

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Hans-Böckler-Straße“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 i.V.m. 13a BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2018.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer Auslegung der Unterlagen im Bauamt der Stadt in der Zeit vom 29.10.2018 bis 09.11.2018 statt.

Von Seiten der Bürgerschaft liegt eine Stellungnahme vor. Diese wird im Teil D behandelt.

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

A Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Amt für Bodenmanagement, Heppenheim (Schreiben vom 16.11.2018)
- Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 25.10.2018)
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen (Schreiben vom 14.11.2018)
- Handwerkskammer Rhein-Main Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt (Email vom 28.11.2018)
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt (Schreiben vom 16.11.2018)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Schreiben vom 22.10.2018)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (Email vom 23.10.2018)
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel (Schreiben vom 25.10.2018)
- Open Grid Europe GmbH, Essen (Schreiben vom 29.10.2018)
- PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 24.10.2018)
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim (Fax vom 27.10.2018)

B Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Handwerkskammer Rhein-Main Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden
- Stadtwerke Groß-Umstadt, Groß-Umstadt

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 20.11.2018
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><u>Zu 1.1</u> Erläuterung: Laut beigefügtem Kartenwerk verlaufen die Leitungen der Telekom Technik GmbH mit Ausnahme der jeweiligen Hausanschlussleitungen zu den Anwesen Hans-Böckler-Straße 25 – 27 und 23 innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Hans-Böckler-Straße unmittelbar am nordwestlichen bzw. westlichen Straßenrand. Darüber hinaus zweigt von der in der Hans-Böckler-Straße verlaufenden Telekomleitung ein weiterer Leitungsstrang in westlicher Richtung zu dem Anwesen Johannes-Lampe-Straße 26 ab und verläuft dabei innerhalb der hier bestehenden Wegeparzelle, dem Flurstück 1002/3, bzw. in Teilen in dem südlich angrenzenden Flurstück 1685/3. Die genaue Lage kann anhand dem den Unterlagen beigefügten Kartenwerk nur höchst ungenau entnommen werden, weshalb bei Baumaßnahmen in diesem Bereich eine Leitungssuche vor Ort stattfinden sollte. Die Leitung verläuft somit abgehend von der Hans-Böckler-Straße in etwa parallel zu dem vorhandenen nördlichen Geltungsbereich und im Wesentlichen wohl außerhalb des Geltungsbereiches innerhalb des nördlich gelegenen städtischen Flurstückes 1002/3.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH auf die innerhalb des Plangebietes befindlichen Telekommunikationslinien wird zum Anlass genommen, einen zeichnerischen Hinweis in das Planbild aufzunehmen. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet zudem bereits einen allgemeinen Hinweis, wonach vor Beginn von Baumaßnahmen sich die Bauherrn mit dem zuständigen Versorgungsträger zwecks Einweisung in die genaue Lage und den Verlauf bzw. erforderliche Schutzmaßnahmen in Verbindung setzen sollen.</p> <p><u>Zu 1.2</u> Erläuterung: Mit Blick auf die bereits vorhandenen Telekommunikationslinien in der Hans-Böckler-Straße bzw. auch in der Dr.-Föppl-Straße und Johannes-Lampe-Straße wird davon ausgegangen, dass der Anschluss an die hier vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgen kann.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen, wird für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.</p>
		1.1
		1.2
		1.3
		1.4

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 20.11.2018
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><u>Zu 1.3</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan setzt insgesamt 6 anzupflanzende Einzelbäume entlang der Hans-Böckler-Straße innerhalb des Plangebietes fest. Dabei kann von den festgesetzten Standorten bis zu 5 m abgewichen werden. Mit Blick auf die innerhalb des angrenzenden Straßenraumes der Hans-Böckler-Straße verlaufenden Telekommunikationsleitungen sind bei Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) wird mit Blick auf die im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume entlang der Hans-Böckler-Straße zum Anlass genommen, im Bebauungsplan als auch in der Begründung auf das vorgenannte Merkblatt hinzuweisen.</p> <p><u>Zu 1.4</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH hinsichtlich einer Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sowie der Hinweis, dass die geplanten Verkehrswege nach Errichtung der TK Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, werden für die anstehende Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich daraus nicht. Ebenso zur Kenntnis genommen wird der Hinweis, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich sein muss.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 20.11.2018
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><u>Zu 1.5</u> Erläuterung: Ein Erfordernis, Flächen mit Leitungsrecht im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes festzusetzen, wird nicht gesehen. So verläuft die im Norden verlaufende Telekommunikationsleitung zu dem Anwesen Johannes-Lampe-Straße Nr. 26 im Wesentlichen innerhalb des städtischen Flurstückes Nr. 1002/3. Sofern Teile davon innerhalb des Plangebietes verlaufen, ist die Eintragung oder entsprechende Grunddienstbarkeit ausreichend. Hinsichtlich einer möglichen Aufstellung von oberirdischen Schaltflächen auf den privaten Grundstücken kann für das nunmehr geplante Bauvorhaben ein entsprechender Passus in den zu erstellenden städtebaulichen Vertrag mit dem Bauwilligen aufgenommen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH bezüglich der Eintragung von Leitungsrechten bzw. einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit im Grundbuch werden zum Anlass genommen, im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Vertrags die innerhalb des Plangebietes verlaufende Telekommunikationsleitungen zu berücksichtigen. Dies betrifft auch die Bereitstellung von erforderlichen Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf den Privatgrundstücken.</p> <p>Ein Änderungserfordernis für die vorliegende Bauleitplanung ergibt sich daraus jedoch nicht.</p>

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

1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 20.11.2018
---	--	------------------------------

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

<p>ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag</p> <p>TT-Nr.: PT1: Mischebene</p> <p>DNB: 5071 B Name: West Centre (DTT TT NL) Datum: 20.11.2018</p>	<p>ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag</p> <p>TT-Nr.: PT1: Mischebene</p> <p>DNB: 5071 B Name: West Centre (DTT TT NL) Datum: 20.11.2018</p>
--	--

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
2	IHK Darmstadt, Darmstadt
Stellungnahme vom 23.11.2018	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Heintz,</p> <p>vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können.</p> <p>Wir bitten zu beachten, dass bundesweit Erfahrungen mit dem Urbanen Gebiet fehlen. Erfahrungsgemäß kippen Mischgebiete häufig zu Ungunsten des Gewerbes und bevorzugen das Wohnen aufgrund des notwendigen Lärmschutzes. Im Urbanen Gebiet dürfen und sollen beide Nutzungen noch enger aneinander herantreten. Nutzungskonflikte können trotz der angehobenen Lärmgrenzwerte auftreten und verhindern, dass die hier vorliegende Planung wie gewünscht in vollem Umfang umgesetzt werden kann. Groß-Umstadt und seine Bewohner leben von der Vielzahl unterschiedlicher und auch kleinteiliger Gewerbebetriebe. Eine Verdrängung ist nicht wünschenswert.</p> <p>Daher hält es die Industrie- und Handelskammer Darmstadt für sinnvoll, ein langfristiges Monitoring inklusive Evaluation mit besonderem Augenmerk auf das potenziell konfliktbehaftete Zusammenspiel von Gewerbe und Wohnen im hier geplanten Urbanen Gebiet einzurichten.</p> <p>Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p> <p>Freundliche Grüße</p>  <p>Daniel Kaeding Geschäftsbereich Unternehmen und Standort</p>	<p>Zu 2.1 Erläuterung: Gemäß § 6a Baunutzungsverordnung dienen Urbane Gebiete „... 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.“</p> <p>Dies bedeutet, dass innerhalb des Plangebietes nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die - wie bereits oben ausgeführt - die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Von ihrem Störgrad her entsprechen sie dabei Gewerbebetrieben in einem Mischgebiet.</p> <p>Als wesentliches Unterscheidungsmerkmal ist dabei jedoch für das Urbane Gebiet zu benennen, dass der Gewerbeanteil nicht gleichgewichtig mit dem Wohnen sein muss und auch die für das Urbane Gebiet heranzuziehende Richtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm tagsüber 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen. Die Immissionsrichtwerte liegen damit für den Tag 3 dB über denen eines Misch-, Kern- oder Dorfgebietes. Somit kann der besonderen Lage des Plangebietes unmittelbar südöstlich des Bahnhofes Groß-Umstadt Mitte und nördlich eines bestehenden größeren Gewerbebetriebes (Resopal) Rechnung getragen werden. Innerhalb des Plangebietes ist eine Gaststättennutzung vorhanden.</p> <p>Ergänzend sei anzumerken, dass hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der vorliegende Bebauungsplanentwurf sich an den Obergrenzen eines Mischgebietes mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 orientiert und die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaße für ein Urbanes Gebiet, einer GRZ von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 3,0, unter Beachtung der benachbarten Bebauung nicht ausschöpft.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen der Industrie- und Handelskammer im Zusammenhang mit der Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ im Bebauungsplan bedingen keine Änderung der Planung. Auch die Anregung, ein langfristiges Monitoring inklusive Evaluation mit besonderem Augenmerk auf das potentiell konfliktbehaftete Zusammenspiel von Gewerbe und Wohnen im geplanten Urbanen Gebiet einzurichten, wird nicht aufgegriffen. So sind innerhalb des Urbanen Gebietes nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Entsprechend werden auch Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung im Plangebiet nicht gesehen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt
Stellungnahme vom 14.11.2018	
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 innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I-XIII des ZV Dieburg. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</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 unter Planung & Verkehr → Bauleitplanung → Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden.</p> <p>Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).</p> <p>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. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, empfehlen wir, die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung über zentrale Versickerungsanlagen zulassen. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Kf) zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.).</p>	<p><u>Zu 3.1</u> Erläuterung: Die geplante Wohnbebauung ist auch innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes mit dem vorgesehenen Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz in der Regel grundsätzlich zulässig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg wird zum Anlass genommen, einen entsprechenden Vermerk in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><u>Zu 3.2</u> Erläuterung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Groß-Umstadt. Diese ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Grundsätzlich ist auszuführen, dass die Entwässerung mit Anschluss an das bestehende Entwässerungsnetz gewährleistet werden kann. Es wird derzeit lediglich geprüft, ob mit Blick auf den das Plangebiet von Ost nach West querenden Kanal eine Stilllegung dieses Abschnittes mit entsprechenden Er-tüchtigungen der relevanten bestehenden Kanalabschnitte in der Johannes-Lampe-Straße sowie der Errichtung zusätzlicher Kanalbauwerke (Schächte) erfolgen soll oder eine Umlegung des Kanals innerhalb des Plangebietes in nördlicher Richtung vorgenommen wird. Die hiermit verbundenen Kosten trägt der Bauwillige. Entsprechende Regelungen werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung führt zu keiner Änderung der Bauleitplanung. Grundsätzlich kann eine ausreichende Ver- und Entsorgung durch Anschluss an das bestehende Netz gesichert werden. Ggf. erforderliche bautechnische ergänzende Maßnahmen am Entwässerungsnetz werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Bauträger und der Stadt berücksichtigt.</p>

