

Stadt Laubach, Kernstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Laubach und Wettenberg, den 08.03.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Stellungnahmen ohne Anregungen

Abwasserverband Lauter-Wetter (21.10.2019)
Amprion GmbH (29.10.2019)
Avacon (22.10.2019)
Gemeindevorstand der Gemeinde Reiskirchen (04.11.2019)
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (18.11.2019)
IHK Gießen-Friedberg (26.11.2019)
Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis FD Landwirtschaft und Forsten (19.11.2019)
Landrätin des Landkreises Gießen FD: Verkehr (12.11.2019)
Magistrat der Stadt Hungen (13.12.2019)
Magistrat der Stadt Ulrichstein (28.10.2019)
PLEdoc GmbH (21.10.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (11.11.2019)
Tennet TSO GmbH (22.10.2019)
Unitymedia (29.11.2019)

Stellungnahmen mit Anregungen

Kreisausschuss Landkreis Gießen, FD: Naturschutz (15.11.2019)
Kreisausschuss Landkreis Gießen, FD: Wasser und Bodenschutz (05.11.2019)
Kreisausschuss Landkreis Gießen, FD: Gefahrenabwehr (30.10.2019)
Oberhessengas Netz GmbH (01.11.2019)
Ovag Netz GmbH (26.11.2019)
Regierungspräsidium Gießen (26.11.2019)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden ab Seite 21 behandelt.

Eingang: **21. Nov. 2019**

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer PartG mbB Im Nordpark 1 35435 Wetztenberg	Gießen, den 15.11.2019
Fachbereich Bauordnung und Umwelt Fachdienst Naturschutz	Name: Dr. Sabine Wamser Telefon: 0641-9390 1596 Fax: 0641-9390 1508 E-Mail: sabine.wamser@lkgi.de Gebäude: Riversplatz 1-9 Haus B 35394 Gießen Raum: B 209	

Fachdienst 71
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung

Im Hause



Ihr Zeichen
BLP19/67

Ihre Nachricht vom
31.10.2019

Unser Zeichen
VII-360/301/10.05/19-0617
Wa/Bu

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-
Sebastian-Bach-Straße“ in der Stadt Laubach
Verfahren gem. § 4 (2) BauGB und § 13 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des ersten, vierten und fünften Teils des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGBNatSchG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

1. Das genannte Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Areal. Damit wirkt es der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung entgegen und findet daher grundsätzlich die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.
2. Gemäß der vorliegenden Natura-2000 Prognose liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten vor.
3. Aufgrund der teils hohen ökologischen Wertigkeit der Laubgehölze und der vorhandenen Bauruine im Plangebiet stellt die geplante Bebauung jedoch durchaus ein naturschutzrechtliches Konfliktpotential dar. Daher wurden neben eingriffsminimierenden Maßnahmen und Festsetzungen auch Festlegungen von Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Entwurf festgesetzt. Diese halten wir in Teilen jedoch für nicht ausreichend.

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD: Naturschutz (15.11.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Gelände wurde im September und die Gebäude im Oktober begangen, eine Suche nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und europäischen Vogelarten erfolgte nach unseren Unterlagen nur in den Gebäuden. Es gibt keine Informationen darüber, welche Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Laubgehölzen und Höhlenbäumen betroffen sind. Unabhängig davon wird unter 4.6.2 der textlichen Begründung im Entwurf festgesetzt, dass „wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von geeigneten Vogel- bzw. Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 in oder an Fassaden / Bäumen auszugleichen“ sind.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für zulässige Eingriffe das prüfgegenständliche Artenspektrum auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten eingeschränkt. Demnach liegt ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ohne eine Kenntnis der ggf. betroffenen Arten kann hier aber weder ein Verstoß gegen den § 44 BNatSchG ausgeschlossen, noch der in 4.6.2 der textlichen Festsetzung festgeschriebene artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgen.

Daher muss vor der Baufeldvorbereitung eine Aufnahme der Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch in den Laubgehölzen erfolgen. Neben der bei der Entfernung von Verkleidungen, Schieferplatten und den Attikablechen sowie der Abrissarbeiten geforderten ökologischen Baubegleitung muss unabhängig von der Jahreszeit auch die Baufeldvorbereitung bzw. die Rodung der Laubgehölze von einer ökologischen Baubegleitung betreut werden. Bei Hinweisen auf artenschutzrechtlich relevante Tatbestände muss die untere Naturschutzbehörde informiert und ggf. eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden.

4. Die weiteren artenschutzrechtlichen Hinweise der textlichen Festsetzung sind zu beachten.

Hinweis:

5. Das geplante Vorhaben wird aufgrund seiner Lage vermutlich unter dem sehr kritischen Blick der anwohnenden Laubacher Bürger stattfinden. Diese sind sehr häufig auch gut mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut. Ggf. stattfindende Verstöße gegen den Artenschutz bei der Vorhabensumsetzung werden daher in der Regel unmittelbar angezeigt. Sollten die artenschutzrechtlichen notwendigen Maßnahmen auf die Ebene der Vorhabenzulassung verlagert werden, empfehlen wir daher dringend die explizite Festsetzung der Vorgaben in einem Durchführungsvertrag.
6. Wir bitten darum, über die Abwägungsergebnisse informiert zu werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Sabine Wamser

zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag bereits verpflichtet, eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Diese wird rechtzeitig vor Beginn der Baufeldvorbereitung mit der UNB abgestimmt.

zu 4.: Der Anregung wird entsprochen.

Die angesprochenen Hinweise besagen, dass

- die Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sind,
- die Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren sind, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- die Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen sind,
- Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen sind und
- Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten außerhalb der Wochenstubezeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten sind.

Zudem wird ein Lichtkonzept erstellt, um zu gewährleisten, dass sowohl zur westlich angrenzenden Streuobstwiese als auch zum Wald hin kein Streulicht entsteht. Es sollen Lampen Verwendung finden, die eine möglichst geringe Lockwirkung auf Insekten ausüben und zudem zielgerichtet und lokal begrenzt beleuchten.

zu 5.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 6.: Der Anregung wird entsprochen.

Eingang: 21. Nov. 2019

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	Zur Bearbeitung: Planungsbüro Fischer Im Nordpark 1 35105 Wetzlar	Gießen, den 05.11.2019
Bauordnung und Umwelt	Fachdienst Wasser und Bodenschutz 35394 Gießen, Riversplatz 1 - 9	
	Sachbearbeiter: Frau Bender Zimmer: 310, Gebäude B Telefon: 0641 9390 1225 Fax: 0641 9390 1239 E-Mail: L.Bender@lkgi.de	
	Az.: 73 - 4 - 142 - 31	

Fachdienst Bauaufsicht
Bauleitplanung

im Hause



Betreff: Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Laubach;
hier: Entwurf zum Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-
Straße“

Bezug: Ihr Stellungnahmeersuchen vom 31.06.2019, Az.: BLP 19/67

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen In-heiden der OVAG.
Die Festsetzung erfolgte mit Datum 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 46/1995, Seite 3594.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Provinz Oberhessen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3 / 1929, Seite 17).

