grund 5“.</p> <p>2.1 Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, auf die Telekommunikationslinien im Plangebiet wird zum Anlass genommen, in Plan und Begründung auf die vorhandenen Leitungen hinzuweisen und einen textlichen Hinweis aufzunehmen, wonach sich der Bauausführende über die genaue Lage und den Verlauf der Leitungen vor Beginn von Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten beim zuständigen Versorger informieren soll.</p> <p><u>Zu 2.2</u> Erläuterung: Der Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung umfasst die derzeit bestehenden Straßen- und Gehwegflächen der südlich angrenzenden Straße „Im kühlen Grund“. Relevante Umplanungen hinsichtlich der Fahrbahn- bzw. Gehwegbreite sind nicht vorgesehen.</p> <p>2.3 Im Rahmen der anstehenden Bebauung des Anwesens „Im kühlen Grund 3“ sind lediglich Umgestaltungs- und Anpassungsmaßnahmen vorgesehen, um die Zufahrtsbereiche zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen anzubinden. Neu zu verlegen sind ebenfalls im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen die entsprechenden Anschlüsse an Kanal und an die technische Infrastruktur.</p> <p>2.4 Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen seien, wird zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf bezüglich der vorliegenden Planung ergibt sich jedoch daraus nicht, da es sich ausschließlich um eine Überplanung eines bereits bebauten und erschlossenen Gebietes handelt und bauliche Maßnahmen im Straßenraum sich lediglich auf die Umgestaltung von Zufahrtsbereichen und Zuwegungen zu den geplanten Gebäuden sowie erforderliche Anschlussleitungen an das bestehende Ver- und Entsorgungs- bzw. technische Infrastrukturnetz beschränken. Eine generelle Neugestaltung des Straßenraumes ist nicht vorgesehen.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| | | |
|----------|--|------------------------------|
| 2 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach | Stellungnahme vom 27.06.2018 |
|----------|--|------------------------------|

| Stellungnahme/ Anregung | Beschlussfassung |
|-------------------------|------------------|
|-------------------------|------------------|

| | |
|--|---|
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | <p>Zu 2.3 Erläuterung: Hinsichtlich der Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf das Anpflanzen von mindestens 2 Einzelbäumen u. a. entlang der Straße „Im kühlen Grund“ vor.</p> <p>2.1 <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird gefolgt. Es ist ein entsprechender Hinweis in dem städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen enthalten.</p> <p>Zu 2.4 Erläuterung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sowie auch an die technische Infrastruktur angeschlossene Grundstücke innerhalb der bebauten Ortslage der Kernstadt. Hinsichtlich einer Koordination möglicher Anpassungsmaßnahmen im Bereich der Straße „Im kühlen Grund“ obliegt dies dann der Bauwilligen im Rahmen der Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt.</p> <p>2.2 <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH zu den grundsätzlichen Anforderungen bei der Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen werden der Bauwilligen zur Kenntnis gegeben. In dem städtebaulichen Vertrag wird aufgenommen, dass die Bauwillige der Telekom Deutschland GmbH die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsanlagen sowie ggf. die oberirdische Errichtung von Schaltgehäusen auf ihren Grundstücksflächen ermöglicht.</p> <p>2.3</p> <p>2.4</p> |
|--|---|

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 2 | Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach | Stellungnahme vom 27.06.2018 |
|---|--|------------------------------|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. i.A.</p> <p>Christine Wust Jennifer Stelzel</p> | | <p>2.4</p> |

| Teil C | | Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen | |
|---|--|---|--|
| 3 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Stellungnahme vom 09.07.2018 | |
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung | |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)</u></p> <p>Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes überplant im Osten den Gewässerrandstreifen des Pferdsbaches. Hierzu weise ich darauf hin, dass im Gewässerrandstreifen besondere Schutzvorschriften nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) gelten. Im Innenbereich beträgt der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen 5 m ab der Böschungsoberkante. Dort ist u. a. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten.</p> <p>Auf einer Flächenbreite von 5 m entlang des Pferdsbaches sollen unterschiedliche Nutzungen festgesetzt werden. Inwieweit für die unter Punkt 6.2.6 „Gewässerrandzone“ beschriebenen Maßnahmen eine Befreiung gemäß § 23 Abs. 3 HWG i. V. m. § 38 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist, ist mit dem Kreisausschuss des Kreise Darmstadt-Dieburg - Untere Wasserbehörde - abzustimmen.</p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben. Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet zwei Einträge „Im Kühlen Grund 3 und 5“ ergeben (siehe beiliegende Listen). Darunter befindet sich ein Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird.</p> | | <p><u>Zu 3.1</u> Erläuterung: Wie der Bestandskarte zum Bebauungsplanentwurf entnommen werden kann, stellt sich die derzeitige Situation im Bereich der Gewässerparzelle so dar, dass ein Großteil der unmittelbar an den Böschungsbereich des Pferdsbaches heranreichenden Flächen bereits als Pflasterfläche oder Asphaltfläche versiegelt ist. Zudem besteht im nördlichen Teil eine Stützmauer. Im südlichen Teil erstrecken sich westlich der eigentlichen Gewässerparzelle des Pferdsbaches und nördlich des Gebäudebestandes „Im kühlen Grund 1a“ im wesentlichen Ruderalflächen. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, einen öffentlichen Fuß- und Radweg parallel zum Pferdsbach anzulegen, der beginnend in einer Breite von ca. 2,5 m sich bis zur nördlichen Plangebietsgrenze parallel zur geplanten Neubebauung nach Norden hin verjüngt. Dieser Fußweg dient auch der Gewässerunterhaltung. Zwischen dem geplanten Fuß- und Radweg und der Gewässerparzelle des Pferdsbaches verbleiben im nördlichen Teil eine Fläche von ca. 2,50 m Breite, die sich nach Süden hin bis zur Straße „Im kühlen Grund“ erweitert und hier etwa auf Höhe der derzeitigen Bebauung des Anwesens „Im kühlen Grund 3“ eine Breite von ca. 4 m aufweist. Die eingemessene Böschungsoberkante verläuft dabei innerhalb dieser Fläche. Mit dem Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 28.05.2018 wurde die Definition des Gewässerrandstreifens, der sich bislang auf einen Streifen von 10 m lediglich auf Flächen im Außenbereich erstreckte, um eine entsprechende Regelung auf Flächen im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches erweitert. Der Gewässerrandstreifen im Innenbereich erstreckt sich dabei auf eine Breite von 5 m. Die Planung wurde im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p><u>3.1</u></p> <p><u>3.2</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt auf den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen entlang des Pferdsbaches werden der Bauwilligen für das Bauantragsverfahren zur Kenntnis gegeben.</p> | |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| | | |
|----------|--|------------------------------|
| 3 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Stellungnahme vom 09.07.2018 |
|----------|--|------------------------------|