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.11.2018
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 innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I-XIII des ZV Dieburg. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</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 unter Planung & Verkehr → Bauleitplanung → Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden.</p> <p>Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).</p> <p>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. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, empfehlen wir, die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung über zentrale Versickerungsanlagen zulassen. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Kf) zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.).</p>		<p>Zu 3.3 Erläuterung: Das Anwesen Hans-Böckler-Straße 25 - 27 wurde gewerblich durch ein Autohaus genutzt. Die bestehenden Mischwasserkanäle in den umgebenden Straßen sind grundsätzlich in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Mit Blick auf den derzeit das Plangebiet in Ost-West-Richtung querenden Kanal wird derzeit vonseiten der Stadtwerke geprüft, ob die Leitung nach Norden hin verlegt werden soll oder ersatzlos entfallen kann, bei gleichzeitigen Umbau- und Anpassungsmaßnahmen des bestehenden Kanalnetzes in der angrenzenden Dr.-Föppel-Straße und der Johannes-Lampe-Straße. Entsprechende Vereinbarungen werden in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält zudem bereits eine Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung der Dachflächen oberirdischer Gebäude ab einer Fläche von 25 m² Größe. Ausgenommen sind Dachflächen von technischen Anlagen und Aufbauten sowie die Flächen für Solaranlagen und Dachterrassen. Auch dadurch wird bereits eine Reduzierung des Niederschlagswasseraufkommens erreicht. Zudem beinhaltet der Bebauungsplanentwurf bereits einen Hinweis, dass auf den Dachflächen von Wohngebäuden anfallende Niederschlagswassers zu sammeln und beispielsweise als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Versickerung ist wegen der Bodenverhältnisse nicht vorgesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Zusammenhang mit der Verwertung von Niederschlagswasser führen zu keiner Änderung der Planung. Zum einen ist bereits eine entsprechende Empfehlung, das auf den Dachflächen von Wohngebäuden anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und beispielsweise als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu verwenden, Inhalt des Bebauungsplanes. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung bereits eine extensive Dachbegrünung festsetzt und somit zu einer Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers beiträgt. Das bestehende Mischwasserkanalsystem in den angrenzenden Straßen kann auch das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Im Versickerungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Diese sind nur in den Außenbereichen anzuordnen. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen Niederschlagswasser von Verkehrsflächen eingeleitet werden soll.</p> <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 Landkreises 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>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <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>3.3 Zu 3.4 Erläuterung: Die Errichtung von Erdwärmesonden ist auf den geplanten Baugrundstücken derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Grundwasserschutz, zur Errichtung von Erdwärmesonden, zur ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung von anfallendem Bauschutt sowie zur Sicherung der Bodenfunktionen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens berücksichtigt.</p> <p>3.4 Zu 3.5 Erläuterung: Gemäß nachfolgenden Ausführungen liegen Altlasteneinträge für die betroffenen Grundstücke innerhalb des Plangebietes vor. Dabei handelt es sich um die Grundstücke Hans-Böckler-Straße 25 – 27 mit Einträgen eines Altstandortes (Tankstelle und Shop, Kfz-Handel, Autoaufbereitung, Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen). Für die Grundstücke Hans-Böckler-Straße 25 – 27 wurde von einer Fachfirma eine umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden innerhalb der vorgenannten Grundstücke insgesamt 8 Rammkernsondierungen vorgenommen. Die Boden- und Bodenluftproben wurden durch den TÜV SÜD ELAB GmbH im Süden analysiert. Hinsichtlich der umwelttechnischen Bewertung ergibt sich für die Bodenuntersuchungen, dass in den Auffüllmischproben keine erhöhten Parameterkonzentrationen in Feststoffen und Eluat nachweisbar sind. Die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung für eine Nutzung als Wohnbebauung werden eingehalten. Für die Wirkungspfade Boden > Mensch und Boden > Grundwasser ist kein umweltrelevantes Schadstoffpotential nachweisbar, welches aus der Vornutzung hervorgeht. Aus umwelttechnischer Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Das Bodenluftscreening auf BTX- und LCKW-haltige Lösungsmittel ergab nur im Wirkungsbereich der Messstelle RKS6, der ehemaligen Containerstellfläche, eine leicht erhöhte BTX-Konzentration von 3,0 mg/m³, die aber deutlich unterhalb des entsprechenden Prüfwertes von 5,0 mg/m³ liegt. Nach den HLU-Handbuch Altlasten ist die Konzentration als gering einzustufen. Ein Handlungsbedarf ist aus gutachterlicher Sicht nicht ableitbar. <i>Fortsetzung zu 3.5 nächste Seite</i></p> <p>3.5</p> <p>3.6</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Im Versickerungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Diese sind nur in den Außenbereichen anzuordnen. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen Niederschlagswasser von Verkehrsflächen eingeleitet werden soll.</p> <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 Landkreises 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>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <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><u>Fortsetzung zu 3.5</u></p> <p>3.3 Hinsichtlich der abfalltechnischen Bewertung sind die mit zwei Mischproben untersuchten Lößböden in die LAGA Zuordnungsklasse Z0 einzustufen, da der leicht erhöhte pH-Wert natürlichen Ursprungs (geogen) ist. Nach den geltenden abfalltechnischen Regeln können die Böden, bei bautechnischer Eignung, vor Ort wieder eingebaut werden. Eine externe Entsorgung ist unter dem Abfallschlüssel 170504 möglich. Dabei sind die Einbaukriterien der LAGA bzw. die Anforderungskriterien der annehmenden Stelle zu beachten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach der Bodenschutzbehörde unverzüglich über die Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung zu unterrichten ist und die Bauarbeiten einzustellen sind, führt zu keiner Änderung der Planung. Aus der für das Anwesen Hans-Böckler-Straße 25 – 27 vorliegenden umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung ergibt sich kein Handlungsbedarf. Zudem beinhaltet der Bebauungsplanentwurf bereits einen textlichen Hinweis auf die Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen.</p> <p>3.4</p> <p>3.5</p> <p><u>Zu 3.6</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf die Mitteilungspflicht beim Einbringen von Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden sowie zum Verwerten von Bodenmaterial beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung werden zum Anlass genommen, in den Bebauungsplan ergänzend dies als textliche Hinweise aufzunehmen.</p> <p>3.6</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt
Stellungnahme vom 14.11.2018	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hans-Böckler-Straße“ in Groß-Umstadt ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 sind nachzuweisen.</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 Löschzeit 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 (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <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>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p><u>Baudenkmalpflegerische Stellungnahme:</u> Es bestehen keine baudenkmalpflegerischen Bedenken bezüglich der vorgelegten Planung.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege. Zur gesonderten Stellungnahme zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die Stellungnahme der HessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.</p>	<p>3.7</p> <p><u>Zu 3.7</u> Erläuterung: Nach derzeitigem Kenntnisstand können nach Auskunft der Stadtwerke bis zu 800 l/min. aus dem Netz sichergestellt werden. Bei einem höheren Bedarf sind Messungen der Trinkwasserleitungen vor Ort erforderlich. Erst im bauaufsichtlichen Verfahren ist der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu erbringen. Ggf. sind ergänzende bauliche Maßnahmen von privater Seite wie beispielsweise die Errichtung einer Löschwasserzisterne erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. bei 2 Bar Fließdruck erforderlich sind, wird für das Baugenehmigungsverfahren zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus wird entsprechender textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur besteht gegen o.g. Planung keine Bedenken.</p> <p>Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sollten die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2011 zur Baulichten Dichte (Wohneinheiten/Hektar) nicht unterschritten werden.</p> <p>Altlasten</p> <p>Laut KGIS liegen Altlasteneinträge in diesem Bereich vor. Die Steckbriefe für die betroffenen Grundstücke sind beigelegt.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass offensichtlich nur eine Begehung des leerstehenden Autohauses stattfand, nicht jedoch der Gaststätte, die ebenfalls zum Abriss ansteht. Aus diesem Grund ist bei den artenschutzrechtlichen textlichen Festsetzungen zu ergänzen, dass vor Abriss des Anwesens Hans-Böckler-Straße 23 eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person stattfinden muss. Ferner ist zu ergänzen, dass bei Nichteinhaltung der Bauzeitenbeschränkung für den Gebäudeabriss ggfs. artenschutzrechtliche Tatbestände berührt werden können, die je nach Überprüfungsergebnis eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung erfordern.</p> <p>Wirtschaft, Standortentwicklung DA-DI Werk -Gebäudemanagement- Sportkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez.: Dr. Fischbach</p>	<p>3.8</p> <p>3.9</p> <p>3.10</p>	<p><u>Zu 3.8:</u> Erläuterung: Mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfolgt die geplante Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche durch Ausweisung eines Urbanen Gebietes und berücksichtigt somit neben der besonderen Lage in Nachbarschaft zu Schiene und Gewerbebetrieben auch die Innerortslage des Plangebietes durch die hier nun planungsrechtlich auch zulässige Wohnbebauung. Mit der geplanten Wohnbebauung (ca. 36-45 Wohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses) werden die für diesen Bereich aufgeführten Dichtewerte des Regionalplanes Südhessen 2010 nicht unterschritten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Dem Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Zielsetzung, planungsrechtlich auf ehemals gewerblich genutzten Flächen eine Wohnbebauung zu ermöglichen, Rechnung getragen. Bzgl. der regionalplanerischen Dichtewerte ist auszuführen, dass der vorliegende Entwurf planungsrechtlich durch seine Festsetzungen eine der Lage angemessene Ausnutzung der innerörtlichen Bauflächen ermöglicht und nicht von einer Unterschreitung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 auszugehen ist.</p> <p><u>Zu 3.9:</u> Erläuterung: Siehe Pkt. 3.5 der Vorlage</p> <p>Beschlussvorschlag: Dem Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu vorliegenden Altlasteneinträgen laut KGIS für das Plangebiet werden zum Anlass genommen in der Begründung darauf hinzuweisen. Mit Blick auf die Ergebnisse der vorliegenden umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung ergibt sich bzgl. der geplanten Nutzungen kein Änderungsbedarf.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur besteht gegen o.g. Planung keine Bedenken.</p> <p>Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sollten die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2011 zur Baulichten Dichte (Wohneinheiten/Hektar) nicht unterschritten werden.</p> <p>Altlasten</p> <p>Laut KGIS liegen Altlasteneinträge in diesem Bereich vor. Die Steckbriefe für die betroffenen Grundstücke sind beigelegt.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass offensichtlich nur eine Begehung des leerstehenden Autohauses stattfand, nicht jedoch der Gaststätte, die ebenfalls zum Abriss ansteht. Aus diesem Grund ist bei den artenschutzrechtlichen textlichen Festsetzungen zu ergänzen, dass vor Abriss des Anwesens Hans-Böckler-Straße 23 eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person stattfinden muss. Ferner ist zu ergänzen, dass bei Nichteinhaltung der Bauzeitenbeschränkung für den Gebäudeabriss ggfs. artenschutzrechtliche Tatbestände berührt werden können, die je nach Überprüfungsergebnis eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erfordern.</p> <p>Wirtschaft, Standortentwicklung DA-DI Werk -Gebäudemanagement- Sportkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez.: Dr. Fischbach</p>	<p>3.8</p> <p>3.9</p> <p>3.10</p>	<p><u>Zu 3.10:</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet folgende artenschutzrechtliche Festsetzung:</p> <p>„Der Abriss bestehender Gebäude sowie Rodungsarbeiten sind aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.</p> <p>Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle und Dokumentation durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen. Innerhalb des Plangebietes sind 5 Vogelkästen sowie 5 Fledermauskästen (3 Kästen mit Spaltenquartierfunktion und 2 Kästen mit Raumquartierfunktion) anzubringen.</p> <p>Vor Beginn der Rückbaumaßnahmen am Anwesen Hans-Böckler-Straße 23 sind die bestehenden Gebäude ebenfalls auf Fledermäuse und gebäude- brütende Vogelarten zu untersuchen, da es bis zu Beginn der Rückbau- arbeiten zu einer Besiedlung gebäudebewohnender Vogel- und Fledermaus- arten kommen kann.“</p> <p>Dies erfordern ohnehin die gesetzlich normierten artenschutzrechtlichen Anforderungen bei allen Neubau- oder Umbaumaßnahmen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, die artenschutzrechtlichen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, wonach vor Abriss des Anwesens Hans-Böckler-Straße 23 eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person stattfinden soll wird zum Anlass genommen die diesbezüglich ergänzten Ausführungen als Hinweis aufzunehmen. Zusätzlich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach bei Nichteinhaltung der Bauzeitenbeschränkung für den Gebäudeabriss ggfs. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.</p>

