

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Hans-Böckler-Straße“ im Stadtteil Umstadt

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.04.2019. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 06.05.2019 bis 13.06.2019 statt.

Vonseiten der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

A Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Amt für Bodenmanagement, Heppenheim (Schreiben vom 03.05.2019)
- Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 23.05.2019 bzw. 25.10.2018)
- Handwerkskammer Rhein-Main Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt (Email vom 27.05.2019)
- Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar, Darmstadt (Email vom 24.05.2019)
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt (Schreiben vom 27.05.2019)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Schreiben vom 02.05.2019 bzw. vom 22.10.2018)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (Email vom 13.05.2019)
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel (Schreiben vom 29.05.2019 bzw. vom 25.10.2018)
- Open Grid Europe GmbH, Essen (Schreiben vom 14.05.2019)
- PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 08.05.2019)
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim (Fax vom 22.05.2019)

B Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen
- Polizeipräsidium Südhessen, Darmstadt
- e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Darmstadt
- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Hess. Gesellsch. f. Ornithologie und Natursch., Echzell
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden

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

1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 12.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrter Damen und Herren, 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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 20.11.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Mit freundlichen Grüßen i.A. i.A. Christine Wüst Jennifer Stetzel		1.1 <u>Zu 1.1</u> Erläuterung: Mit Stellungnahme vom 20.11.2018 wies die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befänden und sprach darüber hinaus verschiedene Themenbereiche an, wie etwa eine ausreichende Breite in allen Straßen und Gehwegen zur Verlegung der Leitungstrassen, die Berücksichtigung bei Baumpflanzungen in der Nachbarschaft der Leitungstrassen, die Koordination mit anderen Maßnahmen bzw. die rechtzeitige Information und Koordination beim Straßenausbau sowie die Bereitstellung von Flächen zum Aufstellen von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken. Diesbezüglich hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.04.2019 folgende Beschlüsse gefasst: <i>„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 Bauherren mit dem zuständigen Versorgungsträger zwecks Einweisung in die genaue Lage und den Verlauf bzw. erforderliche Schutzmaßnahmen in Verbindung setzen sollen.“</i> <i>„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.“</i> <i>„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.“</i> <i>„Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH hinsichtlich einer Koordination 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.“</i>

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

1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 12.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrter Damen und Herren, 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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 20.11.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Mit freundlichen Grüßen i.A. i.A. Christine Wüst Jennifer Stetzel		1.1 <i>„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.</i> <i>Ein Änderungserfordernis für die vorliegende Bauleitplanung ergibt sich daraus jedoch nicht.“</i> Die vorgenannten Beschlüsse wurden beim Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung berücksichtigt. Beschlussvorschlag: Da sich die Sachlage bezüglich der vonseiten der Deutschen Telekom Technik GmbH vorgebrachten Anregungen in ihrer Stellungnahme vom 20.11.2018 nicht geändert hat, wird die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.04.2019 hierzu gefasst hat.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 03.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen: Gewässer und Bodenschutz Wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen. Es wird auf die Stellungnahme vom 14. November 2018 verwiesen. Brand- und Katastrophenschutz Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hans-Böckler-Straße“ in Groß-Umstadt ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck sicher zu stellen. Die Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 sind herzustellen. <i>Begründung:</i> 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-. 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. 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. 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.		<u>Zu 2.1</u> Erläuterung: Mit Stellungnahme vom 14.11.2018 wurde aus Sicht des Gewässer- und Bodenschutzes u.a. auf die Lage des Vorhabens innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes, auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, auf den Themenbereich Niederschlagswasser, Verwertung und / oder Versickerung hingewiesen. Angesprochen wurden weiterhin die Themenbereiche Versickerung bei altlastenverdächtigen Flächen bzw. Grundstücke mit Altlasten, Erfordernis entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnisse beim Einbringen von Stoffen im Grundwasser bzw. bei der Errichtung von Erdwärmesonden. Diesbezüglich hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.04.2019 folgende Beschlüsse gefasst: <i>„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.“</i> <i>„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 Baulträger und der Stadt berücksichtigt.“</i> <i>„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.“</i>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 03.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen: Gewässer und Bodenschutz Wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen. Es wird auf die Stellungnahme vom 14. November 2018 verwiesen. Brand- und Katastrophenschutz Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hans-Böckler-Straße“ in Groß-Umstadt ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck sicher zu stellen. Die Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 sind herzustellen. <i>Begründung:</i> 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-. 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. 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. 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.		<u>Zu 2.1</u> „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.“ „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.“ „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.“ Die vorgenannten Beschlüsse wurden im Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung berücksichtigt. Beschlussvorschlag: Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird hinsichtlich seines Verweises auf die Stellungnahme vom 14.11.2018 zum Themenbereich „Gewässer und Bodenschutz“ auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen, die die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.04.2019 hierzu gefasst haben. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung bereits textliche Hinweise auf die Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen sowie auf die Mitteilungspflicht beim Einbringen von Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden sowie zum Verwerten von Bodenmaterial beinhaltet.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 03.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen: Gewässer und Bodenschutz Wasser- und bodenschutzrechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen. Es wird auf die Stellungnahme vom 14. November 2018 verwiesen. Brand- und Katastrophenschutz Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hans-Böckler-Straße“ in Groß-Umstadt ist eine Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck sicher zu stellen. Die Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 sind herzustellen. <i>Begründung:</i> 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-. Die Löschwassermenge muss für eine Löscheinheit 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. 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. 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.		<u>Zu 2.2</u> Erläuterung: Im Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung wird explizit textlich darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich eine Löschwassermenge von 1.600 l/min bei 2 Bar Fließdruck erforderlich ist. Sofern die angegebene Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Versorgungsnetz erbracht werden kann, und / oder keine anderen Wasserquellen zur Verfügung stehen, so ist der Wasservorrat durch anders geeignete Maßnahmen (Löschwasserteich, -behälter, ...) sicherzustellen. Den gleichen textlichen Hinweis enthält auch die Begründung. Nach derzeitigem Kenntnisstand können lt. Aussage der Abteilung Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau bis zu 800 l/min aus dem Netz sichergestellt werden. 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. Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses, wonach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Löschwassermenge von 1.600 l/min bei 2 Bar Fließdruck erforderlich sind, führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanes. Aus dem öffentlichen Netz können voraussichtlich nur ca. 800 l/min bereitgestellt werden, so dass ggf. ergänzende private Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes erforderlich werden. Sowohl der Bebauungsplan als auch die Begründung beinhalten bereits einen textlichen Hinweis auf die geforderte Löschwassermenge. Hinsichtlich des konkreten Nachweises ist auf das bauaufsichtliche Verfahren zu verweisen.

