

ANLAGE I

**Behandlung der eingegangenen Anregungen
aus der förmlichen Beteiligung am Entwurf der Bauleitplanung gemäß
§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB.**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“, 4. Änderung

Bearbeitet durch:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
21. August 2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom **06. Mai 2020** des von der Gemeinde im Sinne des § 4b BauGB als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis beauftragten Planungsbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort
1.	AMPRION GmbH	Dortmund
2.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Heppenheim
3.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.	Wettenberg
4.	BUND Landesverband Hessen e.V.	Frankfurt am Main
5.	Deutsche Telekom AG	Darmstadt
6.	eNetz Südhessen GmbH & Co. KG	Darmstadt
7.	Handwerkskammer Rhein-Main Hauptverwaltung Darmstadt	Darmstadt
8.	Hessen Mobil Straßen- u. Verkehrsmanagement	Darmstadt
9.	HessenArchäologie	Darmstadt
10.	Hessenwasser GmbH & Co. KG	Groß-Gerau
11.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	Echzell
12.	Industrie- und Handelskammer	Darmstadt
13.	Landesamt für Denkmalpflege; Schloß Biebrich	Wiesbaden
14.	Landkreis Darmstadt-Dieburg Der Kreisausschuss; Untere Naturschutzbehörde	Darmstadt
15.	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Hessen e.V.	Wetzlar
16.	PLEdoc GmbH; Netzverwaltung Essen	Essen
17.	Polizeipräsidium Südhessen Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg	Darmstadt
18.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
19.	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG	Kassel
20.	Wasserverband Gersprenzgebiet Landratsamt Odenwaldkreis	Erbach/Odw.

A. Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB ohne Hinweise oder Anregungen

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Zuge der Stellungnahme keine Anregungen vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme und ein dazugehöriger Beschlussvorschlag können daher entfallen. Die sachlich kurz gefassten und inhaltlich auf den jeweiligen Aufgabenbereich bezogenen Stellungnahmen werden im Hinblick auf eine effiziente Verfahrensabwicklung begrüßt.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
A 1	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	29.05.2020
A 2	Polizeipräsidium Südhessen; PD Darmstadt-Dieburg	07.05.2020
A 3	Wasserverband Mümling & Gersprenzgebiet	07.05.2020

B. Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit Hinweisen oder Anregungen

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen; diese werden gemäß der Anlage I zur weitergehenden Behandlung vorgeschlagen.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 1	Amprion GmbH	07.05.2020
B 2	Darmstadt Dieburger Nahverkehrsorganisation	15.05.2020
B 3	e-netz Südhessen AG	15.05.2020
B 4	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	09.06.2020
B 5	IHK Darmstadt Rhein Main Neckar	09.06.2020
B 6	Landesamt für Denkmalpflege Hessen; hessenArchäologie	10.06.2020
B 7	Landkreis Darmstadt-Dieburg	08.06.2020
B 8	PLEdoc GmbH	08.05.2020
B 9	Regierungspräsidium Darmstadt Zusatzstellungnahme	09.06.2020 23.06.2020
B 10	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG	05.06.2020

C. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit Hinweisen oder Anregungen