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD: Wasser und Bodenschutz
(05.11.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die in den Schutzgebieten geltenden Verbote stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen.

2. Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.
3. Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Abwasser

4. Die abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.
5. Die gesetzlichen Regelung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Niederschlagswasserverwertung / Niederschlagswasserversickerung / Niederschlagswasserableitung sind bei der weitergehenden Planung ausreichend zu berücksichtigen.
Ein entsprechender Hinweis ist im Text- und Planteil bereits aufgenommen.

Oberflächengewässer

6. Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Insofern besteht aus Sicht des Sachgebietes Oberflächengewässer kein weiterer Regelungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bender

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.

Die unmittelbar geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden im Vollzug des Bebauungsplanes selbstverständlich Beachtung finden.

zu 4, 5 und 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landkreis Gießen
Bauaufsicht

30. DEZ. 2019

Fachdienst 71

PLANUNGSBÜRO
FISCHER BLP

Eingang: 14. Jan. 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1 35435 Wetzlar
Gießen, den 30.12.2019

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss	Fachbereich - 1 - SERVICE, SICHERHEIT UND ORDNUNG	Fachdienst 16 Gefahrenabwehr	<ul style="list-style-type: none">• Brandschutz,• Katastrophenschutz,• Rettungsdienst und• Zivilschutz
An den Fachdienst Bauaufsicht -71- Im Hause	Sachbearbeiter: Jan Michel Telefon: 0641/9390-1498 Fax: 0641/37712 E-Mail: jan.michel@lkgi.de Gebäude: E Zimmer: E025		

Ihr Schreiben vom
30.10.2019

Ihr Aktenzeichen
BLP19/67

Unser Aktenzeichen
1603/FWBLP-06719

**Bauleitplanung der Stadt/Gemeinde Laubach,
Stadt Laubach
Bebauungsplan (vorhabensbezogener) Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-
Straße; OT Kernstadt;**

brandschutztechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben bitten Sie die Brandschutzdienststelle um eine Stellungnahme für die im Betreff näher bezeichnete Maßnahme.

Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23.08.2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln und den hierfür erforderlichen Löschwasserbedarf (**Grundschutz**) festzulegen.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf kann das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) dienen.

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf:

$$WA/GFZ = (0,7 - 1,2) = 96 \text{ m}^3 = (1600 \text{ l/Min})$$

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, FD. Gefahrenabwehr (30.10.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Festlegung des löschwasserbedarfs erfolgt abschließend im Baugenehmigungsverfahren. Sofern aus dem Leistungsnetz keine ausreichende Deckung möglich ist, wird bauseits eine Löschwasserbevorratung erfolgen.

2. Sonstige Maßnahmen

- 2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- 2.3 Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
- 2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- 2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- 2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- 2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2.3

zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, haben wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen. Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss.

zu 2.1, 2.2. und 2.4 bis 2.7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht nicht, da die Musterstellungnahme bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt worden ist, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrifft. Im Übrigen muss auf den Vollzug des Bebauungsplanes verwiesen werden.

BLP

Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

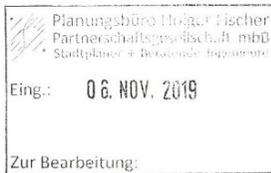
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Jan Michel

zu 2.3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sofern zum Zeitpunkt der Bauantragstellung kein Hubrettungsfahrzeug in Anrechnung gebracht werden kann, wird bei Gebäuden mit mehr als 8 m Brüstungshöhe der 2. Rettungsweg baulich nachgewiesen.



Oberhessengas Netz GmbH | Postfach 10 07 28 | 61147 Friedberg

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Oberhessengas Netz GmbH
Schulze-Delitzsch-Str. 1
61169 Friedberg

Ihr Ansprechpartner
Marc Lingner NP/Li/We
Telefon 06031 7277-76
Telefax 06031 7277-79
m.lingner@oberhessengas-netz.de

Datum 01.11.2019

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße"
Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3
Halbsatz 2 BauGBauGB
Ihr Zeichen: Fischer/Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre Email vom 21.10.2019 und teilen Ihnen mit, dass sich auf dem vorgenannten Grundstück und im Planungsbereich ein Erdgashausanschluss und Erdgasleitungen befinden. Ein Bestandsplanausschnitt haben wir diesem Schreiben beigelegt. Im Ausführungsfall ist der Hausanschluss vom Versorgungsnetz zu trennen und zurückzubauen. Die Kosten hierfür gehen Ihnen in einem separaten Schreiben zu.

Da wir gegebenenfalls im Zuge der Baumaßnahme auch Erdgasleitungen verlegen möchten, bitten wir Sie, uns in die weiteren Planungen einzubinden.

Mit freundlichen Grüßen
OBERHESSENGAS NETZ GMBH


Markus Summ


Marc Lingner

Anlage

Oberhessengas Netz GmbH (01.11.2019)

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Oberhessengas Netz GmbH wird frühzeitig in die Baumaßnahme einbezogen.

**Angaben und Hinweise
über die Lage von Erdgas-Versorgungsanlagen
(u.a. Rohrleitungen) sowie ausgehängigte Pläne**



Abgabe-Nummer: 734 /2019

Gemarkung	Laubach	Flur:	Flst.:
Straße o. ä.	Johann-Sebastian-Bach-Straße 22		
Auftraggeber	Planungsbüro Holger Fischer	Tel.-Nr:	06403-9537-16
Anschrift des Unternehmers/Dienststelle Im Nordpark 1, 35440 Linden			
vertreten durch Herrn/Frau Email-Anfrage vom 28.10.2019 , Frau Gerhard		Az./P.-Nr:	
Art der Arbeiten Verhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße"			
Beginn der Arbeiten:	keine Angabe	Erteilte Auskunft am	28.10.2019 um 9:39 Uhr
Auskunft wurde erteilt von Herrn Lingner		-NP- Zentrale Not/Störfall-Nummer:	0180 / 1 00 64 27

In dem betreffenden Gebiet befinden sich zur Zeit, soweit aus den Unterlagen feststellbar,

- Erdgas-Versorgungsanlagen einschl. Nebenanlagen keine Erdgas-Versorgungsanlagen Die geplante Baumaßnahme ist außerhalb unseres Netzgebietes, deshalb können wir keine Auskunft oder Stellungnahme dazu abgeben.

Es wurde seitens der Oberhessengas Netz ausgehängigt !

