

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Ober-Ramstadt
Darmstädter Str. 29
64372 Ober-Ramstadt

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
Raum 15 02



Frau Werner

Telefon: 06151 / 881-16 17
Fax: 06151 / 881-22 29
E-Mail: Umwelt@ladadi.de

Internet: <http://www.ladadi.de/>
Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen

411.1-TÖB-220279-TOB

Datum

1. April 2022

Bei Schriftverkehr bitte angeben!

Bauleitplanung der Stadt Ober-Ramstadt Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“, 1. Änderung

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben der Planungsgruppe Darmstadt
Vom 03. März 2022, Az.: 6716_Rohrbach_B-Plan_Anschreiben_TÖB 4.2.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Gewässer- und Bodenschutz

Bereits mit den TÖB-Beteiligungen vom 30.06.2021 sowie vom 23.08.2021 wurden wir von Ihnen zu dem vorliegenden Vorhaben zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Entsprechende Stellungnahmen wurde von uns am 26.07.2021 und am 06.09.2021 abgegeben. Uns wurden nun geänderte Unterlagen vorgelegt.

Laut Kapitel 13.2.2 des Berichts zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird das bestehende Entwässerungsnetz beibehalten. Das geplante Entwässerungssystem wird im Trennsystem ausgeführt. Das Regenwasser der Dach- und Straßenflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und an mehreren Stellen in die bestehende Verdolung des Rohrbaches geleitet.

Der Aussage auf Seite 14 des Berichts zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans [...] *Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Darmstadt-Dieburg kann das Regenwasser ohne Rückhaltung direkt in die Verdolung des Rohrbachs eingeleitet werden.* [...] wird **widersprochen**.

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein
Zentrale: 06151 / 881-0

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

Fristenbriefkasten:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Sprechzeiten:
Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 17:00 Uhr

Ust-IdNr. DE 111 608 693

Postbank Frankfurt/Main
BIC PBNKDEFF
IBAN DE50 5001 0060 0011 5446 09

Es ist zum einen nachzuweisen, dass es durch die Einleitung zu keiner hydraulischen Überlastung des Gewässers kommt und zum anderen das genügend Rückhalteraum für Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorhanden ist (Überflutungsnachweis ab 800 m² versiegelter Fläche).

Beide Nachweise sind separat bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde einzureichen.

Laut Kapitel 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan vom Dezember 2021 ist für die innere Erschließung des Betriebs der Firma Baier und Michels eine Überquerung des Rohrbachs geplant. [...] *Es ist geplant, ein Rohr (DN 1.500 bis 2.000) quer zum Bach zu verlegen. Die Brücke über den Bach soll ca. 8 m breit sein.* [...].

Wir gehen davon aus, dass geplant ist die Rohre im Gewässer als Teil des Brückenbauwerks einzubauen.

Wir weisen darauf hin, dass falls im Zuge der Errichtung der Brücke eine temporäre Wasserhaltung erforderlich sein sollte, eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Für die Errichtung der Brücke ist ein Antrag nach § 22 Hessisches Wassergesetz bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu stellen.

Des Weiteren ist ein separater Antrag für die Befreiung von den Verboten des § 23 (HWG) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu stellen.

Um eine zügige Bearbeitung zu gewährleisten, ist dem Antrag eine Begründung zu den in § 38 Abs. 5 genannten Punkten (unbilligen Härte, *überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit*) hinzuzufügen.

Wir weisen an dieser Stelle auf das Verschlechterungsverbot des Paragraphen 27 des Wasserhaltungsgesetzes für oberirdische Gewässer hin.

Laut Kapitel 28.1.2.4 der 1. der Begründung zum Bebauungsplan vom Dezember 2021 soll der Rohrbach verdolt werden. Wir gehen an dieser Stelle davon aus, dass es sich um eine veraltete Planung handelt. Sollte dies nicht der Fall sein sind wir umgehend darüber zu informieren.

Des Weiteren verweisen wir auf unsere vorherige Stellungnahme.

Untere Naturschutzbehörde

Die Stadt Ober-Ramstadt möchte den Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ in der Gemarkung Rohrbach ändern und damit das Gewerbegebiet nach Süden erweitern.

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen sind wir zu folgender Stellungnahme gelangt:

Aus Sicht der von der Unteren Naturschutzbehörde zu wahren öffentlichen Belange bestehen zur o.g. Planung mit den vorgelegten Unterlagen Bedenken bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung ist teilweise in weiten Teilen nicht nachvollziehbar und muss daher in folgenden Punkten nachbearbeitet werden:

- Die Nutzungstypenzahlen stimmen z.T. nicht mit den textlichen Nutzungstypen überein.
- Die Wertpunkte sind für einige Typen falsch angegeben, dadurch ergeben sich Fehler in der Berechnung.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind teils mehrfach bilanziert; zudem ist zwar die Fläche der Bäume aber nicht der Punktwert gegenbilanziert worden. Dadurch ergibt sich in der Punktbilanzierung ein Mehrwert von ca. 20.000 WP, die unberechtigt überschüssig sind.
- Der im Bestandsplan aufgeführte Nutzungstyp „extensive Magerwiese (06.330)“ ist nicht in der Bestandsbilanzierung aufgeführt.