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist und keine weiteren Stellungnahmen verspätet eingegangen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der förmlichen Beteiligung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B	Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB		
B 1	<p>Amprion GmbH Stellungnahme vom 07. Mai 2020</p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die maßgeblichen Versorgungsunternehmen wurden an der Bauleitplanung beteiligt und hatten somit Gelegenheit die Planung einzusehen und sich zu ihrer Betroffenheit zu äußern.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>
B 2	<p>Darmstadt Dieburger Nahverkehrsorganisation Stellungnahme vom 15. Mai 2020</p> <p>Wir haben die Unterlagen zum o. g. Verfahren gesichtet und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Im Entwurf der Planbegründung werden auf Seite 14 die Gegebenheiten bezüglich der Verkehrsanlagen erläutert. Es fehlt jedoch eine Aussage über die Erschließung des Plangeltungsbereichs mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Diese ist über die rund 450 Meter entfernte Haltestelle „Spessartring“ in der Darmstädter Straße gegeben, die von den Buslinien 672, 673, 693, GB, MO1 und RH bedient wird. Wir bitten um Ergänzung der entsprechenden Textpassage.</p> <p>Darüber hinaus stehen dem Planungsziel keine Bedenken im Hinblick auf die Belange des ÖPNV entgegen, weshalb wir vom Vortrag weitere Anregungen absehen können.</p>	<p>Die Begründung sollte redaktionell um die Erschließung des Plangeltungsbereichs mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ergänzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Kapitel 3.1.2 „Verkehrsanlagen“ der Begründung ist um die Erschließung des Plangeltungsbereichs mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu ergänzen.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 3	<p>e-netz Südhessen AG Stellungnahme vom 15. Mai 2020</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p> <p>In Roßdorf sind wir Netzbetreiber der Sparte Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</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. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>	<p>Die Hinweise der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wird festgestellt, dass keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung vorgetragen werden, so dass der Festsetzungsgehalt der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt wird.</p> <p>Es wird ferner festgestellt, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Entwidmung von öffentlichen Wege- oder Straßenparzellen vorgesehen ist; eine dingliche Sicherung von Leitungsrechten ist damit nicht erforderlich. Etwaige Belange der Anregungsträgerin werden somit nicht berührt</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>
B 4	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Stellungnahme vom 09. Juni 2020</p> <p>Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Planungen betreffen vollständig bebaute Bereiche im Gewerbegebiet West in Roßdorf. Dort hat sich in den</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme gibt das Planungs-</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>1990er Jahren eine genehmigte Hotelnutzung befunden, die sich über die Jahre in eine allgemeine Wohnnutzung gewandelt hat, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan widerspricht. 2017 wurde eine Nutzungsänderung als Asylbewerberunterkunft beantragt, jedoch von der Bauaufsicht abgelehnt, da diese die Nutzung der Gebäude als normale Wohnnutzung einstufte. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans setzt weiterhin Gewerbegebiet fest, soll aber die bisher illegale Wohnnutzung heilen, indem eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig wird. Darüber hinaus sollen weitere Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal über die erste hinaus ausnahmsweise zulässig sein.</p>	<p>ziel nicht korrekt wieder. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es nicht, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zuzulassen, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Denn diese Zulässigkeit ergibt sich bereits aus der rechtswirksamen 3. Änderung des Bebauungsplans und wurde lediglich in die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung übernommen. Auch ist es nicht korrekt, dass mit Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“ eine weitere Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig wird. Der Bebauungsplan regelt vielmehr, dass eine Wohnung pro Grundstück, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO untergeordnet ist, allgemein zulässig ist. Auch diese Regelung wurde bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes getroffen und die Zulässigkeit zur Errichtung einer Wohnung pro Grundstück greift somit bereits.</p> <p>Planungsziel ist es, innerhalb des Plangebietes eine allgemeine Wohnnutzung planungsrechtlich zuzulassen, welche also nicht in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb stehen muss. Da die allgemeine Wohnnutzung innerhalb eines Gewerbegebietes atypisch ist und i. S. d. § 8 BauNVO von den sonstigen Zulässigkeiten eines Gewerbegebietes abweicht, erfolgt die Zulässigkeit durch die Aufnahme einer sog. Fremdkörperfestsetzung i. S. s. § 1 Abs. 10 BauGB. Bereits vor mehreren Jahren hat sich innerhalb der Gebäude des Plangebietes eine allgemeine Wohnnutzung entwickelt, welche sich mit den Jahren verfestigte und bislang – da sich mit der Umgebung keine Konflikte ergangen – geduldet wurde. Da das Nebeneinander der Nutzungsarten Gewerbe und Wohnen seit längerem nebeneinander funktioniert, sieht</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main sind die Planungen abzulehnen: Einerseits würde sich durch die Festsetzung von Wohnnutzung in dem geplanten Umfang (eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal allgemein, weitere Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig) Wohnen im Gewerbegebiet weiter verfestigen. Die Erfahrung zeigt, dass bereits in der Vergangenheit hier die Einschränkung auf betriebsbezogenes Wohnen nicht funktioniert und sich vielmehr in ein allgemeines Wohnen gewandelt hat. Statt dies entsprechend zu sanktionieren und zurückzudrängen, legitimieren die Planungen die Fehlentwicklung im Nachhinein. Damit werden Anreize für die umliegenden Bereiche gesetzt, diese Entwicklung nachzuahmen. Wie uns bereits aus vielen anderen Gewerbegebieten bekannt ist, befeuert dies mittel- bis langfristig ein schleichendes Kippen von ehemals gewerblich genutzten Flächen hinzu Misch- und Wohnnutzung, was mit erheblichen Einschränkungen für die verbleibende ansässige Gewerbenutzung verbunden ist. Darüber hinaus begünstigt zudem die gegenwärtige und sich absehbar nicht ändernde Marktlage auf dem Wohnungsmarkt eine Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen, da für Wohnmieten eine wesentlich höhere Zahlungsbereitschaft als für Gewerbemieten besteht. Auch wenn die Planungsunterlagen von einem bisher – bis auf das Plangebiet – intakten Gewerbegebiet sprechen, muss der Leitgedanke hier „Wehret den Anfängen!