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen
4	Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 21.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Heintz,</p> <p>zunächst möchte ich mich für die Beteiligung zum o.g. Bauvorhaben bedanken.</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die Maßnahme. Wir bitten um Planung ausreichender Parkmöglichkeiten (auch Fahrradabstellplätze). Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte so gestaltet werden, dass ein Wartebereich auf öffentlicher Verkehrsfläche ausgeschlossen ist, um Rückstau und Behinderung/Gefährdung des fließenden Verkehrs und der Fußgänger auf dem Gehweg zu vermeiden. Für die Tiefgarage sollte eine Signalisierung eingerichtet werden, die dem in die Tiefgarage einfahrenden Verkehr Vorrang gewährt. Die Tiefgaragenstellplätze sollten nicht unterdimensioniert sein. Für den ein- und ausfahrenden Verkehr ist ausreichend Sichtfläche auf querende Fußgänger und andere Verkehrsteilnehmer zu schaffen. Die verkehrliche Erschließung für Ver- und Entsorgungsdienste sollte verkehrsgünstig geplant werden. Insbesondere sollen Müllfahrzeuge nicht rückwärts andienen müssen. Müllentsorgungsbehältnisse sollen keine Gehwege blockieren. Die Befahrbarkeit des Innenhofes und ggfls. der Tiefgarage für Rettungs- und Bergungsfahrzeuge muss gewährleistet sein. Rettungswege, Aufstellfläche für Notfallfahrzeuge etc. sollen freigehalten werden und nicht als Parkmöglichkeit zur Verfügung stehen.</p> <p>Um Beteiligung in der weiteren Ausführungsplanung wird 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 4.1</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Polizeipräsidiums Südhessen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung und Erschließung des Plangebietes werden dem künftigen Bauherrn zur Kenntnis gehen. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen. Bzgl. der Anzahl der Stellplätze wie auch der Fahrradstellplätze ist auf die städtische Stellplatz- und Ablösesatzung zu verweisen, die u.a. auch die Größe der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze vorgibt. Die Schaffung von Standplätzen für Abfallbehälter mit entsprechend geeigneten Zufahrtsmöglichkeiten betrifft die Ebene der Projektplanung. Auf Baugenehmigungsebene ist auch der Nachweis zur Sicherstellung von Zufahrten für Rettungs- und Löschfahrzeuge zu erbringen. Dies gilt auch für die Anregungen im Zusammenhang mit der Errichtung einer Tiefgarage. Hier sind im Rahmen der Ausführungsplanung u.a. die einschlägigen Vorgaben der Garagenverordnung zu beachten. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Bauleitplanung ergibt sich nicht.</p>