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

2	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 03.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Bauaufsicht (Az.: 410-1636/2019/P) Die Vermaßung der bebaubaren Fläche sowie Grenzabstände ist zu klein und kaum lesbar. Die Darstellung des Ein- und Ausfahrtsbereiches der Tiefgarage fehlt im Planteil. Im Planteil stimmt die Symbolik der Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht mit der Legende überein und ist schwer erkennbar. Auch die Fläche der Tiefgaragenzufahrt ist im Planteil schwer erkennbar. Es wird angeregt den Planteil im Maßstab 1:500 auszuführen. Altlasten Zu o.g. Verfahren liegen keine Änderungen gegenüber der Stellungnahme vom 14. November 2018 vor. Die Steckbriefe für die betroffenen Grundstücke sind beigelegt. Ländlicher Raum Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine Bedenken. Im Kapitel „Städtebaulichen Konzeption“ wird auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei der Planung verwiesen. In den vorgelegten Unterlagen werden aber keine Aussagen zur baulichen Dichte (Wohneinheiten je Hektar) in Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010 getroffen. Es ist darzulegen, dass die bauliche Dichte eingehalten und nicht unterschritten wird. Untere Naturschutzbehörde Die artenschutzrechtlich zwingende Überprüfung des bestehenden Anwesens -vor Abriss des Anwesens Hans-Böckler-Straße 23 muss eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person stattfinden- ist nicht als Hinweis zu formulieren, sondern als textliche Festsetzung zu fassen. Untere Denkmalschutzbehörde Schulservice DA-DI Werk -Gebäudemanagement- Sportkreis Darmstadt-Dieburg Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag <i>gez. Dr. Fischbach</i>		<u>Zu 2.3:</u> Beschlussvorschlag: Die Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg bezüglich der Lesbarkeit der Vermaßung wird zum Anlass genommen, die Vermaßung im Planbild zu verdeutlichen. <u>Zu 2.4</u> Erläuterung: Die Darstellung der Ein- und Ausfahrtsbereiche ist im Planbild vorhanden. Der zwingend festgelegte Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage liegt im Süden des Plangebietes unmittelbar angrenzend an das südliche Nachbargrundstück und ist gesondert mit den Buchstaben „Tg“ kenntlich gemacht. Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach die Darstellung des Ein- und Ausfahrtsbereiches der Tiefgarage im Planteil fehle, werden zum Anlass genommen, die hier bestehende zeichnerische Festsetzung zu verdeutlichen. <u>Zu 2.5</u> Erläuterung: Die Ansicht, wonach die Symbolik der Umgrenzung der Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht mit der Legende übereinstimme und schwer erkennbar sei, wird nicht geteilt. Sowohl in der Legende, als auch im Planbild sind die entsprechenden Gebäudefassaden durch schwarz gefüllte Dreiecke gekennzeichnet, die entlang der festgesetzten Baugrenzen verlaufen. Beschlussvorschlag: Die Ansicht des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach im Planteil die Symbolik der Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht mit der Legende übereinstimme bzw. schwer lesbar sei, wird nicht geteilt. Nach erneuter Überprüfung des Planbildes wird die vorgenommene Festsetzung als ausreichend und identisch mit der Legende erachtet.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 03.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Bauaufsicht (Az.: 410-1636/2019/P) Die Vermaßung der bebaubaren Fläche sowie Grenzabstände ist zu klein und kaum lesbar. Die Darstellung des Ein- und Ausfahrtsbereiches der Tiefgarage fehlt im Planteil. Im Planteil stimmt die Symbolik der Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht mit der Legende überein und ist schwer erkennbar. Auch die Fläche der Tiefgaragenzufahrt ist im Planteil schwer erkennbar. Es wird angeregt den Planteil im Maßstab 1:500 auszuführen. Altlasten Zu o.g. Verfahren liegen keine Änderungen gegenüber der Stellungnahme vom 14. November 2018 vor. Die Steckbriefe für die betroffenen Grundstücke sind beigelegt. Ländlicher Raum Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine Bedenken. Im Kapitel „Städtebaulichen Konzeption“ wird auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei der Planung verwiesen. In den vorgelegten Unterlagen werden aber keine Aussagen zur baulichen Dichte (Wohneinheiten je Hektar) in Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010 getroffen. Es ist darzulegen, dass die bauliche Dichte eingehalten und nicht unterschritten wird. Untere Naturschutzbehörde Die artenschutzrechtlich zwingende Überprüfung des bestehenden Anwesens -vor Abriss des Anwesens Hans-Böckler-Straße 23 muss eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person stattfinden- ist nicht als Hinweis zu formulieren, sondern als textliche Festsetzung zu fassen. Untere Denkmalschutzbehörde Schulservice DA-DI Werk -Gebäudemanagement- Sportkreis Darmstadt-Dieburg Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Dr. Fischbach		Zu 2.6 Erläuterung: Die festgesetzte eingeschränkte überbaubare Grundstücksfläche - Zufahrt Tiefgarage ist im Planbild hellgrau im Süden des Plangebietes festgesetzt. Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg bezüglich der Darstellung der Fläche der Tiefgarage im Süden des Plangebietes werden dahingehend aufgegriffen als zur Verbesserung der Lesbarkeit wird jedoch ein etwas dunklerer Grauton zur Darstellung der Fläche gewählt. Zu 2.7 Erläuterung: Das Planbild ist bisher im Maßstab 1 : 1.000 ausgeführt. Beschlussvorschlag: Der Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, den Planteil im Maßstab 1 : 500 auszuführen, wird gefolgt. Zu 2.8 Erläuterung: Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.04.2019 folgende Beschlüsse zum Thema Altlasten gefasst: <i>„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.“</i> <i>„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.“</i> Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung beinhaltet die diesbezüglich vorliegenden Erkenntnisse der umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung, aus der sich vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung kein Änderungsbedarf ergibt. (Fortsetzung nächste Seite)