“ lauten.</p> <p>Zum anderen scheinen uns die vorgesehenen Festsetzungen darüber nicht geeignet, die entstandene illegale</p>	<p>die Plangeberin es als gerechtfertigt an, die Wohnnutzung über die bisherige Duldung planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Die Hinweise und Bedenken der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen. Die Plangeberin ist sich dem möglichen Konflikt bewusst. Da die Wohnnutzung jedoch offensichtlich seit längerem von der Gemeinde und der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geduldet wurde, erscheint eine Nutzungsänderung i. S. d. Art. 12 Abs. 1 GG gerechtfertigt. Es geht hierbei um die gem. Art. 14 GG verfassungsrechtlich gebotene Sicherung des durch Eigentumsausübung Geschaffenen. Zudem ist festzustellen, dass die Bauleitplanung lediglich einen kleinteiligen Bereich des funktionierenden Gewerbegebietes betrifft.</p> <p>Woher die Anregungsträgerin die Erkenntnis erlangt, dass die zulässige allgemeine Wohnnutzung zwingend</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>„normale“, also allgemeine Wohnnutzung wirklich zu legalisieren. Die geplanten Festsetzungen sehen eine Wohnnutzung zwingend in Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb und diesem untergeordnet vor. Es besteht aber augenscheinlich kein Gewerbebetrieb auf den betroffenen Flächen. Daher kann eine vorhandene Wohnung diesem nicht zugeordnet sein und wäre damit weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Die Planungsunterlagen benennen keine andere geplante Nutzung, daher gehen wir davon aus, dass eine Nutzung als Asylbewerberunterkunft bzw. als Wohnunterkunft für anerkannte Asylsuchende beabsichtigt wird. In unseren Augen stellt dies keine gewerbliche Nutzung dar, sondern allenfalls eine für soziale Zwecke. Selbst wenn doch eine gewerbliche Nutzung anzunehmen wäre, können nach unserer Auffassung einzelne Wohnungen für Asylbewerber keine Funktion von Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal erfüllen. Wohnnutzung bliebe damit nicht genehmigungsfähig. Zu dieser Einschätzung ist offenbar die Untere Bauaufsichtsbehörde 2017 bei ihrem ablehnenden Bescheid bezüglich Asylbewerberunterkunft gekommen.</p>	<p>in Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb und diesem untergeordnet stehen muss, ist unklar. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich dieses Erfordernis nicht und es entspricht auch nicht den Vorstellungen der Plangeberin. Auch geht aus den Planunterlagen hervor, dass keine Asylbewerberunterkunft oder Wohnunterkunft für anerkannte Asylsuchende beabsichtigt wird, sondern eine allgemeine Wohnnutzung, die an keine Nutzergruppe gebunden ist.</p> <p>Zu den Gesprächen mit der Bauaufsicht ist folgendes klarzustellen: Die Grundstückseigentümerin beabsichtigte im Jahr 2017 für die Bestandsimmobilien eine Genehmigung für eine Asylbewerberunterkunft zu beantragen. Die Untere Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg teilte jedoch mit, dass die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und die voraussichtlichen Entwicklungen einer möglichen Genehmigung für eine Asylbewerberunterkunft, im Sinne einer sozialen Anlage im Gewerbegebiet, widersprechen. Denn die Nutzung der Gebäude wurde eher der „normalen“ Wohnnutzung zugeordnet und weniger einer Aufnahmeeinrichtung, Gemeinschaftsunterkunft oder sonstiger Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende. Zudem war und ist davon auszugehen, dass die Zahl der Asylbegehrenden weiter abnehmen wird, wohingehend die Zahl der anerkannten Asylbewerber steigen wird, die dann einen Anspruch auf eine Wohnung (i.S. von „Wohnen“) haben, jedoch nicht mehr „untergebracht“ werden.</p> <p>Die Plangeberin hat sich dafür ausgesprochen, die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Allerdings stellte sich die Frage, wie die bestehende (sich inzwischen verfestigte Wohnnutzung) in einem Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden kann. Hierzu wurden ebenfalls im Jahr 2017 Möglichkeiten mit der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde</p>	Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Aus den genannten Gründen bleibt es unseres Erachtens am sinnvollsten, dass illegale entstandene Wohnen nicht nachträglich zu legalisieren und stattdessen Ersatzwohnfläche zu finden, etwa im Gebiet des kürzlich in der Offenlage befindlichen Bebauungsplans „Hinter</p>	<p>diskutiert. Rein von der Nutzung her betrachtet, wäre wohl das allgemeine Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO der korrekte Gebietstyp, um die Wohnnutzung unterzubringen. Die Festsetzung eines kleinteiligen WA-Gebietes inmitten eines Gewerbegebietes hätte jedoch wohl eine Vielzahl an nachbarschützenden und immissionsschutzrechtlichen Konflikten herbeigeführt. Auch wurde in Erwägung gezogen, den betroffenen Bereich als besonderes Wohngebiet (WB) i. S. d. § 4a BauNVO festzusetzen. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sie dienen jedoch auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines festgesetzten WB ist demnach grundsätzlich zulässig. Allerdings müssen Gebiete, die als WB festgesetzt werden sollen, bereits überwiegend bebaut sein und ein Gebiet, das sich nach seiner Nutzungsstruktur von einem allgemeinen Wohngebiet nicht nur unwesentlich unterscheidet, darf nicht als WB festgesetzt werden. Auch müssen besondere Wohngebiete eine besondere Eigenart aufweisen. Bei Betrachtung der betroffenen „Wohngrundstücke“ ist jedoch festzustellen, dass das Gebiet zu klein ist, um von einem Gebiet mit besonderer Eigenart zu sprechen. Somit wurde sich auch gegen diese Festsetzungsmöglichkeit ausgesprochen und stattdessen festgelegt, dass weiterhin Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt wird. Zudem soll die Art der baulichen Nutzung (GE) mit dem Zusatz einer Fremdkörperfestsetzung i. S. d. § 1 Abs. 10 BauNVO ausgestattet werden.</p> <p>Der Anregung sollte aus den bereits benannten Gründen und der zuvor geschilderten Sichtweise der Plangeberin nicht gefolgt werden.</p>	Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	der Goldkaute“, der in weiten Teilen Wohnnutzung entwickelt.		