- nachfolgend aufgeführte Bestandspläne -Ausschnitte- bzw. Aufnahmeskizzen (AS), Gültigkeit: siehe Aufkleber/Planstempel, Anlage Plan/Ausschnitt aus Plan-Nr.: 734 /2019, Laubach, Johann-Sebastian-Bach-Straße 22

Kreuzungsrichtlinien

Vor Baubeginn sind bei folgenden Stellen zusätzliche Auskünfte einzuholen, da die vorhandenen Pläne unvollständig sind:

- NBR Betriebsstelle Inheiden Tel.-Nr.: 0175 / 72 57 22 3 Herr Schmitt
 N Oberhessengas Netz GmbH Tel.-Nr.: 06031 / 72 77 - 70 Herr Summ

Es wurde seitens der Oberhessengas Netz u. a. darauf hingewiesen, dass

- durch die Baumaßnahmen die Sicherheit und Zugänglichkeit der Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden darf.
- die Anweisungen der Oberhessengas Netz genauestens zu beachten sind.
- die Bediensteten und Hilfskräfte des Bauunternehmers mit diesen Unterlagen sich vertraut machen müssen.
- insbesondere der auf den übergebenen Plänen angebrachte Vermerk / Aufdruck zu beachten ist.
- bei Arbeiten im Näherungsbereich (5 m Schutzstrefenzone) zur Gashochdruckleitung die Kreuzungsrichtlinien der Oberhessen-Gas strikt zu beachten sind!

Es ist dem Bauunternehmer bekannt, daß das Fehlen von Planunterlagen das Unternehmen von seiner Sorgfaltspflicht nicht entbindet.

Eine von den vorliegenden Plänen oder erteilten Auskünften abweichenden Verlauf der Leitungen verpflichtet das Unternehmen zu erhöhter Sorgfalt (z.B. Graben von Hand).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen und seitens des Unternehmers anerkannt, daß durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Veränderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Oberhessengas Netz begründet wird.

Auskünfte eines nicht ausdrücklich mit der Unterrichtung betrauten Angestellten oder Arbeiters der Oberhessengas Netz sowie Erkundigungen bei sonstigen Änderungen entbinden den Bauunternehmer nicht von seiner Erkundigungs- und Schadenersatzpflicht.

Obengenannte Schriftstücke und Pläne erhalten.

Hinweise / Ergänzende Hinweise (Rückseite) zur Kenntnis genommen.

- E-Mail-Zustellung an:
 Postversand
 Pers. Übergabe
 Telefonische Mitteilung -Vorab- an:

Oberhessengas Netz GmbH
 Netzplanung -Dokumentation-
 Schulze-Delitzsch-Straße 1, 61169 Friedberg
 Tel.: 06031 / 7277-70 Fax: 06031 / 7277-79

28. Okt. 2019

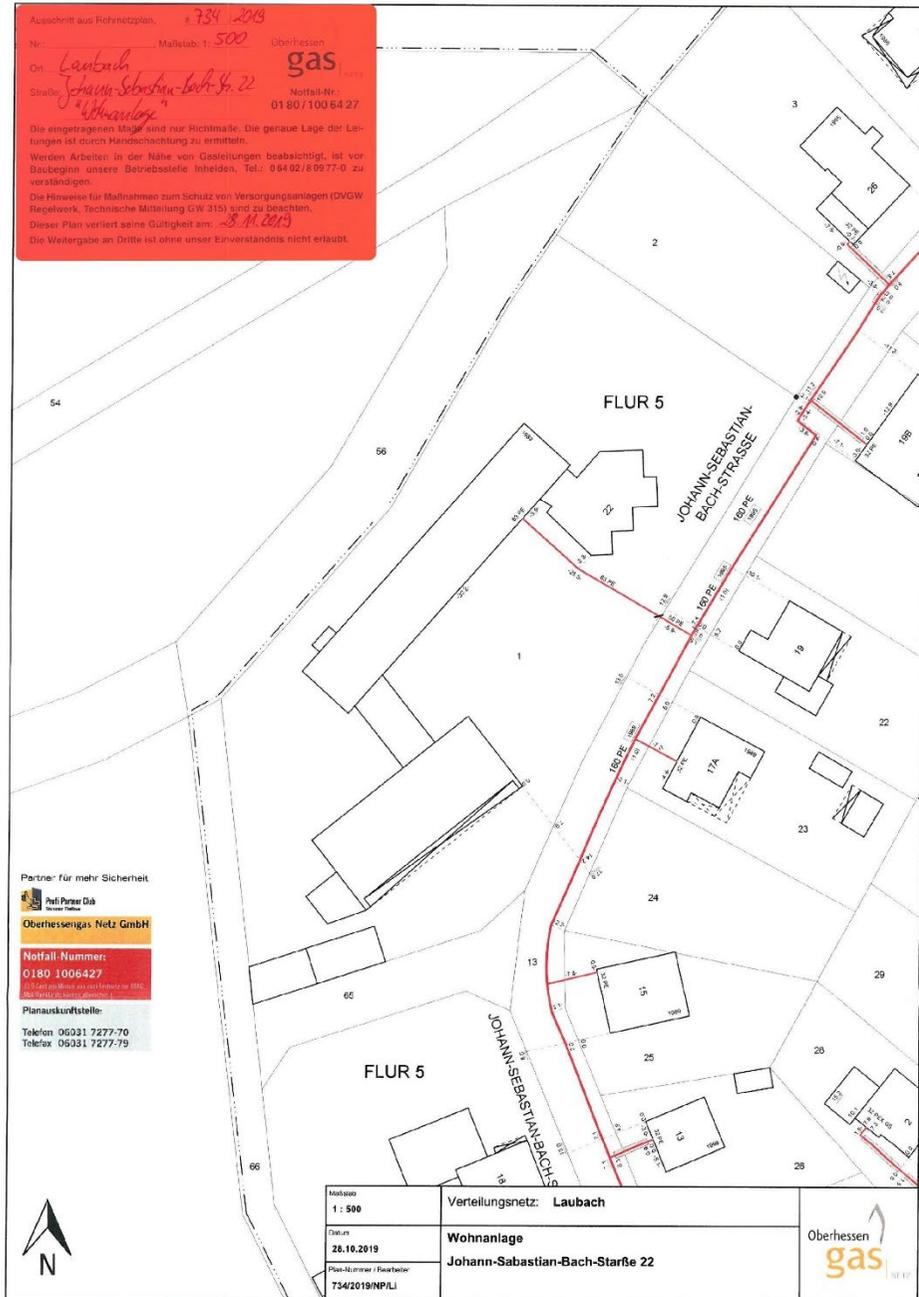
NPLI

(Datum / Unterschrift)

(Datum / Unterschrift)
 Ergänzende Hinweise / Rückseite beachten !