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

2	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 03.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Bauaufsicht (Az.: 410-1636/2019/P) Die Vermaßung der bebaubaren Fläche sowie Grenzabstände ist zu klein und kaum lesbar. Die Darstellung des Ein- und Ausfahrtsbereiches der Tiefgarage fehlt im Planteil. Im Planteil stimmt die Symbolik der Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht mit der Legende überein und ist schwer erkennbar. Auch die Fläche der Tiefgaragenzufahrt ist im Planteil schwer erkennbar. Es wird angeregt den Planteil im Maßstab 1:500 auszuführen. Altlasten Zu o.g. Verfahren liegen keine Änderungen gegenüber der Stellungnahme vom 14. November 2018 vor. Die Steckbriefe für die betroffenen Grundstücke sind beigelegt. Ländlicher Raum Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine Bedenken. Im Kapitel „Städtebaulichen Konzeption“ wird auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei der Planung verwiesen. In den vorgelegten Unterlagen werden aber keine Aussagen zur baulichen Dichte (Wohneinheiten je Hektar) in Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010 getroffen. Es ist darzulegen, dass die bauliche Dichte eingehalten und nicht unterschritten wird. Untere Naturschutzbehörde Die artenschutzrechtlich zwingende Überprüfung des bestehenden Anwesens -vor Abriss des Anwesens Hans-Böckler-Straße 23 muss eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person stattfinden- ist nicht als Hinweis zu formulieren, sondern als textliche Festsetzung zu fassen. Untere Denkmalschutzbehörde Schulservice DA-DI Werk -Gebäudemanagement- Sportkreis Darmstadt-Dieburg Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Dr. Fischbach		(Fortsetzung zu 2.8) Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.06.2019 wird das Grundstück „Hans-Böckler-Straße 25-27“ aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung in der Altlastendatei zukünftig mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben geführt“. Siehe Pkt. 3.3 der Vorlage Beschlussvorschlag: Der Hinweis des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wonach Altlasteneinträge in diesem Bereich vorliegen und die Steckbriefe für die betroffenen Grundstücke der Stellungnahme beigelegt 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 einen textlichen Hinweis auf die Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen und auch die Begründung beinhaltet bereits einen Hinweis auf die entsprechenden Altlasteneinträge lt. KGIS für die betroffenen Grundstücke innerhalb des Plangebietes. Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.06.2019 wird das Grundstück „Hans-Böckler-Straße 25-27“ aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung in der Altlastendatei zukünftig mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben geführt“. Die Begründung wird entsprechend angepasst. <u>Zu 2.9</u> Erläuterung: Die Stadtverordnetenversammlung hat hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie dem Verweis auf die bauliche Dichtewerte folgenden Beschluss in ihrer Sitzung am 04.04.2019 gefasst: <i>„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.“</i> In verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung sind laut Regionalplan Südhessen 2010 mindestens 35 bis höchstens 50 Wohneinheiten je Hektar und bezogen auf Bruttowohnbauland benannt.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 03.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Bauaufsicht (Az.: 410-1636/2019/P) Die Vermaßung der bebaubaren Fläche sowie Grenzabstände ist zu klein und kaum lesbar. Die Darstellung des Ein- und Ausfahrtsbereiches der Tiefgarage fehlt im Planteil. Im Planteil stimmt die Symbolik der Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht mit der Legende überein und ist schwer erkennbar. Auch die Fläche der Tiefgaragenzufahrt ist im Planteil schwer erkennbar. Es wird angeregt den Planteil im Maßstab 1:500 auszuführen. Altlasten Zu o.g. Verfahren liegen keine Änderungen gegenüber der Stellungnahme vom 14. November 2018 vor. Die Steckbriefe für die betroffenen Grundstücke sind beigelegt. Ländlicher Raum Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine Bedenken. Im Kapitel „Städtebaulichen Konzeption“ wird auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei der Planung verwiesen. In den vorgelegten Unterlagen werden aber keine Aussagen zur baulichen Dichte (Wohneinheiten je Hektar) in Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010 getroffen. Es ist darzulegen, dass die bauliche Dichte eingehalten und nicht unterschritten wird. Untere Naturschutzbehörde Die artenschutzrechtlich zwingende Überprüfung des bestehenden Anwesens -vor Abriss des Anwesens Hans-Böckler-Straße 23 muss eine Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person stattfinden- ist nicht als Hinweis zu formulieren, sondern als textliche Festsetzung zu fassen. Untere Denkmalschutzbehörde Schulservice DA-DI Werk -Gebäudemanagement- Sportkreis Darmstadt-Dieburg Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag <i>gez. Dr. Fischbach</i>		(Fortsetzung zu 2.8) <u>Zu 2.9</u> Beschlussvorschlag: Da sich die Sachlage hinsichtlich der Stellungnahme des Kreisausschusses zum Thema sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie bauliche Dichtewerte nicht geändert hat, wird