B 5	<p>IHK Darmstadt Rhein Main Neckar Stellungnahme vom 09. Juni 2020</p> <p>Vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen.</p> <p>Im „Gewerbegebiet West“ hat sich seit längerem eine wohnbauliche Nutzung in einem ehemaligen Hotelkomplex verfestigt. Die Kommune möchte nun die gebietsfremde Nutzung durch eine Fremdkörperfestsetzung planungsrechtlich absichern.</p> <p>Wir sehen dies als falschen Ansatz. Schon die Umnutzung des Hotels für Wohnen hätte von Anfang an unterbunden werden müssen. 2017 plante die Eigentümerin den Komplex als Asylbewerberunterkunft umzuwidmen. Damals kam die Bauaufsicht zu der Auffassung, dass es eher einer Wohnnutzung entspricht, und weniger einer Aufnahmeeinrichtung. Schon hier hätte ein Unterlassen der Wohnnutzung erwirkt und Sanktionen erfolgen müssen.</p> <p>Wir geben zu bedenken, dass es sich um ein funktionierendes Gewerbegebiet handelt. Die Verfestigung von Wohnnutzung kann falsche Anreize auch für andere Flächen im Gebiet mit sich bringen. Gewerbebauflächen sind preislich um ein Vielfaches günstiger als Wohnbauflächen. Durch eindringende Wohnnutzung geraten immer mehr Gewerbegebiete unter Druck.</p>	<p>Die Anregungsträgerin gibt den Sachverhalt korrekt wieder.</p> <p>Es wird festgestellt, dass eine Sanktionierung nicht erfolgte und die Wohnnutzung stattdessen geduldet wurde. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Konflikte mit der gewerblichen Umgebung sich nicht ergaben.</p> <p>Die Hinweise und Bedenken der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen. Die Plangeberin ist sich dem möglichen Konflikt bewusst. Da die Wohnnutzung jedoch offensichtlich seit längerem von der Gemeinde und der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geduldet wurde, erscheint eine Nutzungsänderung i. S. d. Art. 12 Abs. 1 GG gerechtfertigt. Es geht hierbei um die gem. Art. 14 GG verfassungsrechtlich gebotene Sicherung des durch Eigentumsausübung Geschaffenen. Zudem ist festzustellen, dass die Bauleitplanung lediglich einen kleinteiligen Bereich des funktionierenden Gewerbegebietes betrifft.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>In der Begründung wird angeführt, dass das Wohnen „zu bezahlbaren Mieten“ nachgefragt wird. Aus dieser Aussage heraus ergibt sich unseres Erachtens nach ein Auftrag an die Kommune: Wohnbaulandentwicklung für alle Einkommensschichten - und dies an geeigneten Stellen und nicht auf (preisgünstigen) Gewerbeflächen.</p> <p>Zum Thema „Konfliktfreiheit“ möchten wir anführen, dass auch wenn derzeit keine Konflikte bestehen, so ist eine gewisse Fluktuation bei Mietverhältnissen unvermeidbar, so dass Konflikte jederzeit entstehen können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch wenn eine Wohnbaulandentwicklung für alle Einkommensschichten zunächst vernünftig erscheint, erscheint die Umsetzung nur schwer – und schon gar nicht kurzfristig – möglich, denn die Baugebiete werden regelmäßig nicht von der Gemeinde umgesetzt. Ein kommunal gesteuerter sozialer Wohnungsbau ist demnach kaum möglich. Es existiert bislang weder eine kommunale Satzung noch einen Beschluss der Gemeindevertretung über die Einführung einer sogenannten Sozialquote in Roßdorf. Für die Einführung einer solchen Quote und weiterer Steuerungselemente (z.B. die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen, ab welcher Anzahl an neuen Wohnungen private Investoren zur Errichtung von Sozialwohnungen verpflichtet werden) bedarf es klare Kriterien. Auch da bekannt ist, dass solche Quoten regelmäßig zu einer Querfinanzierung führen (der Prozentsatz der Wohnungen, die nicht dem sozialen Wohnungsbau unterliegen, wird dementsprechend teurer) eine Sozialquote kritisch gesehen. Zudem wird festgestellt, dass das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage vorsieht, eine Sozialquote im Bebauungsplan festzusetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB lässt es zu, Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung gefördert werden „könnten“, errichtet werden dürfen. D. h. die Gebäude müssen lediglich ihrer baulichen Konzeption nach die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllen. Ihre konkrete Nutzung zu diesem Zweck kann jedoch nicht mit den Mitteln bauplanungsrechtlicher Festsetzungen vorgegeben werden.</p> <p>Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits festzusetzen.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Das Wohnen wird immer einen „Schutzstatus“ haben, das zu Lasten der Unternehmen geht. Die Unternehmen werden in ihrer Unternehmensführung eingeschränkt, weil sie bei jeder Änderung der Betriebsabläufe zukünftig auf das Wohnen Rücksicht nehmen müssen. Auch das Vertrauen der ansässigen Unternehmer an die Kommune geht durch den Verlust von Planungssicherheit verloren.</p>	<p>gen andererseits so zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen „so weit wie möglich vermieden werden“ (Trennungsgrundsatz). Den Trennungsgrundsatz hat das Bundesverwaltungsgericht als Abwägungsdi- rektive qualifiziert. Somit beansprucht er keine strikte Geltung, sondern ist im Rahmen der Abwägung über- windbar. So lässt er insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne größere Probleme bestanden hat. Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Die Gebäude innerhalb des Plangebietes werden seit den 1990er Jahren wohnbaulich genutzt. Zunächst als genehmigte Hotelnutzung und nun seit einigen Jah- ren als „reguläres Wohnen“. Offensichtlich bestehen beide Nutzungsformen (Gewerbe und Wohnen) seit län- gerer Zeit nebeneinander, ohne dass dies zu schwer- wiegenden Konflikten geführt hat. Deshalb ist in der Ab- wägung zu berücksichtigen, dass beide Nutzungsarten aufeinander Rücksicht zu nehmen haben (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Die Wohnnutzung hat darauf Rücksicht zu nehmen, dass gewerbliche Nutzun- gen in der Regel nicht ohne jede Beeinträchtigung der Wohnruhe ausgeübt werden können; sie hat solche be- triebsbedingten Störungen in gewissem Maße hinzu- nehmen und genießt nicht denselben Schutz wie in ei- nem Wohngebiet, welches nicht an eine gewerbliche Nutzung angrenzt. Dies bedeutet, dass nicht nur allein den emittierenden Betrieben eine Rücksichtnahme- pflicht zukommt, sondern auch denjenigen eine Dul- dungspflicht auferlegt wird, die sich in der Nähe einer Belästigungsquelle ansiedeln. Zum Schutz der gewerb- lichen Ausübung im Plangebiet und in dessen Umfeld soll noch auf die TA Lärm verwiesen werden. Gemäß Kap. 6.6 der TA Lärm ergibt sich die Art der in Nummer 6.1 bezeichneten Gebiete und Einrichtungen aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Zum Kap. 6.6 wird ergänzend in den LAI-Hinweisen zur Auslegung</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zum Schutz des Gewerbegebietes und der ansässigen Unternehmen lehnen wir die vorliegende Planung ab. Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass ansässige Unternehmen weitere Bedenken gegenüber der Planung haben, die uns nicht bekannt sind.</p>	<p>der TA Lärm in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017 ausgeführt, dass von den Festsetzungen in den Bebauungsplänen auszugehen ist. Dies gilt auch für Gebiete, die überplant wurden, sowie für Gebiete, bei denen die tatsächliche bauliche Nutzung von der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart erheblich abweicht, sofern der B-Plan nicht funktionslos geworden ist. Somit sind im Plangebiet die GE-Immissionsrichtwerte heranzuziehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine.</p>