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen
5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 11.11.2018
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>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Nach Kapitel 11. der mir vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan wurden für das Anwesen Hans-Böckler-Straße 25 umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen von dem Büro Geonorm GmbH in Gießen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz vorzulegen.</p> <p><u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u></p> <p>Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten. Ich bitte Sie dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen um diese angemessen berücksichtigen zu können. 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><u>Zu 5.1</u> Erläuterung: Siehe Pkt. 3.6 der Vorlage. Das Gutachten war Anlage der Begründung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung der Trägerbeteiligung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, wonach die Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchungen dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Ga 41.5, Bodenschutz vorzulegen sind, werden zum Anlass genommen, das vorgenannte Gutachten im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung dem Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen.</p> <p><u>Zu 5.2</u> Erläuterung: Siehe Pkt. 3.1 der Vorlage.</p> <p>Beschlussvorschlag: Das Regierungspräsidium Darmstadt wird bezüglich seines Hinweises auf das im Festsetzungsverfahren befindliche Wasserschutzgebiet für die Gewinnungsanlagen Brunnen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreis Ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p> <p><u>Zu 5.3</u> Erläuterung: Hinsichtlich des Grundwasserstandes ist anzumerken, dass im Rahmen der Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung durchgeführten Rammkernsondierungen Grundwasser bis in Tiefen von 5 m zum Zeitpunkt der Außenarbeiten nicht angetroffen wurde.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die im Zusammenhang mit der durchgeführten umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung vorliegenden Erkenntnisse zur Grundwassersituation werden vor dem Hintergrund der Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Themenbereich Grundwasser in die Begründung aufgenommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich hieraus jedoch nicht.</p>

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 11.11.2018	
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.</p> <p>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 des Immissionsschutzes Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Gemäß Begründung sind aber ausschließlich Wohnungen geplant. Auch wenn in urbanen Gebieten die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss, muss sie vom Grundsatz her vorhanden sein. Das scheint vorliegend nicht der Fall zu sein. Der Wahr- und Klarheit halber wäre es besser, das Gebiet - den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend - als allg. Wohngebiet auszuweisen. Damit würden aber die Ansprüche an den Immissionsschutz weiter steigen.</p> <p>Zur Abarbeitung des Konfliktes wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten ist - soweit die akustisch relevanten Vorgänge berücksichtigt wurden - plausibel. In dem Gutachten fehlt jedoch die Betrachtung der Zufahrt zu der Tiefgarage, die auf dem Gelände geplant ist. Tiefgaragenzufahrten sind grundsätzlich als potenziell störend einzustufen.</p> <p>In dem Gutachten wird auf Seite 22 oben dargestellt, dass Gabelstapler nach 18:00 Uhr nur in den Hallen verkehren oder nicht in Betrieb sind. Wenige Sätze später wird aber festgestellt, dass aus der schalltechnischen Bestandsaufnahme /35/ der Fa. Resopal bekannt ist, dass durch genau eine solche nächtliche Fahrt „Geräuschspitzen mit sehr hohem Pegeln hervorgerufen werden“ bzw. es zu Überschreitungen des zulässigen Immissionswertes nachts im Bereich der Mühlstraße kommt. Das stellt einen Widerspruch in sich dar, der der Klarheit halber aufgelöst werden sollte.</p>		<p>5.4</p> <p><u>Zu 5.4</u> Erläuterung: Siehe Pkt. 3.3 der Vorlage.</p> <p>Beschlussvorschlag: Das Regierungspräsidium Darmstadt wird hinsichtlich der Verwertung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p> <p><u>Zu 5.5</u> Erläuterung:</p> <p>Zu dem städtebaulichen Konzept, welches in der Begründung dargestellt ist, ist zu erläutern, dass nach derzeitiger Planung vorgesehen ist, auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses ein Urbanes Gebiet zu planen, welches sich mittelfristig auch weiter nach Osten entlang der Hans-Böckler-Straße entwickeln soll. Entsprechend ist auch in der dargestellten Projektplanung „Dachaufsichten“ die geplante Bebauung in 3 unterschiedliche Bauabschnitte gegliedert, wobei der 1. und 2. Bauabschnitt die Grundstücke des ehemaligen Autohauses überplanen. Der 3. Bauabschnitt im Osten entlang der Hans-Böckler-Straße stellt eine mögliche zukünftige Bebauung dar. Derzeit wird das Anwesen Hans-Böckler-Straße 23 in Teilen gewerblich genutzt (City-Restaurant).</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen, wird nicht gefolgt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit der Besonderheit, dass für das Plangebiet zwar eine städtebaulichen Konzeption vorliegt, derzeit jedoch lediglich konkrete Bauabschnitte für die Grundstücke des ehemaligen Autohauses vorliegen. Die in der Begründung dargestellte städtebauliche Konzeption stellt eine Möglichkeit der baulichen Gesamtentwicklung des Plangebietes dar, für die der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft bzw. Grenzen setzt.</p> <p>Der nordöstliche Teil des Plangebietes entlang der Hans-Böckler-Straße (Anwesen Hans-Böckler-Straße 23) ist derzeit mit einem zweigeschossigen Gebäude samt eingeschossigen Anbauten und Nebengebäuden bebaut und wird auch gewerblich als Restaurant genutzt.</p> <p>Zudem ist auch bei der Entwicklung des nordöstlichen Plangebietsteiles die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung planungsrechtlich zukünftig möglich; auch bei Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie in Anlehnung an das städtebauliche Konzept.</p>	
		<p>5.5</p>	
		<p>5.6</p>	
		<p>5.7</p>	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 11.11.2018
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.</p> <p>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 des Immissionsschutzes Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Gemäß Begründung sind aber ausschließlich Wohnungen geplant. Auch wenn in urbanen Gebieten die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss, muss sie vom Grundsatz her vorhanden sein. Das scheint vorliegend nicht der Fall zu sein. Der Wahr- und Klarheit halber wäre es besser, das Gebiet - den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend - als allg. Wohngebiet auszuweisen. Damit würden aber die Ansprüche an den Immissionsschutz weiter steigen.</p> <p>Zur Abarbeitung des Konfliktes wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten ist - soweit die akustisch relevanten Vorgänge berücksichtigt wurden - plausibel. In dem Gutachten fehlt jedoch die Betrachtung der Zufahrt zu der Tiefgarage, die auf dem Gelände geplant ist. Tiefgaragenzufahrten sind grundsätzlich als potenziell störend einzustufen.</p> <p>In dem Gutachten wird auf Seite 22 oben dargestellt, dass Gabelstapler nach 18:00 Uhr nur in den Hallen verkehren oder nicht in Betrieb sind. Wenige Sätze später wird aber festgestellt, dass aus der schalltechnischen Bestandsaufnahme /35/ der Fa. Resopal bekannt ist, dass durch genau eine solche nächtliche Fahrt „Geräuschspitzen mit sehr hohem Pegeln hervorgerufen werden“ bzw. es zu Überschreitungen des zulässigen Immissionswertes nachts im Bereich der Mühlstraße kommt. Das stellt einen Widerspruch in sich dar, der der Klarheit halber aufgelöst werden sollte.</p>		<p>5.4</p> <p><u>Zu 5.6</u> Erläuterung: Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der immissionsschutzrechtliche Nachweis im Zusammenhang mit der Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen erfolgt deshalb im Baugenehmigungsverfahren. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf legt die Tiefgaragenzufahrt für das Anwesen Hans-Böckler-Straße 25 - 27 an der südwestlichen Ecke des Plangebietes zur Hans-Böckler-Straße fest. Gleichzeitig wird entlang dieser Fläche zu dem südlich angrenzenden Grundstück Hans-Böckler-Straße 29 eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m über der Oberkante Decke Tiefgarage separat oder als Teil der Stützmauer der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. Diese ist unmittelbar auf der Nachbargrenze zu dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 79/2 zu errichten.</p> <p>5.5</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums im Zusammenhang mit der Tiefgaragenzufahrt und deren Berücksichtigung im schalltechnischen Gutachten führen zu keiner Änderung der Planung. Der Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung setzt entlang der Nachbargrenze zu dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 79/2 bereits eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Oberkante Decke Tiefgarage separat oder als Teil der Stützmauer der Tiefgaragenzufahrt fest. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann eine konkrete Benennung der in der Tiefgarage untergebrachten Stellplätze sowie des daraus resultierenden Zu- und Abgangsverkehrs erst im Baugenehmigungsverfahren weiter betrachtet werden. Entsprechend wird hinsichtlich einer weitergehenden ergänzenden schalltechnischen Begutachtung auf das aufsichtsrechtliche Verfahren verwiesen.</p> <p>5.6</p> <p>5.7</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 11.11.2018
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.</p> <p>Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeindegebrauch 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 des Immissionsschutzes Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Gemäß Begründung sind aber ausschließlich Wohnungen geplant. Auch wenn in urbanen Gebieten die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss, muss sie vom Grundsatz her vorhanden sein. Das scheint vorliegend nicht der Fall zu sein. Der Wahr- und Klarheit halber wäre es besser, das Gebiet - den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend - als allg. Wohngebiet auszuweisen. Damit würden aber die Ansprüche an den Immissionsschutz weiter steigen.</p> <p>Zur Abarbeitung des Konfliktes wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten ist - soweit die akustisch relevanten Vorgänge berücksichtigt wurden - plausibel. In dem Gutachten fehlt jedoch die Betrachtung der Zufahrt zu der Tiefgarage, die auf dem Gelände geplant ist. Tiefgaragenzufahrten sind grundsätzlich als potenziell störend einzustufen.</p> <p>In dem Gutachten wird auf Seite 22 oben dargestellt, dass Gabelstapler nach 18:00 Uhr nur in den Hallen verkehren oder nicht in Betrieb sind. Wenige Sätze später wird aber festgestellt, dass aus der schalltechnischen Bestandsaufnahme /35/ der Fa. Resopal bekannt ist, dass durch genau eine solche nächtliche Fahrt „Geräuschspitzen mit sehr hohem Pegeln hervorgerufen werden“ bzw. es zu Überschreitungen des zulässigen Immissionswertes nachts im Bereich der Mühlstraße kommt. Das stellt einen Widerspruch in sich dar, der der Klarheit halber aufgelöst werden sollte.</p>		<p>5.4</p> <p><u>Zu 5.7</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, im Zusammenhang mit der im schalltechnischen Gutachten untersuchten Lärmentwicklung auf dem Resopalgelände durch den Einsatz von Gabelstaplern, werden zum Anlass genommen, klarzustellen, dass unter Pkt. 7.1.1.3 des Gutachtens differenziert wird zwischen den üblichen Gabelstaplerbetrieb und dem Betrieb eines „lauten“ Gabelstaplers, der auch nachts verkehrt. Der übliche Gabelstaplerverkehr findet, wie auf Seite 22 des Gutachtens ausgeführt, nachts in Hallen statt oder die Gabelstapler sind nicht in Betrieb. Der im Gutachten zusätzlich aufgeführte Gabelstapler, mit den Geräuschspitzen und den nächtlichen Fahrten verkehrt, wie im Bericht dargestellt, im Nachtzeitraum und wurde im Berechnungsmodell im Nachtzeitraum berücksichtigt, sowohl die Fahrten selbst als auch der verursachte Maximalpegel.</p> <p>5.5</p> <p>5.6</p> <p>5.7</p>