01/18 RM/Bo

Anlage 1. zum Schreiben Oberhessengas Netz GmbH



Anlage 2. zum Schreiben Oberhessengas Netz GmbH

Eingang: **27. Nov. 2019**

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Markus Steinbring
Planung & Projektierung - EL/Ste/KK

Telefon 06031 82-1819
Fax 06031 82-1636
Mobil 015162442883
E-Mail markus.steinbring@ovag-netz.de
Datum 26.11.2019

**Bauleitplanung der Stadt Laubach Kernstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB i.V.m § 13a Abs.2 Nr.1 und § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 Halbsatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

1. Angrenzend an das ausgewiesene Gebiet ist von uns eine Transformatorenstation vorhanden, sowie sind von uns 20-kV- und 0,4-kV-Kabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.
2. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von **2,50 m** Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.
3. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda Tel. (0 60 43) 981 - 0.
4. Wir bitten die Stadt Laubach bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda, in Verbindung setzt.
5. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Laubach dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Ovag Netz GmbH (26.11.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Darstellung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Anlagen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im Straßenraum liegen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Kabel verbleiben im öffentlichen Bereich.

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Netzbezirk wird bei Anpflanzungen im Nahbereich der Kabel frühzeitig beteiligt.

zu 4.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 5.: Die Annahme wird bestätigt.

6. Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „XY – Allgemeines Wohngebiet“ mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.
7. Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Wohnanlagen an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1367 – in Verbindung.
8. Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.
9. Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Steinbring
ovag Netz GmbH

Anlage
Übersichtsplan oN

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

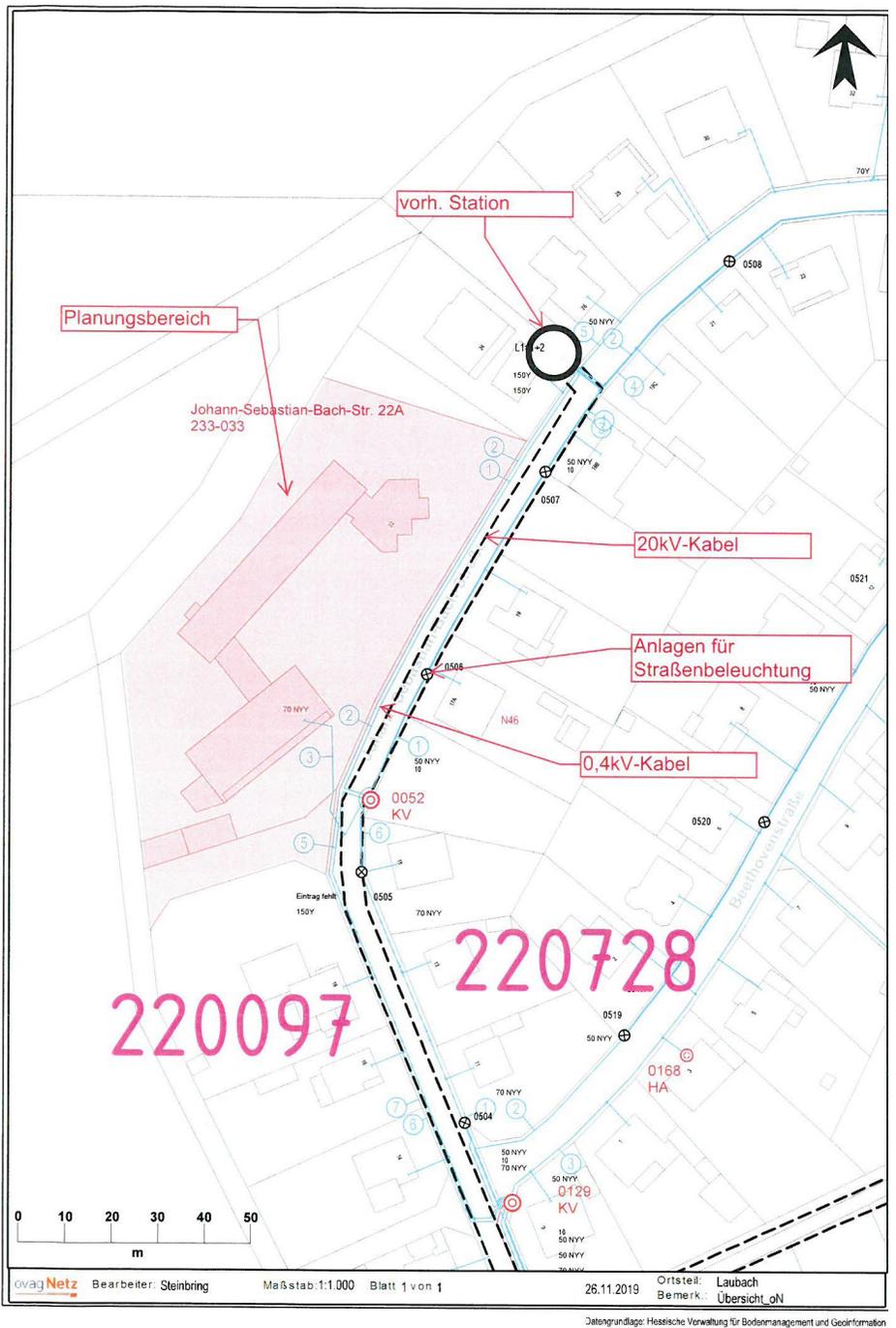
zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein externer Ausgleich wird nicht erforderlich.

zu 9.: Der Anregung wird entsprochen.

Die ovag Netz GmbH wird rechtzeitig informiert.



Anlage zum Schreiben Ovag Netz GmbH

Eingang: 28. Nov. 2019

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/33-2013/10
Dokument Nr.: 2019/703338

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 26. November 2019

**Bauleitplanung der Stadt Laubach;
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-
Sebastian-Bach-Straße“ in Laubach**

Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 21.10.2019, Az.: Fischer / Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich zur o.g. Bauleit-
planung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau te Molder, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2410)

1. Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet*
Siedlung Bestand festgelegt.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

2. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes
für die Trinkwassergewinnungsanlage Hungen - Inheiden der Oberhessi-
schen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), das mit der Verordnung vom
27.06.1995 (St.Anz. 46/95, S. 3594) festgesetzt wurde. Die entsprechenden
Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Regierungspräsidium Gießen (26.10.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt auch in der qualitativen Schutzzone III des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 19.02.1929 (Hess. Regierungsblatt Nr. 3/1929) sind zu beachten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

3. Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o.g. Vorhaben nicht berührt. Somit bestehen aus meiner Sicht für die zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Wiedl, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4228)

4. Zur Bauleitplanung werden keine Anregungen vorgetragen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)

Nachsorgender Bodenschutz

5. Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Laubach einzuholen.