B 6	<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie Stellungnahme vom 10. Juni 2020</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (im Textteil Seite 5, C Hinweis, Punkt 1 und in der Begründung Seite 16, Punkt 3.2.5).</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass keine grundsätzlichen Bedenken und Änderungswünsche von der Anregungsträgerin vorgebracht werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist und keine weiteren Stellungnahmen verspätet eingegangen sind, wird davon ausgegangen, dass die Belange der Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege in der Planung berücksichtigt wurden. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich somit nicht.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 7	<p>Landkreis Darmstadt-Dieburg Stellungnahme vom 08. Juni 2020</p> <p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p>		Die von den Fachstellen zu ihrem Aufgabenbereich vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der jeweils nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind den betroffenen Fachstellen zugeordnet und werden an betreffender Stelle zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen. Dazu wird festgestellt, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinn handelt, sondern lediglich um eine redaktionelle Ergänzung bzw. positive Konkretisierung eines bereits bestehenden Festsetzungsgehaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.
B 7.1	<p>Gewässer- und Bodenschutz</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> <p>Die im Textteil des Bebauungsplanentwurfes zum Niederschlagswasser sind zu beachten.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).</p>	<p>Der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits zu entnehmen, dass festgesetzte Wasserschutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind.</p> <p>Es wird festgestellt, dass der nebenstehende Satz unvollständig ist. Eine Behandlung ist somit nicht möglich. Allerdings ist darauf hinzuweisen, alle im Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Festsetzungen zu beachten sind.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<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.</p> <p>Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass_mit_AH_zur_Ber%C3%BCcksichtigung_von_ww_Belangen_in_Bauleitplanung.pdf Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden.</p> <p>Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder größerem Anfallen von Grundwasser, auch als Hangschichtenwasser, im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.</p> <p>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.</p> <p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenverände-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Arbeitshilfe ist der Plangeberin bekannt. Bauleitpläne müssen die Belange der Wasserwirtschaft in unterschiedlichen Ausprägungen berücksichtigen. Die Belange der Wasserwirtschaft drücken sich aus den fachlichen Belangen der Wasserversorgung, dem Gewässerschutz, der Abwasserbeseitigung, der Abflussregelung und dem Hochwasserschutz aus. Oberflächengewässer befinden sich keine im Plangebiet und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Gleiches gilt für den Hochwasserschutz / für Überschwemmungsgebiete. Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind gewährleistet. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen bestandsregelnden Bebauungsplan. Ein wesentlicher Wassermehrbedarf und entsprechend mehr Abwasser ist mit Umsetzung des Planungszieles nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich somit nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Böden im Plangebiet sind bereits weitestgehend versiegelt. Größere bauliche Eingriffe sind derzeit nicht geplant.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise sind bereits integraler Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p> rung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Bau- maßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materia- lien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfü- gung unter https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringenvon-materialien</p> <p>Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Boden- schicht sowie deren Herstellung die Bundes-Boden- schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbin- dung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Her- stellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Ver- wertung in technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenma- terial.</p>	Kenntnisnahme.	Keine.
B 7.2	<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brand- schutztechnischer Sicht keine Bedenken und zusätzli- che Auflagen.</p> <p>Löschwasser:</p> <p>Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 3 und der GRZ von 0,6 (GFZ 1,8) mit der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) + Fremdkörperfestsetzung (Wohn- gebäude) sowie der überwiegenden Bauart: feuerbe- ständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Um- fassungen und harter Bedachung sind: mindestens</p>	<p>Es wird festgestellt, dass seitens des Brand- und Kata- strophenschutzes keine Bedenken vorgetragen wer- den.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass sich im Text- teil zum Bebauungsplan bereits ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz befindet. Auf die benötigte Löschwassermenge gem. Arbeitsblatt SWA 405 wird hier verwiesen. Zur Konkretisierung des Texthinweises sollte die tatsächlich benötigte Löschwassermenge von mind. 1.600 L/min angegeben werden.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> <p>Der Hinweis zum Brand- und Katastrophenschut- z, welcher sich bereits im Textteil zum Be- bauungsplan unter Abschnitt C Pkt. 7 befindet, ist dahingehend zu konkretisieren, dass die tat- sächlich benötigte Löschwassermenge ange- geben wird.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.</p> <p>Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten.</p> <p>Hinweis: Sollten Gebäude ohne 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. Der 2. Rettungsweg muss für jede Wohneinheit sichergestellt werden.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis zu benötigten Rettungswegen sollte in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Der Texthinweis „Brand- und Katastrophenschutz wird um folgenden Wortlaut ergänzt: „Sollten Gebäude ohne 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. Der 2. Rettungsweg muss für jede Wohneinheit sichergestellt werden.“</p>