| Stellungnahme/ Anregung | Beschlussfassung |
|-------------------------|------------------|
|-------------------------|------------------|

| | |
|---|---|
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)</u></p> <p>Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes überplant im Osten den Gewässerrandstreifen des Pferdsbaches. Hierzu weise ich darauf hin, dass im Gewässerrandstreifen besondere Schutzvorschriften nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) gelten. Im Innenbereich beträgt der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen 5 m ab der Böschungsoberkante. Dort ist u. a. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten.</p> <p>Auf einer Flächenbreite von 5 m entlang des Pferdsbaches sollen unterschiedliche Nutzungen festgesetzt werden. Inwieweit für die unter Punkt 6.2.6 „Gewässerrandzone“ beschriebenen Maßnahmen eine Befreiung gemäß § 23 Abs. 3 HWG i. V. m. § 38 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist, ist mit dem Kreisausschuss des Kreise Darmstadt-Dieburg – Untere Wasserbehörde - abzustimmen.</p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben. Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet zwei Einträge „Im Kühlen Grund 3 und 5“ ergeben (siehe beiliegende Listen). Darunter befindet sich ein Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird.</p> | <p>Zu 3.2 Erläuterung: In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie werden sowohl das Anwesen „Im kühlen Grund 3“ als auch das Anwesen „Im kühlen Grund 5“ als „Altstandorte“ geführt. Im Altstandort „Im kühlen Grund 3“ wird ein Fuhrbetrieb mit Lkw, Bezirksfernverkehr, Mietwagenverkehr benannt. Die Klassifizierung erfolgt sowohl nach Branche als auch für den Wirtschaftszweig in die Klasse 4 (hoch). Für das Anwesen „Im kühlen Grund 5“, wird als Anlagenbeschreibung Omnibus-Personenbeförderung genannt und wird als Branchenklasse 3 bzw. als Wirtschaftszweig die Klasse 3 (mäßig) benannt. Hierzu ist zu erläutern, dass für eine erste Bewertung des Gefährdungspotentials den Branchen sogenannte Brancheklassen zugeteilt werden und diese die mögliche Gefahr widerspiegeln, welche von einem Altstandort mit einem Betrieb der jeweiligen Branche ausgehen kann. Die Einstufung des Gefährdungspotentials erfolgt von „sehr gering“ (Klasse 1) bis „sehr hoch“ (Klasse 5). Mit einer Einschätzung der Altlastenproblematik auf dem Gelände des Anwesens „Im kühlen Grund 3“ im Zusammenhang mit der hier konkret geplanten Neubebauung wurde das Büro für Umweltschutz und Geotechnik, Eppstein beauftragt. Auf der Grundlage der für die Baugrunderkundung durchgeführten Arbeiten und der damit verbundenen Begehungen des Geländes wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt. Im Rahmen der Aufschlussarbeiten wurden keine besonderen organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Für eine abfallrechtliche Beurteilung des auszuhebenden Baugrundes wurden 2 Mischproben entnommen und analysiert. Die Analysewerte weisen den Boden nach Einschätzung des Fachbüros als „gering belastet“ (Z1.1) aus. Bis auf geringe Randbereiche ist das gesamte Gelände mit einer dicken Betonplatte versiegelt. Nach Einschätzung des o.g. Fachbüros besteht aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes aus Einschätzung keine erhöhte Gefährdung. Ein unmittelbares Untersuchungserfordernis besteht aus Sicht des Fachbüros derzeit nicht. Vonseiten des Fachbüros wird daher eine baubegleitende Überprüfung und Untersuchung im Zuge des geplanten Ausbaus der Abscheideanlagen und der Lageranlagen durch einen Sachverständigen empfohlen. Fortsetzung zu 3.2 folgende Seite!</p> |
|---|---|