6. Ergeben sich im Zuge der Abrissarbeiten / Baumaßnahmen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, unverzüglich zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu unterlassen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die in den Schutzgebieten geltenden Verbote stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen.

zu 3. und 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auch der Stadt Laubach sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altflächen bekannt.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, entsprechende Berücksichtigung finden.

Hinweis:

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAIt-BodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Vorsorgender Bodenschutz

7. Aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes werden zur vorliegenden Planung keine Einwände erhoben. Den Empfehlungen und Anweisungen zum Bodenschutz in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“
(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiterin: Frau Goy, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

8. Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018)

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die genannten Fundstellen und die Bitte um Kenntnisnahme ergänzt, damit sich die angesprochenen Personen aus erster Hand informieren können.

der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Entsprechend der Luftbilder könnte es sich bei den Dächern des bestehenden Gebäudes um asbestementhaltige Wellplatten handeln. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Abfälle mit der Abfallschlüsselnummer 17 06 05* als gefährlich einzustufen und einer entsprechenden Entsorgung zugeführt werden müssen.

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

9. Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Entwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich.

Immissionsschutz II

(Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4436)

10. Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken bzgl. des o. g. Bebauungsplanes.

Bergaufsicht

(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533)

11. Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in mehreren Schächten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5125)

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegen nicht, da hier die Ebene der Baugenehmigung angesprochen ist. Die Abbruchgenehmigung wird auch die für den Rückbau und die Entsorgung erforderlichen Auflagen umfassen. Diese werden vom Vorhabenträger selbstverständlich vollumfänglich beachtet und der zuständigen Behörde gegenüber detailliert dokumentiert.

zu 9. und 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 11.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5546)

13. Der Bebauungsplan berührt forstliche Belange.
Außerhalb des Geltungsbereiches (Flurstück 56) befindet sich Wald i. S. d. HWaldG. Die überbaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt in dem Gefahrenbereich des Waldes. Da jedoch bereits gem. Ziffer 3.2.5 der Begründung im Bebauungsplan eine Kennzeichnung aufgenommen ist, innerhalb derer besonderer Anforderungen an die Statik zu stellen sind, werden keine weiteren Hinweise vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiter: Herr Schneider i.V., Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5546)

14. Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner

zu 13.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorbemerkung

Im Zuge Auslegung (28.10.2019 bis 29.11.2019) des Bebauungsplanentwurfes „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ sind bei der Stadt 41 Stellungnahmen von 40 Personen eingegangen. 14 Stellungnahmen stammen von Personen mit gleichem Nachnamen und gleicher Anschrift. Die meisten Stellungnahmen sind aus der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. näheren Umgebung.

Die Stellungnahmen können Anregungen und Bedenken enthalten. Beide Begriffe setzen voraus, dass sie ein substantiiertes Vorbringen zum Gegenstand haben, dass auch zum Gegenstand einer Prüfung gemacht werden kann. Die zulässigen Stellungnahmen zu einem Bebauungsplanentwurf beschränken sich nicht auf die beabsichtigten planerischen Festsetzungen als solche, sondern erstrecken sich auch auf deren Vollzug, weil dieser mit dem Bebauungsplan untrennbar verbunden ist. Stellungnahmen ohne direkten Bezug zu dem Bebauungsplan sind allerdings nicht abwägungsrelevant. Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Bedenken wurden daher überprüft, inwieweit sie für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind. Aufgrund von Mehrfachnennungen wurden Themenblöcke gebildet und anschließend Beschlussempfehlungen zu diesen Themenblöcken erarbeitet.

Alle Stellungnahmen liegen den Mitgliedern der städtischen Gremien vor. Aus Gründen des Datenschutzes wurden die Stellungnahmen nummeriert, Namen und Anschriften unkenntlich gemacht. Die Liste, die die Zuordnung der Nummern zu den Absendern ermöglicht, liegt dem nicht-öffentlich tagenden Magistrat vor.

Stellungnahmen und Beschlussempfehlungen

1. Betroffenheit

In nahezu allen Stellungnahmen wird einleitend auf die Entfernung des eigenen Wohnstandortes zu dem Planstandort hingewiesen. Die Entfernungsangaben liegen bei mehr als 90% der abgegebenen Stellungnahmen unter 220 m.

Durch die geplante Bebauung sei eine persönliche Betroffenheit gegeben. Eine Beeinträchtigung der eigenen Rechte sei gegeben durch

- die Lärm- u. Verkehrsbelastung während der Abrissentsorgung und Neubaurbeiten,
- die Anzahl der geplanten Wohnungen und die hohe Anzahl zu erwartender Bewohner,
- den stark zunehmenden ruhenden und fließenden Verkehr,
- die zu hohe Verdichtung und die Verminderung der eigenen Wohnqualität und
- evtl. entstehende Kosten für eine grundlegende Erneuerung der Fahrbahn der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie eine Kapazitätserweiterung der Abwasserkanäle.

Durch die Planung würde das Recht auf Eigentum, das Gebot der Konfliktbewältigung und das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Das am 14.09.1959 bauaufsichtlich genehmigte Singalumnat war das Initial für die Entwicklung des Musiker-Viertels. Auch wenn das Ensemble seit Jahren leer steht, so prägt es das Wohngebiet aber auch heute noch.

Auch wenn auf das Internat eine zeitlich begrenzte Nutzung als Unterkunft für Asylbeglühende folgte, so handelte es sich hierbei doch nicht um eine funktional andere Nutzung. Da die Baugenehmigung weder zurückgenommen, widerrufen oder aufgehoben wurde, noch durch Zeitablauf oder auf andere Weise wie z.B. den erklärten Verzicht erledigt ist, könnte das Ensemble nach einer Sanierung wieder genutzt werden.

Alternativ zu einer erneuten Nutzungsaufnahme besteht die Möglichkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB. Hiernach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten

Ortsteile alle Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Genehmigung erfolgt durch die Bauaufsicht im Einvernehmen mit der Gemeinde. § 34 BauGB ist allerdings kein Planersatz. Das Einvernehmen darf nur aus städtebaulichen Gründen versagt werden, anderenfalls kann die Bauaufsicht das Einvernehmen ersetzen. Damit die Stadt Laubach die zukünftige Bebauung und die zukünftige Nutzung positiv steuern kann, hat die Stadtverordnetenversammlung am 13.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeführt. Es handelt sich hierbei um ein dreiteiliges Planwerk aus Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Durchführungsvertrag, das in seinem Konkretisierungsgrad deutlich über den eines „normalen“ Bebauungsplanes hinausgeht. Dies betrifft insbesondere auch vertragliche Vereinbarungen, die über den räumlichen Geltungsbereich hinausgehen, die Bauphase und den Vollzug des Bebauungsplanes betreffen.