B 7.3	<p>Bauaufsicht (Az.: 410-1435/2020/P)</p> <p>Zu dem o. a. Verfahren werden seitens der Bauaufsicht folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p><u>Zeichnerische Festsetzungen</u></p> <p>Es wird angeregt immer alle Baufenster aller überbaubaren Flächen (für Gebäudeflächen und Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen) sowie deren Abstände zu Grundstücksgrenzen/Nachbargrenzen soweit möglich vollständig zu vermaßen und zu verorten (teilweise fehlen diese genannten Vermaßen).</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Anregungen anhand einer oberflächlichen Betrachtungsweise der Festsetzungen aufgelistet worden sind und</p>	<p>Es wird festgestellt, dass bereits der Abstand von der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Baugrenze (=Baufenster) vermaßt wurde. Die Vermaßung eines nicht-rechtwinkligen Baufensters macht nur wenig Sinne, da die Maßkette dann immer nur unmittelbar am Ort der vorgenommenen Vermaßung repräsentativ ist. Da die Anregung auf Vermaßung des Baufensters der Planung jedoch nicht im Wege steht und auch zu keiner Unlesbarkeit des Planes führt, sollte der Anregung gefolgt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Prüfung der Planung wäre aus Sicht der Plange-</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Gemäß der Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist das festgesetzte Baufenster zu vermaßen.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellen.	berin jedoch wünschenswert gewesen, da die Anregungsträgerin den beschlossenen Bauleitplan im Zuge der Bauantragsstellung anwenden muss. Somit vertut die Anregungsträgerin ggf. die Chance, spätere Unstimmigkeiten frühzeitig auszuräumen.	
B 7.4	Altlasten Laut KGIS liegen Altlasteneinträge vor. Die Steckbriefe sind beigelegt. Das Grundstück Industriestraße 17 A wird beim RP als Altlast geführt. Weitere Auskünfte kann hier nur das Regierungspräsidium erteilen.	Der nebenstehende Hinweis auf einen Altlastenverdacht wird dankend angenommen. Eine Abstimmung mit dem Dezernat Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgte bereits. Der zuständige Sachbearbeiter bestätigte in seiner schriftlichen Stellungnahme vom 23. Juni 2020, dass nach erfolgter Abfrage der Altlastendatei des Landes Hessen festzustellen ist, dass sich ein Eintrag für das Grundstück In den Leppsteinswiesen 17a, Flur 14, Nrn. 216/1, 216/2 ergibt. Beide Flurstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Weiterhin wurde in der Stellungnahme vom 23. Juni 2020 mitgeteilt, dass die Darstellungen in der Begründung ausreichen, da es sich um eine rein förmliche Änderung des Bebauungsplanes handelt. Im Jahr 1992 wurden zwar Reste von Mineralölkohlenwasserstoffen im Untergrund festgestellt, jedoch lediglich in geringeren unkritischen Mengen. Für eine bodenschutzrechtliche Bewertung liegen nicht ausreichend Kenntnisse vor, insofern ließen sich weitere Auflagen über die folgende Auflage hinaus nicht wirklich fachlich begründen. Weitere Altlastenuntersuchungen oder die Aufnahme von Festsetzungen im Bebauungsplan werden somit nicht notwendig.	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 7.5	<p>Untere Naturschutzbehörde Wirtschaft, Standortentwicklung Untere Denkmalschutzbehörde Ländlicher Raum Schulservice DA-DI Werk -Gebäudemanagement- Polizeipräsidium Südhessen Sportkreis Darmstadt-Dieburg</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die nebenstehend aufgeführten Fachbereiche keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen haben.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>
B 8	<p>PLEdoc GmbH Stellungnahme vom 08. Mai 2020</p> <p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt 	<p>Es wird festgestellt, dass die Belange der aufgeführten Versorgungsunternehmen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt werden und der Festsetzungsgesamt deren Belange bereits angemessen berücksichtigt.</p> <p>Unmittelbar im Plangebiet betroffene Versorgungsunternehmen wurden am Planverfahren beteiligt, auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen.</p> <p>Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können entfallen.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>		
B 9	Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 09. Juni 2020		Die von den Dezernaten zu ihren Aufgabenbereichen vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der jeweils nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind den betroffenen Dezernaten zugeordnet und werden an betreffender Stelle zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen. Dazu wird festgestellt, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinn handelt, sondern lediglich um eine redaktionelle Ergänzung bzw. positive Konkretisierung eines bereits bestehenden Festsetzungsgehaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.
B 9.1	<p>Aus regionalplanerischer Sicht begegnet die Änderungsplanung für ein ca. 0,6 ha großes Areal mit dem Ziel der Sicherung einer bereits existenten Wohnnutzung durch eine Fremdkörperfestsetzung im ansonsten als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich keinen Bedenken.</p> <p>Die Bauleitplanung kann im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB</p>	<p>Es wird festgestellt, dass keine regionalplanerischen Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden.		
B 9.2	<p>Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet überlagert. Natura 2000-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>Hinsichtlich weiterer Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird darüber informiert, dass die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Zuge der koordinierten Stellungnahme des Landkreises keine Bedenken und Anregungen vorgetragen hat.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Keine.</p>