| Teil C | | Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen | |
|---|--|--|--|
| 3 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Stellungnahme vom 09.07.2018 | |
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung | |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)</u></p> <p>Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes überplant im Osten den Gewässerrandstreifen des Pferdsbaches. Hierzu weise ich darauf hin, dass im Gewässerrandstreifen besondere Schutzvorschriften nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) gelten. Im Innenbereich trägt der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen 5 m ab der Böschungsoberkante. Dort ist u. a. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten.</p> <p>Auf einer Flächenbreite von 5 m entlang des Pferdsbaches sollen unterschiedliche Nutzungen festgesetzt werden. Inwieweit für die unter Punkt 6.2.6 „Gewässerrandzone“ beschriebenen Maßnahmen eine Befreiung gemäß § 23 Abs. 3 HWG i. V. m. § 38 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist, ist mit dem Kreisausschuss des Kreise Darmstadt-Dieburg - Untere Wasserbehörde - abzustimmen.</p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben. Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet zwei Einträge „Im Kühlen Grund 3 und 5“ ergeben (siehe beiliegende Listen). Darunter befindet sich ein Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird.</p> | | <p>Fortsetzung zu 3.2</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt bezüglich der beiden Einträge aus der Altflächendatei für die Anwesen „Im Kühlen Grund 3 und 5“ werden dahingehend berücksichtigt, als zum einen ein entsprechender textlicher Hinweis in den Bebauungsplan und Begründung aufgenommen wird und darüber hinaus die zwischenzeitlich hierzu vorliegenden Erkenntnisse des geotechnischen Berichts zur Baugrund- und Gründungsuntersuchung für das Anwesen „Im Kühlen Grund 3“ sowie die hierzu vorliegende fachtechnische Kurzstellungnahme zur Altlastproblematik in die Begründung eingearbeitet und dieser als Anlage beigefügt werden.</p> <p>Auf dem Gelände der geplanten Neubebauung „Im Kühlen Grund 3“ besteht nach Auswertung der hier vorgenommenen Mischbeprobungen aus Sicht des Fachbüros hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes keine erhöhte Gefährdung. Ein unmittelbares Untersuchungserfordernis bestehe derzeit ebenfalls nicht. Mit Blick auf die schwierigen Untersuchungsmöglichkeiten im Vorfeld des geplanten Abrisses der bestehenden Bebauung empfiehlt das Fachbüro eine baubegleitende Überprüfung und Untersuchung im Zuge des geplanten Ausbaus der Abscheideanlagen durch einen Sachverständigen. Gleiches gilt beim Abriss noch bestehender Lageranlagen. Eine entsprechende Regelung ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages im Zuge der geplanten Neubebauung des Anwesens „Im Kühlen Grund 3“.</p> | |
| | | 3.1 | |
| | | 3.2 | |

| Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen | | |
|---|--|---|
| 3 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Stellungnahme vom 09.07.2018 |
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.</p> <p><u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u></p> <p>In den Unterlagen wird erwähnt, dass aufgrund der Nähe zum Pferdsbach mit niedrigen Grundwasserflurabständen zu rechnen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen sind und Baugrundgutachten werden empfohlen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden. Sind baulichen Vorkehrungen – z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.</p> <p>Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte (ggf. Festsetzungen, Kennzeichnung).</p> | <p>3.2</p> <p>3.3</p> | <p><u>Zu 3.3</u> Erläuterung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der öffentlichen Auslegung beinhaltet derzeit einen Hinweis auf den relativ hohen Grundwasserstand. Demnach sind grundsätzlich erhöhte bauliche Aufwendungen und Maßnahmen, auch bedingt durch die Lage des Plangebietes am Pferdsbach, insbesondere im Hinblick auf die erforderlichen Gründungsmaßnahmen und die Höhe des anstehenden Grundwassers zu erwarten. Für jedes Bauvorhaben wird daher die Erstellung einer Baugrunduntersuchung empfohlen. Zwischenzeitlich liegt mit Blick auf die geplante Neubebauung ein geotechnischer Bericht zur Baugrund- und Gründungsuntersuchung für das Anwesen „Im kühlen Grund 3“ mit Datum vom 10.06.2018 vor. Das Grundwasser wurde dabei bei einer Untersuchung am 25.09.2017 bei ca. 2,1 m unter Geländeoberkante angetroffen. Mit Blick auf das hoch anstehende Grundwasser empfiehlt der Fachgutachter, dass der Keller und die erdberührenden Wände aus wasserundurchlässigem (WU-Beton) (z.B. „Weiße Wanne“) oder gleichwertig hergestellt werden (z.B. bitume Dickbeschichtung, „Schwarze Wanne“). Dabei sind die üblichen Abdichtungen die von unten aufsteigende Erdfeuchte vorzunehmen. Anfallendes Oberflächenwasser sollte mit Gegengefälle vom Bauwerk weggeführt werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, im Zusammenhang mit den hoch anstehenden Grundwasserständen im Plangebiet werden zum Anlass genommen, das Plangebiet im Bebauungsplan als „vernässungsgefährdetes Gebiet“ zu kennzeichnen, die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden Baugrund- und Gründungsuntersuchung im Bereich des Anwesens „Im kühlen Grund 3“ in der Begründung darzulegen und diese als Anlage der Begründung beizufügen. Ebenfalls wird im städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen auf diese Gegebenheiten hingewiesen.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| | | |
|----------|--|------------------------------|
| 3 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Stellungnahme vom 09.07.2018 |
|----------|--|------------------------------|

| Stellungnahme/ Anregung | Beschlussfassung |
|-------------------------|------------------|
|-------------------------|------------------|