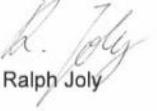
Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 11.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Auf dem südlichen Betriebsgelände der Fa. Resopal, unmittelbar an den Parkplatz angrenzend, befinden sich Silos. In wie weit dort stattfindende Befüllvorgänge in das Gutachten Eingang gefunden haben, lässt sich nicht erkennen. Das Gutachten sollte deshalb in diesen Punkten - klarstellend - ergänzt werden.</p> <p>Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass an den geplanten Gebäuden Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) / 52 dB(A) tags/nachts auftreten werden. Das heißt, 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 eine gemischte Nutzung 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 abschneiden 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.</p> <p>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. 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>5.8</p> <p><u>Zu 5.8</u> Erläuterung: Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Bestandsaufnahme der Fa. Resopal wurden bei einer Betriebsbegehung alle maßgeblichen Lärmemittelen (Bericht Nr. 20178010-ABS-1, Stand 16.01.2018) erfasst. Diese Emissionsansätze wurden in die vorliegende schalltechnische Untersuchung übernommen. Die Befüllung der Silos hat hierbei kein Eingang in die Bestandsaufnahme der Fa. Resopal gefunden. Es ist davon auszugehen, dass die Silos maximal 1x täglich durch einen Lkw befüllt werden. Hieraus ergeben sich eine Lkw-Fahrt über den Parkplatz und ein Rangiervorgang. Die Pumpen zur Befüllung der Silos befinden sich unterirdisch und verursachen somit geringe Emissionen. Angenommen, die Emissionen aus dem gesamten „Befüllvorgang“ verursachen einen Schallleistungspegel von 90 dB(A), so ergibt sich an dem untersuchten Gebäude einer Entfernung von ca. 80 m ein Beurteilungspegel von etwa 44 dB(A). Dieser Immissionsbeitrag ist so gering, dass er zu keiner relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel an den Fassaden des geplanten Gebäudes führt.</p> <p>5.9</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt hinsichtlich einer Ergänzung des Gutachtens bezüglich der stattfindenden Befüllvorgänge des unmittelbar an den Parkplatz angrenzenden Silos wird zum Anlass genommen, entsprechende ergänzende Ausführungen in die Begründung aufzunehmen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 11.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Auf dem südlichen Betriebsgelände der Fa. Resopal, unmittelbar an den Parkplatz angrenzend, befinden sich Silos. In wie weit dort stattfindende Befüllvorgänge in das Gutachten Eingang gefunden haben, lässt sich nicht erkennen. Das Gutachten sollte deshalb in diesen Punkten - klarstellend - ergänzt werden.</p> <p>Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass an den geplanten Gebäuden Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) / 52 dB(A) tags/nachts auftreten werden. Das heißt, 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 eine gemischte Nutzung 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 abschneiden 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.</p> <p>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. 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>5.8</p> <p><u>Zu 5.9</u> Erläuterung: Der Bebauungsplan setzt aus Gründen des Schallschutzes für eine Neubebauung im Wesentlichen passive Schallschutzmaßnahmen fest, wobei insbesondere zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm bestimmte Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten sind, die sich nach dem in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel richten. Diese sind in der Planzeichnung für die unterschiedlichen Fassadenbereiche und Geschosse festgesetzt. Des Weiteren wird für die dauerhaft zum Schlafen genutzten Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich. Zudem ist bei den in der Planzeichnung mit Ziffer A gekennzeichneten Fassaden, dies betrifft die südlichen und südöstlichen Fassaden, die Anordnung von Fenstern von Schlafräumen nicht zulässig, es sei denn, die Fenster dienen nur der Belichtung und die Räume werden durch Fenster an anderen Fassaden belüftet. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch geeignete Schutzmaßnahmen wie verglaste Loggien oder vorgehängte Glasfassaden, Prallscheiben oder Vergleichbares im belüfteten Zustand sichergestellt ist, dass die für das Schutzniveau des Gebäudes gültigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.</p> <p>5.9</p> <p>Laut Ausführung des Schallgutachters beziehen sich die Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung auf die Anforderungen der VDI 2719, in der bei einem Außengeräuschpegel $L_m > 50$ dB(A) eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftung einzusetzen ist. Dies beruht auf der Tatsache, dass ein gekipptes, normales Fenster nur ein bewertetes Schalldämmmaß von ca. $R_w = 15$ dB(A) aufweist und somit bei o.a. Außenpegeln zur Lüftung im Nachtzeitraum von schutzbedürftigen Schlafräumen nicht geeignet ist. Für Lüftungseinrichtungen sind die Anforderungen gemäß 5.1.1 der VDI 2719 zu erfüllen (z. B. Schalldämmung, ausreichende Lüftungsleistung ...). Bei den teilgeöffneten Fenstern, die den Lärmschutzanforderungen genügen können, handelt es sich um Fenster, die als solches, ohne zusätzliche Lüftungseinrichtungen, in der Lage sind, den Schallschutz bei gekipptem Fenster, ohne zusätzliche Lüftungseinrichtungen einzuhalten. Vor dem Hintergrund der Anforderungen der VDI 2719 und der DIN 4109 ist der Einbau von teilgeöffneten Fenstern zwar möglich, aber schalltechnisch nicht notwendig. <i>Fortsetzung nächste Seite!</i></p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 11.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Auf dem südlichen Betriebsgelände der Fa. Resopal, unmittelbar an den Parkplatz angrenzend, befinden sich Silos. In wie weit dort stattfindende Befüllvorgänge in das Gutachten Eingang gefunden haben, lässt sich nicht erkennen. Das Gutachten sollte deshalb in diesen Punkten - klarstellend - ergänzt werden.</p> <p>Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass an den geplanten Gebäuden Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) / 52 dB(A) tags/nachts auftreten werden. Das heißt, 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 eine gemischte Nutzung 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 abschneiden 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.</p> <p>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. 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>5.8</p> <p><u>Fortsetzung Erläuterung zu 5.9</u> Folgende Punkte sind bei Einsatz von teilgeöffneten Fenstern zu beachten: Geprüfte „Hafencity“-Fensterkonstruktionen gibt es ab bestimmten Größen; es handelt sich um deutlich aufwendige Kastenfenster mit einer schwierigeren Handhabung als „normale“ Fenster. Ggf. ist zu beachten, dass der Einsatz von „Hafencity“-Fenstern im Zielkonflikt zum Wärme- und Feuchteschutz stehen kann.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz und der Hinweis auf spezielle Schallschutzfenster mit einem ausreichenden Schallschutz auch bei teilgeöffnetem Fenster werden zum Anlass genommen, die bestehende Festsetzung dahingehend zu ändern, als für dauerhaft zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich ist. In der Begründung wird klarstellend ausgeführt, dass hiermit insbesondere auch der Einsatz der sogenannten „Hafencity“-Fenster bei entsprechendem schalltechnischem Nachweis möglich ist.</p> <p>5.9</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
5	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt
Stellungnahme vom 11.11.2018	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<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>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>Die späte Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez.</p> <p>Rainer Ortmüller</p>	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
6	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Darmstadt	Stellungnahme vom 09.11.2018
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. Rene Bennert</p>		<p style="text-align: center;">6.1</p> <p><u>Zu 6.1</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, wonach eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen und eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist, werden zum Anlass genommen, die Begründung entsprechend zu ergänzen. Zudem wird ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach bei Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen im Zuge der Bauarbeiten unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.</p>