der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg auf den entsprechenden Beschluss verwiesen, den die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.04.2019 diesbezüglich gefasst hat. Ergänzend ist anzumerken, dass unter Betrachtung des Gesamtgebietes und der bestehenden Wohnbebauung nördlich und westlich des Plangebietes mit dem relativ hohen Anteil an Einzel- und Doppelhäusern weder von einer Unter- noch von einer Überschreitung der Dichtewerte auszugehen ist. <u>Zu 2.10</u> Erläuterung: Die als Hinweis im Planentwurf enthaltene Textpassage vor Beginn von Baumaßnahmen am Anwesen Hans-Böckler-Straße 23 die bestehenden Gebäude durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse und gebräutebrütende Vogelarten untersuchen zu lassen, wird als ausreichend erachtet, da dies ohnehin die gesetzlich normierten artenschutzrechtlichen Anforderungen bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen erfordern. Eine spezielle Festsetzung im Bauplanungsrecht auf Ebene der vorliegenden Satzung wird nicht für erforderlich erachtet. Beschlussvorschlag: Die Anregung des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, die artenschutzrechtliche Überprüfung des Anwesens Hans-Böckler-Straße 23 durch eine fachlich qualifizierte Person nicht als Hinweis, sondern als textliche Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht aufgegriffen, da die genannten Maßnahmen ohnehin aufgrund der gesetzlich normierten artenschutzrechtlichen Anforderungen bei allen Neu- oder Umbaumaßnahmen unmittelbar zu beachten sind.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf weiterhin an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. 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. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit: <u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u> Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes 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. Die Unterlagen enthalten Aussagen zur Grundwassersituation bis zu einer Tiefe von 5 m. 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. Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte. <u>Bodenschutz</u> Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten): Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden für das Anwesen Hans-Böckler-Straße 25-27 in Groß-Umstadt umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen durch das Büro Geonorm GmbH durchgeführt. Aus dem vorliegenden Gutachten (26.07.2016) zu diesen Maßnahmen geht hervor, dass auf dem o.g. Grundstück im Bereich der ehemaligen umweltrelevanten Einrichtungen (u.a. Kfz-Grube mit Alttank) Boden- bzw. Bodenluftuntersuchungen durchgeführt wurden.		<u>Zu 3.1</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung beinhaltet bereits einen entsprechenden Vermerk auf die Lage des Plangebietes innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes. Beschlussvorschlag: Die Anregung des Regierungspräsidiums, einen Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der geplanten Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen der Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg aufzunehmen, führt zu keiner Änderung der Planung, da ein entsprechender Vermerk bereits Inhalt des Bebauungsplanes ist und auch auf die Ver- und Gebote in Anlehnung an die Musterwasserschutzgebietsverordnung hingewiesen wird. <u>Zu 3.2</u> Erläuterung: Wie in der Begründung aufgeführt, konnte bei den im Rahmen der umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung durchgeführten Rammkernsondierungen Grundwasser bis in Tiefen von 5 m zum Zeitpunkt der Außenarbeiten <u>nicht</u> angetroffen werden. Beschlussvorschlag: Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, die Grundwasserverhältnisse weitergehend zu untersuchen und angemessen berücksichtigen zu können, führt zu keiner Änderung der Planung. Wie die bestehende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung gezeigt hat, konnte bei den durchgeführten Rammkernsondierungen Grundwasser bis in Tiefen von 5 m zum Zeitpunkt der Außenarbeiten <u>nicht</u> angetroffen werden. Erkenntnisse, wonach es sich bei dem überplanten Gebiet um einen vernässungsgefährdenden Bereich handelt, liegen ebenfalls nicht vor. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung und in Abhängigkeit von den vorgesehenen baulichen Maßnahmen ist auf weitergehende Baugrunduntersuchung bzw. hydrogeologischer Erhebungen für das anstehende bauaufsichtliche Verfahren zu verweisen.
	3.1	
	3.2	
	3.3	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf weiterhin an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. 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. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit: <u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u> 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. Die Unterlagen enthalten Aussagen zur Grundwassersituation bis zu einer Tiefe von 5 m. 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. Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angefallenen Sachverhalte. <u>Bodenschutz</u> Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten): Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden für das Anwesen Hans-Böckler-Straße 25-27 in Groß-Umstadt umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen durch das Büro Geonorm GmbH durchgeführt. Aus dem vorliegenden Gutachten (26.07.2016) zu diesen Maßnahmen geht hervor, dass auf dem o.g. Grundstück im Bereich der ehemaligen umweltrelevanten Einrichtungen (u.a. Kfz-Grube mit Altöltank) Boden- bzw. Bodenluftuntersuchungen durchgeführt wurden.		