Wie die folgenden Ausführungen zeigen, kann hierdurch den vorgetragenen Bedenken in dem Umfang, wie es das Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erfordert, abgeholfen werden. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

2. Bürgerbegehren

Die jetzt geplante Bebauung sei noch viel größer als die vorige Planung. Seinerzeit seien 42 Wohnungen geplant gewesen, wogegen die meisten Bewohner des Gombach-Viertels ein Bürgerbegehren initiiert hätten, mit dem Ziel, die Anzahl der Wohneinheiten zu verringern und eine niedrigere Gebäudehöhe zu erreichen, damit sich die Anlage in die Umgebung einfüge. Die Stadtverordneten der Stadt Laubach seien wohl einstimmig diesem Begehren beigetreten bzw. hätten sich dieser Forderung angeschlossen.

Wie könne es jetzt sein, dass eine Mehrheit der Stadtverordneten einen neuen Bebauungsplan auflege, dessen Anzahl der Wohneinheiten noch größer, die Gebäude noch höher und die Anzahl der Parkplätze für noch mehr Bewohner deutlich geringer sei als vorher.

Aus diesem Grund wird beantragt, den Planungsentwurf so zu verändern, dass er auf den Stand kommt, den das Bürgerbegehren seinerzeit zur Abstimmung gestellt habe und dem alle Stadtverordneten beigetreten seien.

Beschlussempfehlungen

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Dem Bürgerbegehren lag eine Planung zugrunde, die 42 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten in fünf Gebäuden vorsah. Vier Gebäude sollten drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss haben. Das fünfte Gebäude sollte über vier Vollgeschosse, ein Staffelgeschoß und auf dem Staffelgeschoss noch eine Dachterrasse verfügen. Die notwendigen Stellplätze sollten überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Der aktuelle Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ sieht 3 Wohngebäude mit zusammen max. 50 Wohnungen vor. Dies sind zwar 8 Wohnungen mehr, aber die 12 Gewerbeeinheiten sind vollständig entfallen.

In den Stellungnahmen wird mehrfach von einem reinen Wohngebiet gesprochen. Da das Musiker-Viertel ohne Bebauungsplan entstanden ist, kann keine Zuordnung zu einem der typisierenden Baugebiete nach BauNVO vorgenommen werden. Würde allerdings eine entsprechende Ausweisung gegeben sein, wären nach § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig. Gewerbebetriebe sind in einem reinen Wohngebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Damit trägt der Verzicht auf die vormals geplanten Gewerbeeinheiten dem Schutzbedürfnis der Bewohner des Musikerviertels in besonderer Weise Rechnung.

Hinzu kommt, dass gewerbliche Nutzungen regelmäßig mehr Ziel- und Quellverkehre erzeugen als eine reine Wohnnutzung. Da in den Stellungnahmen mehrfach der Erhaltungszustand der Johann-Sebastian-Bach-Straße angesprochen wird, muss auch der Verzicht auf Gewerbeeinheiten als Maßnahme im Sinne der vorgetragenen Bedenken qualifiziert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Stellplatzsituation werden im weiteren Verlauf noch erörtert (s.u.).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Verdichtung/ Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl werde im Planungsentwurf mit 0,4 angegeben. Dies sei zugleich der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete maximal zulässige Wert. Durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Standflächen für Abfallbehälter dürfe diese Grenze um 50% überschritten werden. Dadurch werde eine Verdichtung von 60% ermöglicht bzw. nur noch 40% des Grundstückes könnten gärtnerisch angelegt werden. Eine Verdichtung in dieser Größenordnung sei für Laubach (mit Ausnahme der Innenstadt) und speziell für das Musikerviertel absolut unüblich. Für die Lage in einem reinen Wohngebiet seien Verdichtungen in dieser Größenordnung nicht üblich. Die in Laubacher Wohngebieten übliche Grundflächenzahl betrage 0,3.

Bei Festlegungen in Bebauungsplänen sei auch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befinde sich direkt am Ortsrand in Waldrandlage.

Neben dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sei auch zu beachten, wie sich das Objekt in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung einfüge.

Beantragt wird eine Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Die Grundflächenzahl wird von GRZ = 0,4 auf GRZ = 0,3 reduziert.

Hierdurch wird dokumentiert, dass auch zukünftig keine über das dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept hinausgehende Hochbaumaßnahmen zugelassen werden können.

Da die Grundflächenzahl, wie in der Stellungnahme zutreffend angeführt, durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen regelmäßig um bis zu 50% überschritten werden darf und diese Überschreitung für den Nachweis der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück auch benötigt wird, wird als Ersatz für die Reduzierung der Grundflächenzahl festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundfläche gem. GRZ durch die Grundflächen

von Stellplätzen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 zulässig ist.

Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der am 13.11.1997 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Johann-Sebastian-Bach-Straße“, sei räumlicher Geltungsbereich umfasst die Anwesen Johann-Sebastian-Bachstraße 32-38 und 23-27 sowie Beethovenstraße 18, eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festsetzt.

3.2 Anzahl der Geschosse

Die Lage des Planungsgebietes sei der höchste Punkt im gesamten Musikerviertel, die Gebäude würden weit über alle anderen Bestandsgebäude hinausragen. Diese Massivität in Gesamthöhe und Geschossezahl sei für das gesamte Musikerviertel unüblich und werde das Erscheinungsbild deutlich prägen. Durch die exponierte Lage werde man dem Anblick aus weiterer Entfernung nicht entkommen.

Die Anzahl der Geschosse werde mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angegeben. Gleichwohl werde angemerkt, dass das unterste Geschoss als ggf. als Vollgeschoss gewertet werden müsse. Damit würden es wohl 3 Voll- und ein Staffelgeschoss.

Beantragt wird, die maximale Zahl Geschosse auf 2 Voll- und 1 Staffelgeschoss festzulegen.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen erforderlich, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Da die BauNVO das Vollgeschoss nicht definiert, greift hier die Hessische Bauordnung. Nach § 2 Abs. 5 HBO sind Vollgeschosse oberirdische Gebäude, die eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Wie hoch ein Vollgeschoss maximal sein darf, sagt die HBO nicht. Eine Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist damit nicht geeignet, die tatsächliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu steuern. Deshalb begrenzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan zur zulässigen Gebäudehöhe in m über NN.

3.3 Zulässige Gebäudehöhe

In keinem anderen Bebauungsplan in Laubach und insbesondere im Musikerviertel würden 3 Vollgeschosse oder eine Firsthöhe von mehr als 12,5 m zugelassen.

Das bestehende Singalumnat habe eine Gebäudehöhe von 235,14 Meter ü.NN. Das referenzierte Nachbargebäude habe eine vergleichbare Höhe. Der Entwurf des Bebauungsplanes sehe nun vor, dass eine maximale Höhe von 238,0 m zugelassen werden solle. Das seien fast 3 m mehr als bisher und 2 m mehr als das Nachbargebäude. Die Gesamthöhe der Gebäude betrage von der Geländeoberfläche bis zur Firsthöhe 13,3 Meter.