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen
7	Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation, Darmstadt	Stellungnahme vom 29.10.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Heintz,</p> <p>wir haben die Unterlagen zum o.g. Verfahren am 19.10.2018 erhalten und zwischenzeitlich gesichtet. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe des Bahn-Haltepunktes „Groß-Umstadt Mitte Bahnhof“ sowie der gleichnamigen Bushaltestelle ist das Vorhaben sehr gut in das ÖPNV-Liniennetz integriert. Insofern stehen den Planungszielen unsererseits keine Bedenken entgegen.</p> <p>Wir wollen dessen ungeachtet anregen, quartiersbezogenes Mobilitätsmanagement für die Bewohner der neuen Wohnungen frühzeitig in den Planungen zu berücksichtigen. Da sich diese Zielgruppe erfahrungsgemäß durch den Wechsel des Wohnstandortes ohnehin mit dem Thema Mobilität auseinandersetzt, bietet es sich in dieser Situation an, rechtzeitig Alternativen zum motorisierten Individualverkehr insbesondere für den Nahbereich zu etablieren.</p> <p>Es sollten daher bei der Neubebauung hinreichend dimensionierte Fahrradabstellanlagen entsprechend der Vorschriften des § 44 der Hessischen Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der „Satzung der Stadt Groß-Umstadt über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze“ in guter Qualität hergestellt werden. In diesem Kontext weisen wir auf die einschlägigen Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) in der Publikation „Hinweise zum Fahrradparken“ (Köln, 2012) hin.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen als zuständige lokale Nahverkehrsorganisation zum Themenbereich Mobilität zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Matthias Altenhein -Geschäftsführer-</p> <p> i. A. Ralph Joly</p>		<p><u>Zu 7.1</u> Erläuterung: Anzahl und Größe der erforderlichen Fahrradstellplätze werden in der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt geregelt. Die konkrete Ausführung und Anordnung derselben bzw. deren Nachweis bleibt den zukünftigen Bauherren überlassen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung der Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation im Rahmen der Neubebauung auch hinreichend dimensionierte Fahrradabstellanlagen in guter Qualität unter Hinweis auf die einschlägigen Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der Publikation „Hinweise zum Fahrradparken“ führt unter Verweis auf die Stellplatzsatzungen der Stadt Groß-Umstadt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

7.1

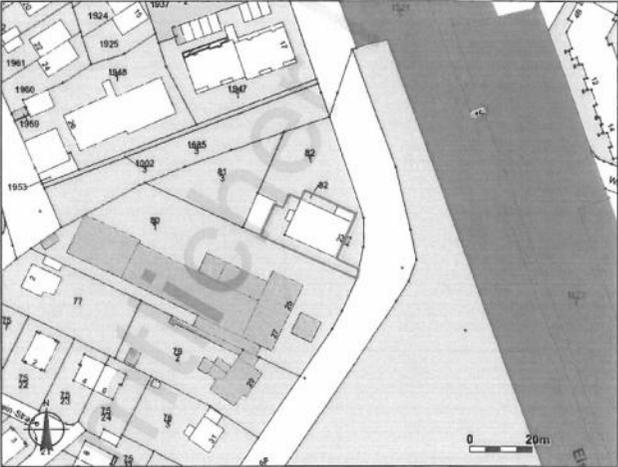
Teil C		Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen
8	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt	Stellungnahme vom 16.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu 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.</p> <p>In Groß-Umstadt sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</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>Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  ppa. Klaus Andres Bereichsleiter Netzbetrieb </div> <div style="text-align: center;">  i. A. Ralf Christof Netzbetrieb </div> </div>		<p>8.1</p> <p><u>Zu 8.1</u> Erläuterung: Laut Auskunft e-netz verlaufen die in diesem Bereich vorhandenen Mittel- und Hochspannungsleitungen, Beleuchtungskabel als auch Niederspannungsleitungen in angrenzendem Straßenraum der Hans-Böckler-Straße bzw. der Dr.-Föppl-Straße und Johannes-Lampe-Straße. Zudem verläuft eine Niederspannungsleitung von der Johannes-Lampe-Straße zur Hans-Böckler-Straße innerhalb der stadt eigenen Wegeparzelle Nr. 1002/3. Darüber hinaus quert allerdings ein Fernmeldekabel ebenfalls in Ost-West-Richtung den nördlichen Teil des Plangebietes. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet bereits einen entsprechenden zeichnerischen Hinweis auf das hier vorhandene unterirdische Fernmeldekabel.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, wonach sich innerhalb des Geltungsbereiches Betriebsmittel des Unternehmens befänden, führt zu keiner Änderung der Planung, da die das Plangebiet querenden Leitungen bereits als zeichnerischer Hinweise im Bebauungsplan enthalten sind. Entsprechend kann eine angemessene Berücksichtigung im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.</p>