- In der Bestandsbilanzierung finden sich drei Nutzungstypen („Friedhofsneuanlage“, „Naturahe Grünlandanlage“ und „Einzelbaum, neu“), die, da sie einzig für Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen sind, in der Bestandsbilanzierung nicht verwendet werden können.
- Bei der Nachvollziehung der Bilanzierung errechnete die UNB im groben Überschlag eine Flächendifferenz von ca. 700 m², die zwischen Bestand und Ausgleich fehlen, und ein **Defizit von ca. 116.000 WP**. Der seitens des Planungsbüros errechnete Überschuss von 10.000 WP ist für die UNB nicht nachvollziehbar.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist daher eine überarbeitete, konsistente Eingriffs- und Ausgleichsplanung vorzulegen.

Zudem sollten aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde folgende Anpassungen in den Textlichen Festsetzungen vorgenommen werden:

I 5.2 Die Lichttemperatur sollte, ergänzend zu den vorgenommenen Festsetzungen, auf **unter 3.000 Kelvin** festgesetzt werden. Eventuell kann auch der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ sinnvoll sein, die eine noch insektenfreundlichere Wirkung haben als andere Leuchtmittel mit gleicher Kelvin-Zahl.

Begründung: Neuere Studien zeigen auf, dass eine effiziente Vermeidung des sogenannten „Staubsauger-Effekts“ erst bei unter 3.000 Kelvin einsetzt. Amber-LED erzeugen Licht mit sehr niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe. Dadurch ist für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung gegeben und gleichzeitig der Insektenschutz gewährleistet. Wir weisen darauf hin, dass §41a BNatSchG (Insektenschutzgesetz) zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Beleuchtung bald in Kraft tritt. Es ist daher sinnvoll, die zu erwartenden Grenzwerte durch die Gesetzesänderung in der Bauleitplanung bereits jetzt zu beachten.

II 9.4 Der Bodenabstand für Zäune sollte auf **15cm** festgesetzt werden.

Begründung: Ein Bodenabstand von 10cm ist besonders für Igel oft nicht ausreichend, vor allem, wenn der Zaun starr und kleinmaschig ist.

Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen weiterhin zu o.g. Planung grundsätzliche Bedenken aufgrund der Inanspruchnahme von Vorrang- und Vorbehaltsflächen Landwirtschaft (Regionalplan Südhessen 2010). Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen in o.g. Verfahren.

Nachdrücklich weisen wir darauf hin, dass bei der Durchführung des Bauvorhabens die langfristige Entwicklungsmöglichkeit des südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes zu gewährleisten ist. Ebenso muss die uneingeschränkte Erreichbarkeit (Zuwegungen) dieser angrenzenden Hofstelle während und nach Abschluss der Baumaßnahme gegeben sein.

Unter Punkt C 15) Nutzung erneuerbarer Energie wird dargelegt, dass die Nutzung von Solartechnik (Photovoltaik) in Verbindung mit Dachbegrünung während der Bauphase möglich ist. Aussagen zur Betriebsphase fehlen. Mit Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund / Boden / Landwirtschaftsflächen (§ 1a BauGB) sind hier in den textlichen Festsetzungen ein Punkt zur Installation und dem Betrieb von Photovoltaik auch für die Betriebsphase einzufügen.

Für uns ergeben sich widersprüchliche Aussagen hinsichtlich der Änderungen im Flächennutzungsplan (FNP) sowie dem zugehörigen Bebauungsplan. Im FNP wird angegeben, dass die Änderung im östlichen Teilbereich 2 für eine Kindertagesstätte erforderlich ist. Im Bebauungsplan wird ausgeführt, dass für diesen Bereich eine Fläche für Vereinsgaragen festgesetzt werden soll. Dieser Widerspruch ist klarzustellen.

Wir vermissen generell bei der TöB-Beteiligung in diesem Verfahren die Einbeziehung des Dezernates V 51.1 Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz, Regierungspräsidium Darmstadt.

Untere Denkmalschutzbehörde

Wir verweisen auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme vom 07. September 2021.

Soziales und Teilhabe

15.1

„...Der gemeinsame Geh- und Radweg auf der Ostseite der L 3106 wird auf Fahrbahnniveau angehoben und an die Fahrbahn herangeführt. Dadurch entsteht eine barrierefreie Querungsstelle. Für den Radverkehr auf dem gemeinsamen Geh- und Radweg werden Bordsteinabsenkungen hergestellt, für die Überfahrt in Richtung Friedhof / Waldkindergarten...“

19.5

„...Die Befestigung der Stellplatzflächen soll mit wasser- und luftdurchlässigen und begrünbaren Belägen, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen, erfolgen z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Sickerpflaster, etc....“

20.9.5.

„...Um Verschmutzungen des Bodens und des Grundwassers auszuschließen, sind lediglich PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können sowie LKW-Stellplätze und Fahrspuren, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag in straßenbauweise (Asphalt oder Beton - keine Pflasterung) zu versehen und an den Regenwasserkanal anzuschließen....“

20.1.