<u>Zu 3.3</u> Erläuterung: Die umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung vom 26.07.2016 im Bereich „Hans-Böckler-Straße 25“ ist bereits Anlage der Begründung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung der öffentlichen Auslegung. Bzgl. der von Seiten des Regierungspräsidiums angesprochenen Beprobungstiefe führt der Gutachter auf Nachfrage aus, dass zwar nach der Bundesbodenschutzverordnung die obersten 35 cm untersucht werden sollen. Im vorliegenden Fall die obersten Schichten nur aus den Tragschichtmaterialien in Form von Bettungssanden und Schottern bestünden, die bis auf einen Punkt unterhalb von Beton oder Pflaster lagen. Hier bestünde keine direkte Kontaktmöglichkeit zwischen Boden und Mensch. Somit sei die Bodenschutzverordnung in so einem Fall nicht relevant. Bei eventuellen, dem Gutachter nicht bekannten Folgenutzungen ist unklar, ob diese Tragschichten vor Ort verbleiben können oder im Zuge von Baumaßnahmen abgetragen werden. Nur dann sei gegebenenfalls eine Neubewertung nach BBodSchV erforderlich. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung ist dann ggf. eine Prüfung der obersten Schichten bzw. des Materials und dessen weitere Verwendungsmöglichkeiten erforderlich. Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Themenbereich Bodenschutz sowie insbesondere zur vorgelegten umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass eine Beprobungstiefe der untersuchten Bodenproben von ca. 0,4 bis ca.1,0 m nicht den Vorgaben des Anhangs 1 der Bundesbodenschutzverordnung (Oberbodenschichten 0 bis 0,35) entspricht, wird ebenso zur Kenntnis genommen wie die Ausführungen, wonach aufgrund der Ergebnisse der vorgenannten Untersuchungen für das Grundstück Hans-Böckler-Straße 25-27 zukünftig in der Altlastendatei der Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt wird. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und auch um die zwischenzeitlich vorliegende Stellungnahme des Bodengutachters bzgl. der Beprobungstiefe ergänzt. In dem zwischen Bauträger und Stadt vereinbarten städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Bauträger zudem alle im Zuge der vorgesehenen Abrissarbeiten ggf. auftretende Bodenbelastungen im Einvernehmen mit der Bodenschutzbehörde zu bewerten bzw. fachgerecht zu entfernen.
	3.1	
	3.2	
	3.3	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Die chemische Analyse der dabei entnommenen Boden- bzw. Bodenluftproben auf die branchentypischen Schadstoffe (u.a. Aromatische Kohlenwasserstoffe BTEX) ergaben keine Überschreitungen der Beurteilungswerte des Handbuches Altlasten Band 3, Teil 3 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Somit ergaben sich keine Hinweise auf eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser. Weiterhin wurden Untersuchungen des anstehenden Bodens (Lehm) im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchgeführt. Hierbei wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte für das Nutzungsszenario (Wohngebiete) gemäß Anhang 2 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt. Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass eine Beprobungstiefe der untersuchten Bodenproben von ca. 0,4 bis ca. 1,0 m nicht den Vorgaben des Anhangs 1 der BBodSchV (obere Bodenschichten 0- 0,35 m) entspricht. Im jetzigen Zustand sind jedoch weite Teile des o.g. Grundstückes versiegelt, womit ein Kontakt über den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Ergebnisse der vorgenannten Untersuchungen wird das o.g. Grundstück zukünftig in der Altlastendatei mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: „Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.“ Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“ <u>Immissionsschutz</u> Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf „Hans-Böckler-Straße“ in Groß-Umstadt hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes nach wie vor Bedenken bestehen. Bereits in meiner vorherigen Stellungnahme hatte ich auf die, durch die geplante Gebietsausweisung als urbanes Gebiet und durch Unklarheiten in dem schalltechnischen Gutachten entstehenden Konflikte hingewiesen.		Zu 3.4 Erläuterung: Die entsprechenden Ausführungen sind bereits als textlicher Hinweis im Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung enthalten. Beschlussvorschlag: Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, einen textlichen Hinweis zu den Themenbereichen organoleptische Auffälligkeiten und schädlichen Bodenveränderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, führt zu keiner Änderung der Planung, da die entsprechenden Formulierungen bereits Inhalt des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung der öffentlichen Auslegung sind. Zu 3.5 Erläuterung: Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung zu der inhaltsgleichen Anregung am 04.04.2019 folgende Beschlüsse gefasst: <i>„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 Bebauungsabsichten 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. 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. 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.“</i> (Fortsetzung nächste Seite)