B 9.3	<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Gegen die Änderung des o. a. Bebauungsplans bestehen hinsichtlich Immissionsschutz erhebliche Bedenken.</p> <p>Das Hotel war nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im GE zulässig, da es sich um einen Gewerbebetrieb handelte und hieraus keine Nachteile für die umliegenden Betriebe erwuchsen. Die gegenseitige Rücksichtnahme, wie in der Begründung erwähnt, führte damit nicht zu einer Reduzierung der betrieblichen Emissionen.</p> <p>Durch die Zulassung von Wohnungen und sogar deren Erweiterung bedeutet gegenseitige Rücksichtnahme, dass künftig sowohl die Betriebe zurückstecken müs-</p>	<p>Die Bedenken der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen. Nachfolgend wird auf einzelne Belange konkret eingegangen.</p> <p>Der nebenstehenden Stellungnahme wird zugestimmt.</p> <p>Es wird festgestellt, dass die bauliche Anlage rechtmäßig errichtet wurde. Somit genoss die bauliche Anlage bis zur Aufgabe der genehmigten Nutzung den Be-</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>sen, durch geringere Emissionen, als auch die Wohnnutzung höhere Werte als in einem WA/MI hinnehmen muss. Vor allem in der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen kann dies zu Problemen führen, die bisher noch nicht aufgetaucht sind. Dem Argument „bisher gab es keine Beschwerden“ kann nicht gefolgt werden, da bisher die Wohnnutzung illegal war und dies den Bewohnern wahrscheinlich auch bekannt war. Zumal die Sperrmüllberge vor dem Hotel davon zeugen, dass erst aktuell wesentlich umgebaut wird. Wird der Status offiziell geändert und die Wohnungen zu regulären Preisen vermietet oder verkauft, kann sich dies schnell ändern, da die Bewohner dann ja einen Anspruch auf Ruhe haben.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz zwischen Wohn- und Gewerbegebieten wurde nicht umsonst erlassen. LKW-Verkehr, Kundenverkehr, auch am Wochenende, die Zufahrt zum Wertstoffhof, Dieseltankstelle gegenüber, Logistikbetriebe im Umfeld, Parkierungsverkehr von LKW in der Nacht usw. all dies wirkt auf das ehemalige Hotelgebäude ein, rund um die Uhr. Hier kann davon ausgegangen werden, dass keine gesunde Wohnverhältnisse machbar sind.</p>	<p>standsschutz i. S. d. Art. 14 Grundgesetz (GG). Mit Aufgabe der genehmigten Hotelnutzung, kam es vor einigen Jahren zu einer nicht genehmigten Nutzungsänderung, mit der seitdem eine allgemeine Wohnnutzung einhergeht. Gleichzeitig ging mit der Änderung der Nutzungsart – die mit der ursprünglichen (legalen) Nutzung nicht wesensverwand ist – der Bestandsschutz unter. Da die Wohnnutzung jedoch offensichtlich seit längerem von der Gemeinde und der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geduldet wurde, erscheint eine Nutzungsänderung i. S. d. Art. 12 Abs. 1 GG auch gerechtfertigt. Es geht hierbei um die gem. Art. 14 GG verfassungsrechtlich gebotene Sicherung des durch Eigentumsausübung Geschaffenen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes und der Aufnahme der Fremdkörperfestsetzung unterstreicht die Gemeinde ihre Absicht, die Wohnnutzung an Ort und Stelle planungsrechtlich sichern zu wollen. Die Wohnnutzung (Wohnen ist definiert als eine auf Dauer angelegte eigenständige Führung des häuslichen Lebens) soll vorliegend durch Aufnahme einer Fremdkörperfestsetzung i. S. d. § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden. Festzustellen ist jedoch, dass als Art der baulichen Nutzung weiterhin Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt wird. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits so zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen „so weit wie möglich vermieden werden“ (Trennungsgrundsatz). Den Trennungsgrundsatz hat das Bundesverwaltungsgericht als Abwägungsdirektive qualifiziert. Somit beansprucht er keine strikte Geltung, sondern ist im Rahmen der Abwägung überwindbar. So lässt er insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>größere Probleme bestanden hat. Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Die Gebäude innerhalb des Plangebietes werden seit den 1990er Jahren wohnbaulich genutzt. Zunächst als genehmigte Hotelnutzung und nun seit einigen Jahren als „reguläres Wohnen“. Offensichtlich bestehen beide Nutzungsformen (Gewerbe und Wohnen) seit längerer Zeit nebeneinander, ohne dass dies zu schwerwiegenden Konflikten geführt hat. Deshalb ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass beide Nutzungsarten aufeinander Rücksicht zu nehmen haben (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Die Wohnnutzung hat darauf Rücksicht zu nehmen, dass gewerbliche Nutzungen in der Regel nicht ohne jede Beeinträchtigung der Wohnruhe ausgeübt werden können; sie hat solche betriebsbedingten Störungen in gewissem Maße hinzunehmen und genießt nicht denselben Schutz wie in einem Wohngebiet, welches nicht an eine gewerbliche Nutzung angrenzt. Dies bedeutet, dass nicht nur allein den emittierenden Betrieben eine Rücksichtnahmepflicht zukommt, sondern auch denjenigen eine Duldungspflicht auferlegt wird, die sich in der Nähe einer Belästigungsquelle ansiedeln. Zum Schutz der gewerblichen Ausübung im Plangebiet und in dessen Umfeld soll noch auf die TA Lärm verwiesen werden. Gemäß Kap. 6.6 der TA Lärm ergibt sich die Art der in Nummer 6.1 bezeichneten Gebiete und Einrichtungen aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Zum Kap. 6.6 wird ergänzend in den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017 ausgeführt, dass von den Festsetzungen in den Bebauungsplänen auszugehen ist. Dies gilt auch für Gebiete, die überplant wurden, sowie für Gebiete, bei denen die tatsächliche bauliche Nutzung von der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart erheblich abweicht, sofern der B-Plan nicht funktionslos geworden</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zum Schutz der umliegenden Betriebe und auch zum Schutz der zukünftigen Bewohner rege ich an die Wohnnutzung nicht zuzulassen.</p>	<p>ist. Somit sind im Plangebiet die GE-Immissionsrichtwerte heranzuziehen.</p> <p>Der nebenstehenden Stellungnahme wird nicht entsprochen. Die Sicherung der Wohnnutzung ist der Anstoßpunkt zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Dies hat die plangebende Gemeinde sich gründlich überlegt und kam zu dem Ergebnis, dass die Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes vertretbar ist.</p>	Keine.
B 9.4	<p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <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 Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach erfolgter Auswertung der genannten Quellen kommt die Bergaufsicht zu dem Ergebnis, dass der vorliegenden Bauleitplanung keine Sachverhalte entgegenstehen.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>