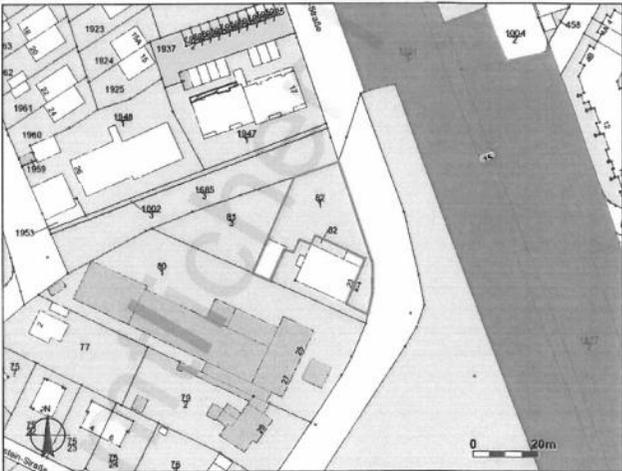
Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
9	Herr Glogner, Groß-Umstadt im Namen von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW
Stellungnahme vom 16.11.2018	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Planung eines BHKW für den Gebäudekomplex wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Bauweise“ ergänzt werden: „Sie sind farblich und durch Vor- und Rücksprünge optisch zu gliedern.“ Begründung: Bei langen Häuserfronten soll durch eine Gliederung der Eindruck von Wohnsilos vermieden werden.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Anzupflanzende Einzelbäume“ in Abs. 2 „mindestens 20“ durch „8“ werden. Begründung: Im ausgewachsenen Zustand stünden die ursprünglich geplanten Bäume zu eng. Im Süden ragte die Kronenbreite in die Nachbargrundstücke hinein (Konfliktpotential) und verschattete die Südseiten der Wohnungen.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Anzupflanzende Einzelbäume“ Abs. 3 ersetzt werden durch „Es sind nicht verschulte Hochstämme von 3 m Höhe mit durchgängigem Leittrieb zu verwenden.“ Begründung: Nicht verschulte Bäume wurzeln tiefer, sind stabiler gegen Winddruck und resistenter gegen Trockenheit, da ihre Wurzeln nicht gekappt werden. Jüngere und kleinere Bäume wachsen besser an.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Anzupflanzende Einzelbäume“ in Abs. 4 Satz 2 „10 m³“ durch „1 m³“ werden. Begründung: Für kleinere Bäume ist ein kleineres Pflanzloch ausreichend.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Slogner</p>	<p>Zu 9.1 Erläuterung: Im Bebauungsplanentwurf erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze entlang der Hans- Böckler-Straße. Im nordöstlichen Teil verläuft die festgesetzte Baugrenze in einem Abstand von ca. 4 m zur Straßenbegrenzungslinie. Im Kurvenbereich der Hans- Böckler-Straße wird eine geradlinig verlaufende Baugrenze festgesetzt wodurch die Abstände zur Hans- Böckler-Straße zwischen ca. 4,3 m an der südöstliche Ecke und ca. 2.5 m an der östlichen Ecke variieren. Der größte Abstand beträgt ca. 6,4 m.</p> <p>9.1</p> <p>9.2 Auf die Festsetzung einer Baulinie, auf der die Gebäude unmittelbar errichtet werden müssen, wurde bewusst verzichtet, so dass im Rahmen der Projektplanung eine individuelle, räumlich-gestalterische Gliederung möglich ist.</p> <p>9.3 Da zudem auf Vorgaben zur farblichen Gestaltung verzichtet worden ist, kann eine entsprechende Farbgebung auch gliedernd eingesetzt werden. Eine attraktive Gestaltung liegt letztendlich auch im Hinblick auf eine zukünftige Vermarktung im Interesse des Bauträgers. Eine derartige Festsetzung ist als Vorgabe zur Bauweise planungsrechtlich nicht möglich.</p> <p>9.4 Beschlussvorschlag: Die Anregung, die Festsetzungen zur Bauweise dahingehend zu ergänzen, als Gebäude farblich und durch Vor- und Rücksprünge optisch zu gliedern sind, wird nicht aufgegriffen. Ein städtebauliches Erfordernis, etwa durch die Festsetzung von Baulinien bindend die Stellung der Gebäude etwa zur Hans- Böckler-Straße vorzugeben und hierbei konkrete Vor- und Rücksprünge festzusetzen, wird im Übrigen nicht gesehen. Zumal die festgesetzten Baugrenzen entlang der Hans- Böckler-Straße eine solche Gestaltung planungsrechtlich ermöglichen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
9	Herr Glogner, Groß-Umstadt im Namen von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW
Stellungnahme vom 16.11.2018	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Planung eines BHKW für den Gebäudekomplex wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Bauweise“ ergänzt werden: „Sie sind farblich und durch Vor- und Rücksprünge optisch zu gliedern.“ Begründung: Bei langen Häuserfronten soll durch eine Gliederung der Eindruck von Wohnsilos vermieden werden.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Anzupflanzende Einzelbäume“ in Abs. 2 „mindestens 20“ durch „8“ werden. Begründung: Im ausgewachsenen Zustand stünden die ursprünglich geplanten Bäume zu eng. Im Süden ragte die Kronenbreite in die Nachbargrundstücke hinein (Konfliktpotential) und verschattete die Südseiten der Wohnungen.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Anzupflanzende Einzelbäume“ Abs. 3 ersetzt werden durch „Es sind nicht verschulte Hochstämme von 3 m Höhe mit durchgängigem Leittrieb zu verwenden.“ Begründung: Nicht verschulte Bäume wurzeln tiefer, sind stabiler gegen Winddruck und resistenter gegen Trockenheit, da ihre Wurzeln nicht gekappt werden. Jüngere und kleinere Bäume wachsen besser an.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Anzupflanzende Einzelbäume“ in Abs. 4 Satz 2 „10 m³“ durch „1 m³“ werden. Begründung: Für kleinere Bäume ist ein kleineres Pflanzloch ausreichend.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Slogner</p>	<p><u>Zu 9.2</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung setzt entlang der Hans-Böckler-Straße insgesamt 6 standortgerechte Laubbäume fest. Zusätzlich sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 20 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.</p> <p>9.1</p> <p>Vorgeschlagen wird, die bestehende Festsetzung dahingehend zu ändern, als anstelle der mindestens 20 zusätzlich anzupflanzenden Einzelbäume je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Die für das Grundstück im Planbild festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume entlang der Hans-Böckler-Straße können dabei auf die erforderliche Gesamtzahl angerechnet werden.</p> <p>9.2</p> <p>Somit erfolgt eine Reduzierung der anzupflanzenden Bäume insgesamt wobei gleichzeitig ein größerer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Standortwahl eingeräumt wird, da – mit Ausnahme der 6 Bäume entlang der Hans-Böckler-Straße – eine Begrenzung auf die nicht überbaubare Grundstücksflächen entfällt, so dass die Neuanpflanzungen grundsätzlich überall in den verbleibenden Grundstücksfreiflächen erfolgen können.</p> <p>9.3</p> <p>Für die Grundstücke des ehemaligen Autohauses bedeutet dies, dass bei ca. 4498 m² Grundstücksgröße insgesamt 18 Bäume zu pflanzen sind. Innerhalb der beiden anderen Grundstücke sind weitere 5 Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind nunmehr insgesamt also mindestens 23 Bäume anstelle der bislang festgesetzten mindestens 26 Bäume anzupflanzen.</p> <p>9.4</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung, die Zahl der festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume von derzeit „mindestens 20“ auf „8“ Einzelbäume zu reduzieren, wird zu Anlass genommen die bestehende Festsetzung dahingehend zu ändern, als je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Die für die Grundstücke im Planbild festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume können dabei auf die erforderliche Gesamtzahl angerechnet werden.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
9	Herr Glogner, Groß-Umstadt im Namen von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW
Stellungnahme vom 16.11.2018	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Planung eines BHKW für den Gebäudekomplex wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Bauweise“ ergänzt werden: „Sie sind farblich und durch Vor- und Rücksprünge optisch zu gliedern.“ Begründung: Bei langen Häuserfronten soll durch eine Gliederung der Eindruck von Wohnsilos vermieden werden.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Anzupflanzende Einzelbäume“ in Abs. 2 „mindestens 20“ durch „8“ werden. Begründung: Im ausgewachsenen Zustand stünden die ursprünglich geplanten Bäume zu eng. Im Süden ragte die Kronenbreite in die Nachbargrundstücke hinein (Konfliktpotential) und verschattete die Südseiten der Wohnungen.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Anzupflanzende Einzelbäume“ Abs. 3 ersetzt werden durch „Es sind nicht verschulte Hochstämme von 3 m Höhe mit durchgängigem Leittrieb zu verwenden.“ Begründung: Nicht verschulte Bäume wurzeln tiefer, sind stabiler gegen Winddruck und resistenter gegen Trockenheit, da ihre Wurzeln nicht gekappt werden. Jüngere und kleinere Bäume wachsen besser an.</p> <p>Bei den Festsetzungen soll unter „Anzupflanzende Einzelbäume“ in Abs. 4 Satz 2 „10 m³“ durch „1 m³“ werden. Begründung: Für kleinere Bäume ist ein kleineres Pflanzloch ausreichend.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen <i>Slogner</i></p>	<p>9.1</p> <p>9.2</p> <p>9.3</p> <p>9.4</p> <p><u>Zu 9.3</u> Erläuterung: Die im Bebauungsplanentwurf getroffene Festsetzung für die anzupflanzenden Einzelbäume lautet wie folgt: „Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3x verpflanzt und mit durchgängigem Leittrieb zu verwenden.“</p> <p>Um eine gewisse Pflanzqualität sicherzustellen, sollte an der getroffenen Festsetzung festgehalten werden. Die Anpflanzungen sind dabei auch durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung der Naturschutzverbände, die bestehende Festsetzung im Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Pflanzqualität der anzupflanzenden Einzelbäume dahingehend zu ersetzen, als nicht verschulte Hochstämme von 3 m Höhe mit durchgängigem Leittrieb zu verwenden sind, wird nicht aufgegriffen. Die getroffene Festsetzung, wonach Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3x verpflanzt und mit durchgängigem Leittrieb zu verwenden sind, soll ein angemessenes Mindestmaß an Pflanzqualität sicherstellen damit diese einerseits noch gut anwachsen und andererseits schon bald eine gestalterische Wirkung entfalten. Die darüber hinausgehende Festsetzung zur Unterhaltung im Bestand gewährleistet dabei die entsprechenden Pflegemaßnahmen der vorgenommenen Anpflanzungen.</p> <p><u>Zu 9.4</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf trifft bezüglich der anzupflanzenden Einzelbäume eine Festsetzung dahingehend, als pro Baum die Pflanzgrube ein Volumen von mindestens 10 m³ aufweisen muss. Eine ausreichende Größe der Pflanzgrube ist erforderlich, um bei dem gewählten Mindestmaß auch eine mittel- und langfristige Entwicklung der anzupflanzenden Laubbäume sicherzustellen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung der Naturschutzverbände, das Volumen der Pflanzgruben für die anzupflanzenden Einzelbäume von derzeit festgesetzten mindestens 10 m³ auf 1 m³ zu verringern, wird nicht aufgegriffen. Mit Blick auf die Entwicklung und Erhaltung der anzupflanzenden Einzelbäume wird die festgesetzte Mindestgröße der Pflanzgrube von 10 m³ weiterhin als erforderlich erachtet.</p>