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Die chemische Analyse der dabei entnommenen Boden- bzw. Bodenluftproben auf die branchentypischen Schadstoffe (u.a. Aromatische Kohlenwasserstoffe BTEX) ergaben keine Überschreitungen der Beurteilungswerte des Handbuchs Altlasten Band 3, Teil 3 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Somit ergaben sich keine Hinweise auf eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser über den Wirkungspfad Boden - Grundwasser. Weiterhin wurden Untersuchungen des anstehenden Bodens (Lehm) im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch durchgeführt. Hierbei wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte für das Nutzungsszenario (Wohngebiete) gemäß Anhang 2 der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt. Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass eine Beprobungstiefe der untersuchten Bodenproben von ca. 0,4 bis ca. 1,0 m nicht den Vorgaben des Anhangs 1 der BBodSchV (obere Bodenschichten 0- 0,35 m) entspricht. Im jetzigen Zustand sind jedoch weite Teile des o.g. Grundstückes versiegelt, womit ein Kontakt über den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Ergebnisse der vorgenannten Untersuchungen wird das o.g. Grundstück zukünftig in der Altlastendatei mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: „Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.“ Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“ <u>Immissionsschutz</u> Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf „Hans-Böckler-Straße“ in Groß-Umstadt hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes nach wie vor Bedenken bestehen. Bereits in meiner vorherigen Stellungnahme hatte ich auf die, durch die geplante Gebietsausweisung als urbanes Gebiet und durch Unklarheiten in dem schalltechnischen Gutachten entstehenden Konflikte hingewiesen.		(Fortsetzung zu Pkt. 3.5) <i>„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 eine 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.“</i> <i>„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.</i> <i>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.“</i> <i>„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.“</i> <i>„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.“ (Fortsetzung nächste Seite)</i>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
3	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Ich verweise deshalb zu diesen Punkten auf meine bereits vorliegende Stellungnahme, die darin geäußerten Bedenken und schlage – erneut – vor die Planung vor diesem Hintergrund zu überarbeiten. Weitere Anregungen und/oder Hinweise werden nicht geltend gemacht. Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken. Aus Sicht meines Dezernates <u>Bergaufsicht</u> verweise ich auf meine o.g. Stellungnahme vom 11. Dezember 2018. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Rainer Ortmüller Anlage		(Fortsetzung zu 3.5) In den Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung wurde die o.g. Beschlusslage sowohl in den Bebauungsplan als auch in die Begründung eingearbeitet. Beschlussvorschlag: Das Regierungspräsidium Darmstadt wird hinsichtlich seiner Ausführungen und Bedenken bezüglich der Belange des Immissionsschutzes auf die Beschlüsse verwiesen, die die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.04.2019 hierzu gefasst hat, da sich die Sachlage hierzu“ nicht geändert hat. <u>Zu 3.6</u> Erläuterung: In seiner Stellungnahme vom 11.11.2018 führt das Regierungspräsidium Darmstadt aus, dass dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegenstehen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
4	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 21.05.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. 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. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Dieter Schwetzler		<u>Zu 4.1</u> Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wonach eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bomben und Blindgängern im Plangebiet zu rechnen ist und auch sonstige Erkenntnisse über mögliche Munitionsbelastungen dieser Flächen, die nicht vorliegen, sind bereits Inhalt des Begründungsentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung der öffentlichen Auslegung. Zudem beinhaltet der Bebauungsplanentwurf bereits einen entsprechenden textlichen Hinweis, wonach, sofern im Zuge von Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