Beantragt wird, die maximale Firsthöhe auf 12,5 m und 236 m ü.NN festzulegen.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Der Bebauungsplan begrenzt die Höhe der drei geplanten Wohnhäuser auf 237,0 m ü.NN, 237,5 m ü.NN und 238,0 m ü.NN.. Die Festsetzungen folgen der kleinräumigen Topographie.

Zum Vergleich: Das Konzept, gegen welches sich das Bürgerbegehren gewendet hatte, sah Höhen von bis zu 239,7 m vor (Vorentwurf 25.09.2017, Schnitt B-B).

Da das Gelände von der Johann-Sebastian-Bach-Straße zum Wald hin um 5-6 m ansteigt und die Gebäude zur Wahrung eines möglichst großen Abstandes zur Straßengrenzungslinie in das Grundstück hineingeschoben werden sollen, werden zwar Gebäudehöhen von rd. 13,3 m über Straße erreicht. Durch die zurückgesetzten Staffelgeschosse werden diese für eine Betrachtung von der Straße aus aber nur eingeschränkt sichtbar sein. Die Staffelgeschosse können damit bereit als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Straßenbild angesprochen werden.

Bezogen auf das Ortsbild wird festgestellt, dass das Ensemble des ehemaligen Singalumnats seit Anbeginn das Bild des Musikerviertels prägt. Auch die zukünftige Bebauung wird eine prägende Wirkung haben, allerdings im positiven Sinne, da hier eine moderne Bebauung entstehen soll, die die aktuelle Architektursprache genauso widerspiegelt, wie dies das Ensemble des Singalumnats zum Zeitpunkt seiner Errichtung tat. Die Mehrfamilienhäuser vor der Kulisse des Waldes werden den sog. gebildeten Durchschnittsmenschen in ihrem Erscheinungsbild nicht in abwägungsbeachtlicher Weise beeinträchtigen.

Eine Begrenzung auf 12,5 m (hier stellt sich zudem die Frage nach dem unteren Bezugspunkt) und 236 m ü.NN. wird sich weder auf das Straßen- noch auf das Ortsbild in einer Weise auswirken, die einem zustimmenden Beschluss entgegengehalten werden müsste.

Anzumerken bleibt, dass sich keine der Stellungnahmen mit dem im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildeten Konzept auseinandersetzt. Es bleibt bei dem Hinweis auf die Höhe der Nachbarbebauung. Konkrete Anregungen zur Architektur werden keine vorgetragen.

3.5 Anzahl Wohnungen

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werde angegeben, dass bis zu 50 Wohnungen zulässig sind. Die Verkehrsuntersuchung gehe von 2,2 Bewohnern je Wohneinheit aus. Das bedeute, dass man mit 110 Bewohnern auf dem Plangebiet rechnen könne.

Das gesamte Musikerviertel bestehe aktuell aus ca. 200 Wohneinheiten und habe eine Gesamtfläche von rund 13 ha, das entspreche rund 650 Quadratmeter Boden je Wohneinheit. Das Plangebiet umfasse rund 5.000 Quadratmeter (0,5 ha) und 50 Wohneinheiten, was ca. 100 Quadratmeter Boden je Wohneinheit entspreche.

Auf engstem Raum würden im Musikerviertel 25% neue Wohneinheiten gegenüber dem aktuellen Bestand an Wohneinheiten geschaffen. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden würde auch mit einer geringeren Anzahl Wohnungen Folge geleistet. Gefragt wird, wieviel Wohnungskäufer oder -mieter es bereits gebe.

Beantragt wird, die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen weiter zu begrenzen. Die in den verschiedenen Stellungnahmen genannten Zielwerte liegen zwischen 25 und 35 Wohnungen, wobei über 80% der Nennungen bei 30-32 Wohnungen liegen.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

In den vergangenen Jahren ist die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zunehmend in den Mittelpunkt der Stadtplanung gerückt. Rechtlicher Hintergrund sind mehrere BauGB-Novellen (2007, 2013 und 2017), die die Städte und Gemeinden verpflichtet haben, brach gefallenen Flächen wieder nutzbar zu machen und im bebauten Bereich nach zu verdichten. Hierfür wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung

eingeführt. Komplementär wurden die Hürden für die Ausweisung von Bauland z.B. auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen deutlich erhöht.

Gleichzeitig soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen sollen berücksichtigt werden.

Der Zielkonflikt liegt darin, dass gerade bei Bestandsimmobilien wie dem Singalumnat, das für einen ganz bestimmten Zweck gebaut worden ist und sich nur bedingt für eine Umnutzung eignet, Freistellungskosten zu kalkulieren sind. Diese Benachteiligung gegenüber der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen führt regelmäßig dazu, dass die Bevölkerungsdichte erhöht werden muss, um die Wirtschaftlichkeit von Ersatzneubauten zu gewährleisten.

Auf dem Gelände des ehem. Singalumnats können unschwer 50 Wohnungen von 45-85 m² dargestellt werden. Damit kann in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und zum Schlosspark attraktiver Wohnraum entstehen, der in dieser Form in Laubach bisher nicht angeboten wird.

Die Wohnungsdichte mag zwar über der Wohnungsdichte der bisherigen Bebauung liegen. Allerdings bleiben die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung für reine und allgemeine Wohngebiete unterschritten. Die Grundflächenzahl wird auf GRZ = 0,3 reduziert. Die Geschossflächenzahl liegt mit GFZ = 0,8 deutlich unter dem gem. BauNVO zulässigen Wert von GFZ = 1,2. Es besteht damit kein Anlass, die Zahl zulässiger Wohnungen weiter zu reduzieren.

Die Frage, wieviel Wohnungskäufer oder -mieter es bereits gibt, kann nicht beantwortet werden, da bisher weder Bauplanungsrecht noch Baurecht besteht und die übliche Frage von Interessenten, wann sie einziehen können, noch nicht beantwortet werden kann.

4. Wertminderung

Durch den Bau werde der Grundstückswert benachbarter Gebäude erheblich geschmälert, es entstehe ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden, den keiner ersetzen werde.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

Eine Wertminderung ist durch den Abbruch des seit vielen Jahren leerstehenden und sich heute wenig anmutig darstellenden Ensembles und eine attraktive Neubebauung des Geländes nicht zu befürchten.

5. Stellplatzschlüssel

Im Planentwurf werde kein konkreter Stellplatzschlüssel angegeben und ausschließlich unter „2. Vorhaben und Erschließungsplan“ auf die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach hingewiesen. Die bisherige Stellplatzsatzung habe 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit verlangt. Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach sei mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2019 aufgehoben worden. Aktuell bestünden keine gültige Stellplatzsatzung und damit auch keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück. Daher sei im aktuellen Entwurf keine Festlegung über die Zahl notwendiger Stellplätze getroffen.