[illegible]

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>rungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich ein Eintrag für das Grundstück In den Leppsteinswiesen 17a, Flur 14, Nrn. 216/1, 216/2 ergibt.</p> <p>Der Status der Gesamtfläche heißt Fläche nicht bewertet.</p> <p>Das entsprechende Informationsblatt habe ich diesem Schreiben beigelegt.</p> <p>Da es sich um eine rein förmliche Änderung des Bebauungsplans handelt, reichen meines Erachtens die Darstellungen in der mir vorgelegten Begründung aus. Im Jahr 1992 wurden zwar Reste von Mineralölkohlenwasserstoffen im Untergrund festgestellt, jedoch lediglich in geringeren unkritischen Mengen. Für eine bodenschutzrechtliche Bewertung liegen nicht ausreichend Kenntnisse vor, insofern ließen sich weitere Auflagen über die folgende Auflage hinaus nicht wirklich fachlich begründen.</p> <p>• 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.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregungsträgerin bestätigt, dass zwar ein Eintrag in der Altlastendatei des Landes zum Plangebiet vorliegt, die Notwendigkeit weitergehende Untersuchungen derzeit jedoch nicht gesehen wird. Da der nebenstehende Hinweis zum Umgang mit bei Baumaßnahmen auftretenden organoleptischen Auffälligkeiten bereits Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Der Texthinweis sollte jedoch diesbezüglich ergänzt werden, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen ist.</p> <p>Der mit der vorliegenden Bauleitplanung gewürdigte sparsame Umgang mit Grund und Boden wird von der Anregungsträgerin begrüßt.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Der Texthinweis „Bodenschutz“, der sich bereits im Textteil zum Bebauungsplan unter Abschnitt C, Pkt. 3 befindet ist wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), sowie die zuständige Fachbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu informieren. <u>Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</u>“</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.		
B 10	<p>Vodafone Hessen GmbH & Co.KG Stellungnahme vom 05. Juni 2020</p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Die Anregungsträgerin erhebt keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

Aufgestellt:

Roßdorf, den 21.08.2020

Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf

- Bauamt –