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

5	Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation, Darmstadt	Stellungnahme vom 06.05.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrter Herr Heintz, wir haben die Unterlagen zum o.g. Verfahren am 02.05.2019 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. 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. Es sollten daher bei der Neubebauung hinreichend dimensionierte Fahrradabstellanlagen entsprechend der einschlägigen Vorschriften 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. Gerne stehen wir Ihnen als zuständige lokale Nahverkehrsorganisation zum Themenbereich Mobilität zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen  Matthias Altenhein -Geschäftsführer-  i. A. Ralph Joly		<u>Zu 5.1</u> Erläuterung: Eine Stellungnahme gleichen Inhalts wurde vonseiten der DADINA mit Datum vom 29.10.2018 vorgebracht. Diesbezüglich hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.04.2018 folgenden Beschluss gefasst: <i>„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“ zu errichten, führt unter Verweis auf die Stellplatzsatzungen der Stadt Groß-Umstadt nicht zu einer Änderung der Planung.“</i> Beschlussvorschlag: Da sich die Sachlage hinsichtlich der Anregungen zum Neubau sowie zur Errichtung und Gestaltung von Fahrradabstellanlagen nicht geändert hat, wird die DADINA auf den entsprechenden Beschluss verwiesen, den die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 04.04.2018 diesbezüglich gefasst hat. Ergänzend ist anzumerken, dass Anzahl und Größe der erforderlichen Fahrradstellplätze in der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt geregelt werden.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
6	Herr Jacob, Groß-Zimmern im Namen der NABU Kreisverband Dieburg	Stellungnahme vom 13.06.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 30.4.2019 bzgl. einer Stellungnahme zum B-Plan Hans-Böckler-Straße in Groß-Umstadt möchten wir Folgendes anmerken: Wir unterstützen die im Fazit gemachte Aussage Zur Erhaltung der Funktionalität der Lebensräume von Fledermäuse und Vögel im Wirkungsbereich sind vor Rodungsbeginn fünf Vogelkästen und fünf Fledermauskästen im Umfeld als Ersatzquartiere für den Verlust von natürlichen Quartieren anzubringen. Allerdings stellt sich uns immer wieder die Frage, wer eigentlich die Vogelnistkästen reinigt bzw. pflegt. Gibt es dazu irgendeine Aussage bzw ein Vorgehen, dass sicherstellt, dass die Kästen wirklich eine Alternative für die verloren gegangenen Nistmöglichkeiten darstellen. mit freundlichen Grüßen Dr. Lothar Jacob NABU Kreisverband Dieburg Am Gänsepfad 28 64846 Groß-Zimmern		<u>Zu 6.1</u> Erläuterung: Es wird vorgeschlagen, die Hinweise des NABU bezüglich der Reinigung und Pflege der Nistkästen im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Als Vermeidungsmaßnahme wird das Anbringen von 5 Vogelkästen und 5 Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes als Ersatzquartiere für den Verlust von natürlichen Quartieren genannt. Beschlussvorschlag: Die Ausführungen des NABU Kreisverbandes Dieburg zum Themenbereich Vogel- und Fledermauskästen werden dahingehend aufgegriffen, als eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wird. Entsprechende Erläuterungen zur jährlichen Reinigung der Kästen werden ebenfalls aufgenommen. Das Anbringen von 5 Vogelkästen und 5 Fledermauskästen ist als Vermeidungsmaßnahme in dem im Rahmen des Bebauungsplanes aufgestellten artenschutzfachlichen Fachbeitrag genannt.