| | |
|--|--|
| <p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten. Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p> <p>Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes Bedenken.</p> <p>Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dabei sind alle möglichen, im Bundes-Immissionsschutzgesetz genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die nach § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen. Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz sind in der Bauleitplanung -auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren - zu berücksichtigen.</p> <p>Weiter gilt § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <p>1. die allgemeinen Anforderungen an <u>gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</u> (und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,).</p> <p>Im vorliegenden Fall ergeben sich aus der o.a. Forderung zwei Konflikte, von denen einer in der Planung gar nicht angesprochen und der andere nicht ausreichend gewürdigt wird.</p> <p>1. Das Plangebiet soll als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Tatsächlich sind aber ausschließlich Wohnungen geplant. Auch wenn in urbanen Gebieten die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss, muss sie vom Grundsatz her erst mal vorhanden sein.</p> | <p>3.4</p> <p><u>Zu 3.4</u> Erläuterung: Das anfallende Schmutzwasser soll durch Anschluss an das bestehende Schmutzwassernetz im Kiliansweg abgeleitet werden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach dem bisherigen Planungsstand in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Dem Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, wonach das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen und unbelastetes Regenwasser nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten ist, wird entsprochen. Einzelheiten der Entwässerung werden abschließend im städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen geregelt.</p> <p>3.5</p> <p><u>Zu 3.5</u> Erläuterung: Der vorliegende Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung überplant die Anwesen „Im kühlen Grund 3“ und „Im kühlen Grund 5“. Lediglich für die Flächen des Anwesens „Im kühlen Grund 3“ liegt zurzeit eine konkrete Planung vor, die die Errichtung von Wohnbauegebäuden im östlichen Plangebietsteil vorsieht. Auf dem Anwesen „Im kühlen Grund 5“ ist weiterhin eine Gewerbenutzung zulässig, so lange es sich dabei um einen Gewerbebetrieb handelt, der vom Störgrad her als „nicht wesentlich störend“ zu beurteilen sind. Die Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO als planungsrechtliche Vorgabe entspricht weiterhin den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt für das Plangebiet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen, wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung bereits dargelegt, ist lediglich für den östlichen Teil des Plangebietes der Neubau von Wohngebäuden vorgesehen. In dem Anwesen „Im kühlen Grund 5“ verbleibt bei der Zulässigkeit eines hier bestehenden Gewerbebetriebes. Entsprechend wird für das gesamte Plangebiet an der städtebaulichen Zielsetzung, der Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO mit der hier bestehenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe festgehalten.</p> |
|--|--|

| Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen | | |
|---|--|--|
| 3 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Stellungnahme vom 09.07.2018 |
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Das ist m.E. vorliegend nicht der Fall. Der Wahr- und Klarheit halber wäre es besser, das Gebiet als allg. Wohngebiet auszuweisen.</p> <p>2. Die vorgesehene Wohnbebauung befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Mühlstraße, wodurch mit erheblichen Immissionen durch Lärm (und Abgasen) zu rechnen ist.</p> <p>Zur Abarbeitung des Konfliktes wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wird festgestellt, dass an den geplanten Gebäuden Beurteilungspegel bis zu 61 dB(A) / 51 dB(A) tags / nachts prognostiziert werden.</p> <p>Das heißt im Klartext, dass die von der DIN 18005, Beiblatt 1 vorgegebenen Orientierungswerte überschritten werden. Unter Berücksichtigung, dass es sich tatsächlich um eine reine Wohnnutzung und nicht um ein urbanes Gebiet handelt, sogar deutlich.</p> <p>Zur Lösung des Konfliktes wird der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben. Der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen führt jedoch zu einem abschnitten der Bewohner von der Wahrnehmung der Außenwelt. Diesbezügliche Untersuchungen haben immer wieder bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens für Menschen ist, und das lärmbedingte Schließen von Fenstern als eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden wird.</p> <p>Richtungsweisend hierzu ist ein Urteil des BVerwG vom 21.09.2006 (4 C 4/05): „Zu den Schutzgütern, denen bei Bestimmung der fachplanungsrechtlichen Zumutbarkeit Rechnung zu tragen ist, gehört die „angemessene Befriedigung der Wohnbedürfnisse“, die auch die Möglichkeit störungsfreien Schlafens umfasst. Dies ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts von jeher anerkannt. Welche Wohnqualität angemessen ist, ist nicht statisch festgelegt, sondern kann im Laufe der Zeit Wandlungen unterliegen, die in Bestrebungen des Gesetzgebers oder auch in sich verfestigenden Anschauungen des täglichen Lebens ihren Ausdruck finden können. Vor diesem Hintergrund geht der Senat davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört.“</p> <p>Die Forderung des „teilgeöffneten Fensters“ basiert nicht nur auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat Ihre Erklärung insbesondere in der Lärmwirkungsforschung. Für eine ungestörte Nachtruhe bei teilgeöffnetem Fenster stehen seit einigen Jahren spezielle Schallschutzfenster zur Verfügung, die sowohl einen ausreichenden Schallschutz und eine ausreichende Belüftung des Raumes gewährleisten, als auch den Kontakt zur Außenwelt über das gekippte Fenster sicherstellen.</p> <p>Diese können in Abhängigkeit von den Außenlärmpegeln und den technischen Erfordernissen ausgewählt werden. Variationen sind möglich. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu beurteilen.</p> | | <p>3.5</p> <p><u>Zu 3.6</u> Erläuterung: Die vorliegende schalltechnische Untersuchung vom 22.02.2018 berücksichtigt nicht nur den Verkehrslärm, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, sondern auch den Gewerbelärm und hier insbesondere die Immissionen, bedingt durch die Firma Resopal, die als Vorbelastung in die schalltechnische Untersuchung mit eingehen. Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen ist auszuführen, dass die ermittelten maximalen Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum von 51 dB(A) den Orientierungswert in der Nacht um lediglich 1 dB(A) überschreiten. Für den Tag werden die festgesetzten Orientierungswerte, die in Anlehnung an die TA Lärm für das Urbane Gebiet angewendet werden, um 2 dB(A) an den Wohngebäuden „Im kühlen Grund 3“ unterschritten. Zwar ist in der Bauleitplanung grundsätzlich anzustreben, schutzwürdige Nutzungen durch „aktive“ Schallschutzmaßnahmen, d. h. durch die Errichtung von Lärmschutzanlagen zu schützen. Jedoch ist hier die Errichtung von Schallschutzwänden aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten, der bestehenden Bebauung bzw. der innerörtlichen Struktur der Grundstücke nicht möglich. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, die der Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung festsetzt. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen wurde im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ermittelt und die maßgeblichen Außenlärmpegel im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei wurde für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume), zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente vorgesehen. Der Einbau solcher Lüftungselemente ist dabei nur ab einem Außenbereichspegel von 50 dB(A) erforderlich. Entsprechend beinhaltet der Bebauungsplan folgende Festsetzung: „Des Weiteren ist für die in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außenbereichspegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.“</p> <p>Damit sind theoretisch auch Schallschutzfenster mit einer Kippbegrenzung (wie das HafenCity-Fenster) hier denkbar.</p> <p>Fortsetzung zu 3.6 folgende Seite!</p> |
| | | 3.6 |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| | | |
|----------|--|------------------------------|
| 3 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Stellungnahme vom 09.07.2018 |
|----------|--|------------------------------|