Teil D		Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen
1	Bürger 1	Stellungnahme vom 18.02.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit möchte ich Einspruch einlegen, dass mein Anwesen in der Hans-Böckler-Straße 23, bestehend aus den Flurstücken 82/1 und 82, mit in den oben genannten Baubauungsplan aufgenommen wird.</p> <p>Bitte seien Sie so freundlich und lassen mir eine Bestätigung zukommen, dass dies entsprechend bei Ihnen vermerkt ist.</p> <p>Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich schon jetzt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>D 1.1</p> <p><u>Zu D 1.1</u> Erläuterung: Das Anwesen Hans-Böckler-Straße 23 liegt in der Mitte des Plangebietes und ist derzeit mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant. Das Obergeschoss wird zu Wohnzwecken genutzt. An dieses mit Walmdach versehene Hauptgebäude schließt sich nach Nordwesten ein ebenfalls zweigeschossiger Anbau mit Flachdach an. Weitere eingeschossige Anbauten befinden sich an der nordöstlichen Seite des Hauptgebäudes.</p> <p>Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus liegt dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich dabei, was die vordere Baugrenze betrifft, an dem Verlauf der Hans-Böckler-Straße und setzt für den nordöstlichen Abschnitt den Bereich der Flurstücke 82 und 82/1 einen Abstand von mindestens 4 m zur vorgenannten Straßenbegrenzungslinie fest. Es wird hier ein Baufenster mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt, was deutlich über den Bestand hinausgeht.</p> <p>Ansonsten setzt der Bebauungsplanentwurf eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine Bebauung mit mindestens 2 Vollgeschossen und höchstens 3 Vollgeschossen fest. Dies hat zur Folge, dass die bestehenden eingeschossigen Anbauten planungsrechtlich in Zukunft nicht mehr zulässig wären. Anhand der Lage am zentralen Bahnhof sollte hier für die Zukunft aber auch eine solch niedrige Gebäudehöhe ausgeschlossen werden.</p> <p>Grundsätzlich gilt für alle genehmigten baulichen Anlagen der Bestandsschutz.</p> <p>Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Hans-Böckler-Straße erfolgt eine Einschränkung der Zufahrt zu den Stellplätzen für die Zukunft. Hier kann aber eine Anpassung des Zufahrtverbotes erfolgen, um hier eine größere Flexibilität für Zufahrten von der Hans- Böckler-Straße aus zu erreichen.</p> <p><i>Fortsetzung nächste Seite</i></p>

Teil D		Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen
1	Bürger 1	Stellungnahme vom 18.02.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Flurstück 82, Flur 15, Gemarkung 061081 Groß-Umstadt</p> <p>Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Groß-Umstadt Kreis Darmstadt-Dieburg Regierungsbezirk Darmstadt</p> <p>Lage: Hans-Böckler-Straße 23</p> <p>Fläche: 451 m²</p> <p>Tatsächliche Nutzung: 451 m² Fläche Gemischter Nutzung</p> <p>Karte:</p>  <p>Angaben zu Buchung und Eigentum</p> <p>Buchungsart: Grundstück</p> <p>Buchung: Amtsgericht (Grundbuchamt) Dieburg Grundbuchbezirk Groß-Umstadt Grundbuchblatt 0006637 laufende Nummer 1</p> <p>Eigentümer: 2</p>		<p><u>Fortsetzung Erläuterung zu D 1.1</u></p> <p>Der Planentwurf beschränkt darüber hinaus generell die Zulässigkeit von Stellplätzen auf die für sie festgesetzten Flächen westlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der überbaubaren Grundstücksfläche selbst. In Zukunft sollen keine Stellplätze mehr direkt von der Hans- Böckler-Straße angefahren werden. Dies erfolgt insbesondere mit Blick auf die aus Verkehrssicherheitsgründen problematischen Direktzufahrten für einzelne Stellplätze im Kurvenbereich.</p> <p>Eine geringe Anpassung kann hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe erfolgen. Die Gebäudehöhe wird nach dem derzeitigen Planentwurf auf maximale 177,0 m ü. NN begrenzt. Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus ist ca. 5 - 10 cm höher. Hier sollte die maximal zulässigen Gebäudehöhe von bislang 177,0 m ü. NN auf 177,5 m ü. NN geändert werden.</p> <p>Zudem trifft der vorliegende Bebauungsplanentwurf auch gestalterische Festsetzungen zur Dachform und – begrünung. Demnach sind Gebäude nur mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis zu einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Die Dachflächen oberirdischer Gebäude sind zudem ab einer Fläche von 25 qm extensiv zu begrünen. Auch die Zulässigkeit von Einfriedungen wird beschränkt. Demnach sind nur offene (luft- und lichtdurchlässige) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Bebauung des Anwesens Hans-Böckler- Straße 23 weist ein Hauptgebäude mit Walmdach auf. Die zwei- und eingeschossigen Anbauten besitzen Flachdächer ohne Begrünung. Als Einfriedungen sind zum Teil ca. 2m hohe Mauern oder Maschendrahtzäune vorzufinden.</p> <p>Auch hier sollte der Bestand auf den Bestandsschutz verwiesen werden, da für die Zukunft bei einer Neubebauung eine Begrünungspflicht in der verdichteten Bebauung der Kernstadt für erforderlich gehalten wird.</p> <p><i>Fortsetzung nächste Seite</i></p>

Teil D		Stellungnahmen nach § 4 i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen
1	Bürger 1	Stellungnahme vom 18.02.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Flurstück 82/1, Flur 15, Gemarkung 061081 Groß-Umstadt</p> <p>Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Groß-Umstadt Kreis Darmstadt-Dieburg Regierungsbezirk Darmstadt</p> <p>Lage: Hans-Böckler-Straße 23</p> <p>Fläche: 711 m²</p> <p>Tatsächliche Nutzung: 711 m² Fläche Gemischter Nutzung</p> <p>Karte:</p>  <p>Angaben zu Buchung und Eigentum</p> <p>Buchungsart: Grundstück</p> <p>Buchung: Amtsgericht (Grundbuchamt) Dieburg Grundbuchbezirk Groß-Umstadt Grundbuchblatt 0004839 laufende Nummer 16</p> <p>Eigentümer: 1</p>		<p><u>Fortsetzung Erläuterung zu D 1.1</u></p> <p>Ergänzend wird vorgeschlagen für die Grundstücke Nr. 82 und 82/1 eine Hauptfirstrichtung parallel zur vorderen Baugrenze festzusetzen, um bei einer Neubebauung dieser Grundstücke mit geneigten Dächern auf die prägende Ecksituation Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Bedenken eines Bürgers hinsichtlich der Einbeziehung der Flurstücke Gemarkung Groß-Umstadt Flur 15 Nr. 82 und 82/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht gefolgt, da für die vorgenannten Flurstücke ein Planungserfordernis besteht. Grundsätzlich wird an der städtebaulichen Zielsetzung, eine der zentralen Lage angepasste Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen festgehalten, was sich nicht nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und hier insbesondere zu den festgesetzten mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen widerspiegelt. Dieser in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof „Groß-Umstadt – Mitte“ gelegene Bereich eignet sich besonders für eine angemessene bauliche Verdichtung wobei gleichzeitig eine die Hans-Böckler-Straße prägende und mit ihren Raumkanten fassende Bebauung entstehen soll. Zudem ist festzuhalten, dass insbesondere was die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betrifft als auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse die bauliche Ausnutzung der Grundstücke deutlich über das derzeitige Maß hinausgeht und die geplanten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes mit der geplanten Wohnbebauung anstelle einer gewerblichen Nutzung bzw. Brachfläche in der Nachbarschaft sich auch für den Einwender eher positiv auswirken wird.</p>