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

7	Stadt Groß-Umstadt, Abt. 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau, Groß-Umstadt	Stellungnahme vom 08.05.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrter Herr Heintz, angefügt die Stellungnahme der Stadt Groß-Umstadt Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau. Bitte beachten: die angefügte Stellungnahme betrifft nur den Punkt 10 Ver- und Entsorgung / Brandschutz. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen i.A. Maik Giesel 10 Ver- und Entsorgung / Brandschutz Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Groß-Umstadt Stadt Groß-Umstadt Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung wird weiterhin durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt. Mit Blick auf die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen, zu nennen sind hierbei eine Kanalleitung, eine Fernmeldeleitung sowie eine Wasserleitung, wurden die beiden erstgenannten im Planbild zeichnerisch, wenn auch nicht lagegenau, dargestellt. Die vorhandene Wasserleitung, die ca. 2.5 m südlich der vorhandenen Kanalleitung verläuft, wird laut Auskunft der Stadtwerke Stadt Groß-Umstadt Abteilung 240 Trinkwasserleitungsbau nicht benötigt und kann stillgelegt bzw. zurückgebaut werden. Hinsichtlich der bestehenden Kanalleitung wird im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Groß-Umstadt Abteilung 240 geprüft, ob ggf. die Leitung nach Norden hin verlegt werden soll oder ersatzlos entfallen kann, bei gleichzeitigem Umbau und Anpassungsmaßnahmen des bestehenden Kanalnetzes in der angrenzenden Dr.-Föppl-Straße und der Johannes-Lampe-Straße. Die dabei anfallenden Kosten und deren Übernahme werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer bzw. Erschließungsträger und der Stadt Groß-Umstadt geregelt. 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. Der Hinweis zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung führt deshalb zu keiner Änderung der Bauleitplanung.		<u>Zu 7.1</u> Erläuterung: Die Ausführungen in dem Begründungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Abteilung 240 ergänzt bzw. korrigiert. Siehe hierzu die rot dargestellten nebenstehenden Änderungen. Wie nebenstehend ausgeführt wird, ist noch zu prüfen welche bauliche Maßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit dem das Plangebiet querenden Kanal, Umliegung oder ersatzlose Entfall mit baulichen Ertüchtigungen des angrenzenden Kanalnetzes, im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung durchgeführt werden müssen. Die Abteilung 240 prüft dies zurzeit. Eine Übernahmeerklärung bzgl. der diesbezüglich anfallenden Kosten durch den Bauträger wird hierzu in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme der Abteilung Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau werden zum Anlass genommen, die gewünschten Korrekturen in der Begründung vorzunehmen und im städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer bzw. Erschließungsträger eine Übernahme der anfallenden Kosten für die anfallenden Umbau- bzw. Anpassungsmaßnahmen des bestehenden Kanalnetzes zu vereinbaren.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
7	Stadt Groß-Umstadt, Abt. 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau, Groß-Umstadt	Stellungnahme vom 08.05.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Hinsichtlich der Verwertung von Niederschlagswasser ist auszuführen, dass 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 ist. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung festsetzt und somit zu einer Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers beiträgt. Das bestehende Mischwasserkanalsystem in den angrenzenden Straßen kann zudem auch das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 1600 Liter pro Minute bei 2 bar Fließdruck erforderlich. Sofern die angegebene Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz erbracht werden kann und/oder keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung stehen, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserreich, -behälter,...) sicherzustellen. Die Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14092 nachzuweisen. Der Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung, wonach bei Errichtung der Wohngebäude innerhalb des Plangebietes eine Anlage zur Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien und / oder eine Anlage für Kraft-Wärme-Kopplung installiert werden muss. Angedacht ist hier nach derzeitigem Planungsstand die Errichtung eines mit Gas betriebenen Blockheizkraftwerkes.		Zu 7.2 Erläuterung: Siehe Pkt 2.2 der Vorlage Beschlussvorschlag: Hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Landkreises Darmstadt- Dieburg verwiesen.