| Stellungnahme/ Anregung | Beschlussfassung |
|-------------------------|------------------|
|-------------------------|------------------|

| | |
|--|--|
| <p>Als Beispiel sei hier das sog. „HafenCity-Fenster“ genannt. Das für die Hamburger „Hafencity“ entwickelte Fenster verfügt über eine Kippbegrenzung und Schall absorbierende Laibungen. Ansonsten entspricht es einem üblichen Schallschutzfenster. Unter der Voraussetzung, dass die nächtliche Lärmbelastung außen auf < 60 dB(A) begrenzt bleibt, kann mit dieser Konstruktion auch in Kippstellung ein Innenpegel von < 30 dB(A) gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.</p> <p>Weiter weise ich darauf hin, dass eine technische Lüftungsanlage ihre Funktion im Regelfall nur bei kühleren Temperaturen erfüllt. Im Sommer wird die dann vorhandene Wärme über die technische Lüftungsanlage nicht abgeführt, was dazu führt, dass die Fenster geöffnet werden müssen und damit die Schutzfunktion des geschlossenen Fensters nicht mehr gegeben ist. Das gilt speziell für den besonders geschützten Zeitraum nachts.</p> <p>Ich schlage vor die Planung vor dem Hintergrund dieser Stellungnahme zu überarbeiten</p> <p><u>Bergaufsicht</u></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: <ul style="list-style-type: none"> – Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG – Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: <ul style="list-style-type: none"> – Vorliegende und genehmigte Betriebspläne – Hinsichtlich des Altbergbaus: <ul style="list-style-type: none"> – Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse – In der Datenbank vorliegende Informationen – Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> | <p style="text-align: center;">3.7</p> <p>Fortsetzung zu Pkt. 3.6</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ansicht des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass der schalltechnische Konflikt nicht gelöst sei, da keine Möglichkeit des Schlafens bei „gekippten Fenster“ bestehe, wird nicht geteilt. Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz sehen ab einem Außenbereichspegel von mehr als 50 dB(A) nachts vor, dass der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich wird. Dies kann theoretisch auch durch den Einbau von Fenstern mit einer Kippbegrenzung (HafenCity-Fenster) erreicht werden. Dies ist hier weder schalltechnisch noch lüftungstechnisch erforderlich, sodass es bei der allgemeinen Verpflichtung zum Einbau von Lüftungseinrichtungen verbleibt.</p> |
|--|--|

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 3 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Stellungnahme vom 09.07.2018 |
|--|--|---|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Aus der Sicht des Kampfmittelräumdienstes teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez.</p> <p>Rainer Ortmüller</p> | | <p style="text-align: center;">3.8</p> <p><u>Zu 3.8</u> Erläuterung: Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. I 18 Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen des Planverfahrens beteiligt.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 19.07.2018 vor. Hierin wird ausgeführt, dass eine Auswertung der Luftbilder ergeben hat, dass kein begründeter Verdacht vorliegt, wonach mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes führen zu keiner Änderung der Planung, da der Kampfmittelräumdienst im Rahmen des Planverfahrens der öffentlichen Auslegung beteiligt worden ist und in seiner Stellungnahme vom 19.07.2018 ausführt, dass eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben habe, wonach mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen lägen dem Kampfmittelräumdienst nicht vor; entsprechend sei eine systematische Flächenabsuche auch nicht erforderlich.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 4 | Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt | Stellungnahme vom 19.07.2018 |
|---|--|---|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.</p> <p>Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez. Dieter Schwetzler</p> | | <p><u>Zu 4.1</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kampfmittelräumdienstes wonach eine Auswertung der Luftbilder kein begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und auch sonstige Kenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, die eine systematische Flächenabstufung erfordern, werden zum Anlass genommen, entsprechende Ausführungen in die Begründung aufzunehmen. Darüber hinaus wird ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, sofern im Zuge der Baumaßnahmen ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| | | |
|----------|---|------------------------------|
| 5 | Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt | Stellungnahme vom 12.06.2018 |
|----------|---|------------------------------|