„...Aufgrund der Zielsetzung, vor dem Hintergrund knapper werdender Baulandreserven, eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebietes zu gewährleisten und die gewerblichen Flächen für **arbeitsplatzintensivere Betriebe** zu sichern...“

Empfohlen wird die Berücksichtigung einer barrierefreien Gestaltung und Nutzbarkeit des Verkehrs-, **Park- und Freiraums. Der Gesichtspunkt der Inklusion sollte in allen Bereichen Berücksichtigung finden.**

Folgende Punkte sollten Beachtung finden:

- Durchgängige taktile Leitsysteme insbesondere an den Querungsstellen.
- Eine sehr gute Ausleuchtung des gesamten Rad- und Fußwegs sowie auf allen Parkplatzarealen.
- Barrierefrei nutzbare Fußgängerflächen müssen gem. DIN 18040-3 so bemessen sein, dass für die Verkehrsteilnehmer/innen mit dem größten Flächenbedarf die gleichberechtigte Teilhabe gesichert ist z.B. Menschen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benötigen. Somit sollte eine Mindestbreite von 2,50 m eingehalten werden

- Auf einen barrierefreien Bodenbelag insbesondere für RollstuhlfahrerInnen, NutzerInnen von Gehilfen etc. ist vorrangig zu achten (s. Begründung 19.5 und 20.9.5)
- Bereitstellung von genügend Parkplätzen in einer über die Norm hinausgehenden Größe für Menschen, die auf ein Hilfsmittel z.B. Rollstuhl angewiesen sind.

Zur Orientierung der Barrierefreiheit gelten u.a. die DIN 18040-1, 18040-2, 18040-3 sowie die RASSt 06 und die HBO.

Fazit:

Langfristig gesehen ist ein barrierefreies Planen und Bauen in allen Bereichen effizient und schließt niemanden aus. Die Tendenz zu einer inklusiven Gesellschaft sollte Berücksichtigung finden. Es wünschenswert dass barrierefreies, inklusives und nachhaltiges Bauen bei allen Gebäuden, Verkehrsflächen, Landschafts- und Grünanlagen Berücksichtigung findet. Eine Hinwirkung in den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder den städtebaulichen Verträgen ist sehr zu begrüßen.

Altlasten

laut KGIS liegen Altlasteneinträge vorliegen. Der Steckbrief ist beigelegt.

Brand- und Katastrophenschutz

Gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:

Löschwasser:

Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von GH max. bis 35m

mit der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE)

sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind:

mindestens 3.200 L/min Löschwasser (gemäß Begründung Punkt 14.1.2 zum B-Plan) über eine Zeit von 2 Std. notwendig.

Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten. Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust.

Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.

Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Hinweis: Sollten Gebäude ohne baulichen 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

Polizeipräsidium Darmstadt

Wie bereits in der vorherigen Stellungnahme erwähnt, wird die Anbindung der bestehenden Parkflächen über eine gemeinsame Zufahrt im Bereich des neu angelegten Knotenpunktes ausdrücklich begrüßt. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsmengen sollte auf der L3106 (in nördliche Fr.) im Bereich des neuen Knotenpunktes eine Aufstellfläche für Linksabbieger eingerichtet werden.

Der Umbau der L3106 im Bereich der Zufahrt zum Friedhof / Waldkindergarten sowie die Anhebung des gemeinsame Geh-/Radweges auf der „Ostseite“ der L 3106 (FNP Änderung, Punkt 15.6; vermutlich ist hier die Westseite der L3106 gemeint) auf Fahrbahnniveau und Heranführung an die Fahrbahn ist zu begrüßen. Bei der Schaffung der barrierefreien Querungsstelle sollten entsprechende Aufstellbereiche für den Radverkehr geschaffen werden. Die Tiefe der Aufstellbereiche sollte 2,00 Meter nicht unterschreiten. Die Breite des gemeinsamen Geh- und Radweges sollte durchgängig mind. 2,50 Meter betragen. Eine Abgrenzung des Geh-/Radweges zur Fahrbahn sollte durch entsprechende Borde gewährleistet werden, sobald dieser an die Fahrbahn herangeführt wird und kein Grünstreifen mehr als Abgrenzung vorhanden ist. In den anderen Bereichen ist ein Sicherheitsraum zur Fahrbahn von mind. 0,50 Metern einzuhalten.

Die Heranführung an die Fahrbahn ist im Bereich des neuen Knotenpunktes zu begrüßen, da die Sichtverhältnisse so erheblich verbessert werden. Ebenfalls zu begrüßen ist die Markierung der dortigen Radverkehrsfurt. Hinsichtlich der Einfriedung des Grundstücks/Firmengeländes sollte im westlichen/östlichen Bereich darauf geachtet werden, dass diese blickdurchlässig gestaltet wird, um so die Sichtbeziehungen zu verbessern.

Der Rad-/Gehweg sowie der neu geschaffene Knotenpunkt ist mit entsprechenden Verkehrszeichen zu beschildern. Diesbezüglich bitten wir zu gegebener Zeit um eine erneute Beteiligung.

Regionalplanung Sportkreis Darmstadt-Dieburg

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Dr. Fischbach