| Stellungnahme/ Anregung | Beschlussfassung |
|-------------------------|------------------|
|-------------------------|------------------|

| | |
|---|---|
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gewässer und Bodenschutz</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p> <p>Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Pferdsbach weisen wir auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.</p> <p>Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) sowie die dazugehörige Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/aufgaben-der-oberen-landesplanungsbeh%C3%B6rde https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/aufgaben-der-oberen-landesplanungsbeh%C3%B6rde unter Planung & Verkehr → Bauleitplanung → Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden.</p> <p>Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.</p> <p>Laut Bebauungsplan soll anfallendes Niederschlagswasser in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.</p> | <p>5.1</p> <p><u>Zu 5.1</u> Erläuterung: Der Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung setzt unmittelbar entlang der Gewässerparzelle des Pferdsbaches zunächst eine „Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gewässerrandzone“ fest, die der Entwicklung einer gewässerbegleitenden Vegetation dienen soll. Daran anschließend erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung parallel zum Pferdsbach eine „Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg“ die eine fußläufige Verbindung parallel zum Pferdsbach gewährleisten soll und zum anderen auch für gewässerbegleitende Unterhaltungsmaßnahmen am Pferdsbach selbst genutzt werden kann.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie auf § 27 führt zu keiner Änderung der Planung. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Maßnahmen unmittelbar am Gewässer des Pferdsbaches wurden grundsätzlich mit dem zuständigen Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmt. Die Zugängigkeit zu dem Gewässer in diesem Bereich wird durch die Anlage eines öffentlichen Weges parallel zur Gewässerparzelle des Pferdsbaches verbessert und Gewässerunterhaltungsmaßnahmen so ermöglicht. Zudem wird auch mittel- bis langfristig die Option eines nach Norden weiterführenden Rad- und Fußweges offengehalten. Der zuständige Wasserverband äußert in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.</p> <p>5.2</p> <p><u>Zu 5.2</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf den gemeinsamen Erlass der zuständigen Ministerien vom 23.06.1997 sowie die dazugehörige Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom 30.07.2014 wird zur Kenntnis genommen. Auf die Erstellung einer separaten „Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ wird aufgrund der Innerortslage und der hier bereits grundsätzlich vorhandenen Erschließung des Baugebietes und des geringen Umfangs des Bauvorhabens verzichtet</p> <p>5.3</p> |
|---|---|

| Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen | | |
|---|---|--|
| 5 | Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt | Stellungnahme vom 12.06.2018 |
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Gewässer und Bodenschutz</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p> <p>Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Pferdsbach weisen wir auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.</p> <p>Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) sowie die dazugehörige Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/aufgaben-der-oberenlandesplanungsbeh%C3%B6rde https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/aufgaben-der-oberenlandesplanungsbeh%C3%B6rde unter Planung & Verkehr → Bauleitplanung → Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden.</p> <p>Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.</p> <p>Laut Bebauungsplan soll anfallendes Niederschlagswasser in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.</p> | | <p>5.1</p> <p>5.2</p> <p>Zu 5.3 Erläuterung: Das Plangebiet und die derzeit bestehende Bebauung sind an das vor Ort bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Zuge der geplanten Neubebauung des Anwesens „Im kühlen Grund 3“ ist vorgesehen, dass auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Zusammenhang mit der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers bedingen keine Änderung der Planung. Wie in der Begründung bereits dargelegt, ist nach derzeitigem Kenntnisstand weiterhin im Rahmen der anstehenden Neubebauung des Anwesens „Im Kühlen Grund 3“ vorgesehen, dass anfallende Niederschlagswasser in den städtischen Regenwasserkanal abzuleiten.</p> <p>5.3</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| | | |
|----------|---|------------------------------|
| 5 | Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt | Stellungnahme vom 12.06.2018 |
|----------|---|------------------------------|

| Stellungnahme/ Anregung | Beschlussfassung |
|-------------------------|------------------|
|-------------------------|------------------|

| | |
|--|--|
| <p>Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen.</p> <p>Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html</p> <p>Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.</p> <p>Bei den Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.</p> <p>Unter der Adresse Im kühlen Grund 3 wird bei uns ein Abscheider geführt. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Stilllegung der Abscheideranlage ist ein Nachweis über die Entleerung und Reinigung aller Anlagenteile inklusive der Zuleitungen zu erbringen. Weiterhin ist die Anlage nachweislich dauerhaft zu verschließen, so dass eine Weiternutzung nicht mehr möglich ist und schriftlich darzulegen, ob Anhaltspunkte für Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Sobald die Stilllegung erfolgt ist, sind der Unteren Wasserbehörde die o.g. Nachweise zukommen zu lassen.</p> <p>Weiterhin werden bei uns unter der Adresse Im kühlen Grund 5 zwei Lageranlagen geführt. Hierbei handelt es sich um einen oberirdischen Tank für Altöle sowie einen unterirdischer Tank für Heizöl. Nach § 46 Abs. 1 bis 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in Verbindung mit der Anlagen 5 bzw. 6 AwSV ist der unterirdischer Tank für Heizöl bei Stilllegung durch eine anerkannte Sachverständigenorganisation überprüfen zu lassen. Die Prüfung ist bei einer anerkannten Sachverständigenorganisation nach § 52 AwSV in Auftrag zu geben. Die Untere Wasserbehörde ist hierüber sowie über die Durchführung der Prüfung zu unterrichten. Die ordnungsgemäße Stilllegung des oberirdischen Tanks für Altöle ist der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> | <p>5.4 <u>Zu 5.4</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach eine Versickerung nicht auf Grundstücke mit Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen erfolgen darf, führt nicht zu einer Änderung, da keine Niederschlagswasserversickerung vorgesehen ist.</p> <p>5.5 <u>Zu 5.5</u> Erläuterung: Die Errichtung von Erdwärmesonden ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.</p> <p>5.6 Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg bezüglich der eventuellen Förderung von Grundwasser, des Einbringens von Stoffen in das Grundwasser als auch bezüglich der Errichtung von Erdwärmesonden werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>5.7 <u>Zu 5.6</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen ist, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit der Bauwilligen geregelt.</p> <p>5.8</p> |
|--|--|

| Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen | | |
|--|---|---|
| 5 | Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt | Stellungnahme vom 12.06.2018 |
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen.</p> <p>Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html</p> <p>Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.</p> <p>Bei den Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.</p> <p>Unter der Adresse Im kühlen Grund 3 wird bei uns ein Abscheider geführt. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Stilllegung der Abscheideranlage ist ein Nachweis über die Entleerung und Reinigung aller Anlagenteile inklusive der Zuleitungen zu erbringen. Weiterhin ist die Anlage nachweislich dauerhaft zu verschließen, so dass eine Weiternutzung nicht mehr möglich ist und schriftlich darzulegen, ob Anhaltspunkte für Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Sobald die Stilllegung erfolgt ist, sind der Unteren Wasserbehörde die o.g. Nachweise zukommen zu lassen.</p> <p>Weiterhin werden bei uns unter der Adresse Im kühlen Grund 5 zwei Lageranlagen geführt. Hierbei handelt es sich um einen oberirdischen Tank für Altöle sowie einen unterirdischer Tank für Heizöl. Nach § 46 Abs. 1 bis 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in Verbindung mit der Anlagen 5 bzw. 6 AwSV ist der unterirdischer Tank für Heizöl bei Stilllegung durch eine anerkannte Sachverständigenorganisation überprüfen zu lassen. Die Prüfung ist bei einer anerkannten Sachverständigenorganisation nach § 52 AwSV in Auftrag zu geben. Die Untere Wasserbehörde ist hierüber sowie über die Durchführung der Prüfung zu unterrichten. Die ordnungsgemäße Stilllegung des oberirdischen Tanks für Altöle ist der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> | <p>5.4</p> <p>5.5</p> <p>5.6</p> <p>5.7</p> <p>5.8</p> | <p><u>Zu 5.7</u> Erläuterung: Für das Anwesen „Im kühlen Grund 3“ ist eine Neubebauung in Form von Wohngebäuden vorgesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Zusammenhang mit den beim Kreis des Landkreises Darmstadt-Dieburg in den Unterlagen geführten Abscheiders werden zum Anlass genommen, die hierzu vorliegenden Informationen und Ausführungen des Kreisausschusses diesbezüglich in der Begründung darzulegen.</p> <p><u>Zu 5.8</u> Erläuterung: Eine Neubebauung am Standort des Anwesens „Im kühlen Grund Nr. 5“ ist nach derzeitigem Kenntnisstand aktuell nicht vorgesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Zusammenhang mit der beim Kreis geführten Unterlagen wonach sich unter der Adresse „Im kühlen Grund 5“ zwei Lageranlagen in Form eines oberirdischen Tanks für Altöl sowie ein unterirdischer Tank für Heizöl handele, werden zum Anlass genommen einen entsprechenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen. Den Eigentümern des Anwesens werden die vorgetragenen Informationen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis gegeben.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| | | |
|----------|---|------------------------------|
| 5 | Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt | Stellungnahme vom 12.06.2018 |
|----------|---|------------------------------|

| Stellungnahme/ Anregung | Beschlussfassung |
|-------------------------|------------------|
|-------------------------|------------------|

| | |
|---|--|
| <p>Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien</p> <p>Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.</p> <p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck bereit zu stellen. Der Bebauung kann nur zugestimmt werden, wenn die Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 nachgewiesen werden, da gegebenenfalls Hubrettungsfahrzeuge erforderlich sind.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwassersteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> | <div style="display: flex; flex-direction: column; justify-content: space-between;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; border-left: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100%;"> <p>5.9</p> <p><u>Zu 5.9</u> Erläuterung: Hier ist auf den zwischenzeitlich vorliegenden geotechnischen Bericht zur Baugrund- und Gründungsuntersuchung für die Flächen des Anwesens „Im kühlen Grund 3“ hinzuweisen. Ebenso auch die zwischen vorliegende fachtechnische Kurzstellungnahme zur Altlastenproblematik (siehe Pkt. 3.2 der Vorlage).</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; border-left: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100%;"> <p>5.10</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet werden zum Anlass genommen, die vorliegenden Erkenntnisse aus den zwischenzeitlich vorliegenden Baugrund- und Gründungsuntersuchung sowie der fachtechnischen Kurzstellungnahme zur Altlastenproblematik und in der Begründung darzulegen.</p> <p>Der im Bebauungsplanentwurf bereits bestehende textliche Hinweis auf die Unter- richtung der Bodenschutzbehörde bei Anhaltspunkten für eine schädliche Bodenver- änderung wird ergänzt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; border-left: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100%;"> <p>5.11</p> <p><u>Zu 5.10</u> Erläuterung: Ein textlicher Hinweis, wonach der Bodenschutzbehörde mitzuteilen ist, wenn Mate- rialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden ist bereits Be- standteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wo- nach der Bodenschutzbehörde mitzuteilen ist, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, werden zum Anlass genommen, die Be- gründung um den bereits im Plan bestehenden Hinweis zu ergänzen. Ebenfalls als textlichen Hinweis in Plan und Begründung aufgenommen werden die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg hinsicht- lich eines Verwertens von Bodenmaterial.</p> </div> </div> </div> |
|---|--|

| Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen | | |
|--|---|---|
| 5 | Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt | Stellungnahme vom 12.06.2018 |
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p> <p>Altlasten</p> <p>Laut KGIS liegen Altlasteneinträge für zwei Grundstücke vor. Bezüglich weitergehenden Informationen verweisen wir hiermit auf das Regierungspräsidium Darmstadt.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde Untere Denkmalschutzbehörde Ländlicher Raum Schulservice DA-DI Werk -Gebäudemanagement- Sportkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>gez. Dr. Fischbach</i></p> | | <p>5.11 <u>Zu 5.11</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Brand- und Katastrophenschutz bedingen keine Änderungen der Planung.</p> <p>5.12 Die Ver- und Entsorgung wird weiterhin durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann über die öffentliche Trinkwasserversorgung in der Straße „Im kühlen Grund“ nach derzeitigem Kenntnisstand erbracht werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Dies gilt auch hinsichtlich der Einhaltung der einschlägigen Regelwerke wie etwa der „Flächen für die Feuerwehr“ nach DIN 14090 sowie bzgl. des Hinweises, dass Straßen für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und anzulegen sind, so dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p> <p><u>Zu 5.12</u> Erläuterung: Siehe Pkt. 3.2 der Vorlage.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird bzgl. seines Hinweises auf zwei Altlasteneinträge laut kommunalem GIS und seines Verweises auf das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 6 | Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt | Stellungnahme vom 01.06.2018 |
|--|---------------------------------------|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrter Herr Heintz,</p> <p>vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen zum Bebauungsplan „Im kühlen Grund“. Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird um weitere Beteiligung bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung gebeten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Danielle Sturm</p> | | <p><u>Zu 6.1</u> Beschlussvorschlag: Die Bitte des Polizeipräsidiums Südhessen, bei der anschließenden Erschließung und Ausführungsplanung weiter beteiligt zu werden, wird der Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis gegeben.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| 7 | e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt | Stellungnahme vom 06.06.2018 |
|---|---|--|
| Stellungnahme/ Anregung | | Beschlussfassung |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu 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 beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik. In Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p> <p>Freundliche Grüße</p>  <p>ppa. Klaus Andres Bereichsleiter Netzbetrieb</p>  <p>i. A. Oliver Frank Netzbetrieb</p> | | <p><u>Zu 7.1</u> Erläuterung: Eine Entwidmung von Wegeparzellen ist nicht vorgesehen. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. des bestehenden Straßen- und Gehwegraumes sind lediglich bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Anschluss an das Ver- und Versorgungsnetz als auch im Hinblick auf die Zufahrten zu der Tiefgarage bzw. oberirdischer Stellplätze vorzunehmen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, wonach innerhalb des Geltungsbereiches sich Betriebsmittel der e-netze Südhessen GmbH & Co. KG bzw. der ENTEGA AG befänden, wird zum Anlass genommen, einen entsprechenden textlichen Hinweis in den Bebauungsplan, die Begründung und in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, sich vor Baubeginn bzw. Erdarbeiten mit den zuständigen Versorgern in Verbindung zu setzen zwecks Auskunft über Art, Lage und Verlauf der in diesem Bereich vorhandenen Versorgungsleitung.</p> |

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

| | | |
|----------|---------------------------------------|------------------------------|
| 8 | Stadtwerke Groß-Umstadt, Groß-Umstadt | Stellungnahme vom 27.07.2018 |
|----------|---------------------------------------|------------------------------|

| Stellungnahme/ Anregung | Beschlussfassung |
|-------------------------|------------------|
|-------------------------|------------------|

| | | |
|--|-----|--|
| <p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben, möchten wir Sie bitten, folgende Ergänzungen in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans einzuarbeiten oder abzuändern:</p> <p>8 Ver- und Entsorgung</p> <p>Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Groß-Umstadt. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.</p> <p><u>Die Flurstücke, Flur 1, Flurstücke 1062 / 3+4, 1063/2 und 1064/2, sind gegenwärtig über den Kiliansweg erschlossen (=Entsorgung). Dies gilt auch für Neubauten und bedingt private Grunddienstbarkeiten, da die Flurstücke nicht direkt an den Kilinasweg anschließen. Die Entwässerung (Schmutzwasser) über die Straße „Im Kühlen Grund“ ist nach fachtechnischer Prüfung nicht möglich. Die Neubebauung hat im Trennsystem zu erfolgen.</u></p> <p>Die Ver- und Entsorgung wird weiterhin durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann über die öffentliche Trinkwasserversorgung in der Straße Im <u>Kühlen</u> Grund erbracht werden.</p> | 8.1 | <p><u>Zu 8.1</u> Erläuterung: Die Entsorgung des Schmutzwassers der geplanten Neubebauung soll weiterhin durch Anschluss an den bestehenden Kanal im Kiliansweg erfolgen. Hierzu wird eine private Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht/e für Abwasser, Wasser, Kanal und Anschlussrecht) für das nördlich gelegene Flurstück Gemarkung Groß-Umstadt Flur 1 Nr. 1065/4 (Anwesen Kiliansweg 7) eingetragen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Stadtwerke bzgl. der Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden zum Anlass genommen, die Begründung entsprechend zu ergänzen. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.</p> |
|--|-----|--|