Die Stellplätze in der Johann-Sebastian-Bach-Straße seien durch den Bestand bereits nahezu erschöpft. Es bestehe also die Notwendigkeit, den Bedarf an Stellplätzen vollumfänglich auf dem Grundstück zu schaffen. Die gegenseitige Rücksichtnahme gebiete es, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze eingerichtet werden, um eine Stellplatznot auf der Straße und damit verbundene Verkehrsbehinderungen u.a. auch für Rettungsfahrzeuge zu vermeiden.

Die Diskussion vor dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan habe sich u.a. auch um die Anzahl notwendiger Stellplätze gedreht. Hier sei seitens der Projektgesellschaft bereits darauf hingewiesen worden, dass man lieber weniger Stellplätze auf dem Grundstück schaffen möchte.

Das von der Projektgesellschaft in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten gehe von einer Bewohnerzahl von 2,2 je Wohneinheit aus. Ferner komme das Gutachten auf 216 Fahrten zu oder von den Wohngebäuden inkl. Besucher. Den Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück könne man daraus ableiten.

Die ursprüngliche Stellplatzsatzung der Stadt Laubach habe einen Stellplatzschlüssel von 1,75 gehabt. Dies sei nicht ohne Grund bei der Einführung der Satzung festgelegt worden. Die Versorgung mit ÖPNV, Entfernung zum nächsten Bahnanschluss, zur Autobahn und nach Gießen seien ausschlaggebend gewesen. Heute sei die Anzahl PKW je Einwohner noch höher als zur Einführung der Stellplatzsatzung. Ein Stellplatzschlüssel unterhalb von 1,75 könne nur dadurch begründet werden, dem Bauträger

möglichst weit entgegen zu kommen, um möglichst viel Quadratmeter verkaufbare Wohnfläche zu schaffen auf Kosten aller Anwohner.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Parkplätze auf dem Grundstück für die neuen Bewohner seien viel zu wenig. Während die Stadt Schotten bei solchen Objekten 2 Stellplätze pro Wohnung vorschreibe, habe die Stadt Laubach die Stellplatzsatzung im Allgemeinen aufgehoben und schreibe für dieses Bauvorhaben 1,1 Stellplatz pro WE vor. Die Stadt Gießen habe mit gleichem Konzept das Baugebiet „Berg-Kaserne“ umgesetzt, was jetzt große Probleme mit parkenden PKW für die Bewohner bringe, die nicht wüssten, wohin mit ihren Fahrzeugen. Familien würden mehr als einen PKW abstellen wollen, wenn diese berufstätig sind. Wenn das auf dem Grundstück nicht möglich sei, werde der Parkdruck auf die Straße ausweichen, die jetzt schon keine Kapazitäten für den ruhenden Verkehr habe. Das Verkehrsgutachten habe nur den fließenden Verkehr untersucht, nicht den ruhenden Verkehr, zumindest fehlten zu diesem Teilaspekt konkrete Aussagen außer der obigen, dass ggf. Parkflächen im öffentlichen Bereich zu reduzieren seien. Dieses entstehende Chaos auf der Straße sei vorhersehbar und es sei Aufgabe des Planungsträgers, Vorkehrungen zu treffen, damit niemand beeinträchtigt werde.

Durch die zu hohe Verdichtung des fließenden und ruhenden Verkehrs trete unmittelbar eine Verminderung der Wohnqualität ein. Beantragt wird

- die Festlegung eines Stellplatzschlüssels von 1,75 je Wohneinheit
- die Festlegung des Stellplatzschlüssels im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- die Schaffung aller erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück
- die verbindliche Begrenzung der Fahrzeuge aller Bewohner des Komplexes auf die festgestellte Fahrzeugmenge, welche auf dem Gelände abgestellt werden können, einschließlich der zu erwartenden Besucher Kfz.

Alternativ sei die Anzahl der Wohneinheiten auf 35 festzusetzen, damit auf dem Grundstück ein Stellplatzschlüssel von 2 Parkplätzen je Wohneinheit möglich werde.

Beschlussempfehlung

Den Bedenken wird abgeholfen.

Der Durchführungsvertrag wird ergänzt. Es wird vereinbart, dass je Wohnung 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom Vorhabenträger

unterzeichnet. Da der Durchführungsvertrag verpflichtender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, wird hierdurch die gleiche Sicherheit wie bei der Aufnahme einer Gestaltungsvorschrift nach HBO in den Bebauungsplan erreicht.

Der Stellplatzschlüssel entspricht dem der Städte Grünberg, Hungen und Lich. Deren Stellplatzsatzungen sehen bei Mehrfamilienhäusern jeweils 1,5 Stellplätze je Wohnung vor. Die Stadt Laubach nimmt im Durchführungsvertrag damit auf bewährte Vorgaben vergleichbarer Städte Bezug.

Die Zahl von 1,5 Stellplätzen je Wohnung wird auch deshalb als ausreichend erachtet, weil sich das Wohnungsangebot vorzugsweise an Singles, Paare und Kleinfamilien richtet, bei denen nicht per se davon ausgegangen werden kann, dass je Haushalt 2 Pkw vorhanden sind.

Eine Ergänzung des Verkehrsgutachtens zur Ermittlung der Zahl notwendiger Stellplätze ist entbehrlich. Eine methodisch einwandfreie Ermittlung ist allein schon aufgrund der geringen Größe des Baugebietes nicht möglich. Es könnten nur Szenarien entwickelt werden. Wenn in jedem Haushalt nur ein Pkw vorhanden ist, würde der untere Wert bei 50 Pkw liegen. Wenn 110 Personen einziehen und jede Person über ein Fahrzeug verfügt, liegt der obere Wert bei 110 Pkw. Ein zusätzlicher Erkenntnisgewinn wäre nicht zu erwarten.

Dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, zeigt der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser stellt 70 Stellplätze dar, eine Zahl, die durch eine Optimierung der Anordnung ohne Weiteres auf 75 erweitert werden kann.

Eine verbindliche Begrenzung der Fahrzeuge aller Bewohner auf die festgestellte Fahrzeugmenge, welche auf dem Gelände abgestellt werden können, einschließlich der zu erwartenden Besucher Kfz ist rechtlich nicht möglich. Sie ist bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohnung aber auch nicht erforderlich.

6. Grundstücksfreiflächen

Insbesondere in neueren Bebauungsplänen sei es üblich, Art und Umfang der Bepflanzung festzulegen. Der Bestand alter Bäume, Hecken und sonstiger Pflanzen solle dabei geschützt werden, um Brutplätze für Vögel bereit zu stellen. Der Bestand an alten Bäumen auf und neben dem Grundstück präge das derzeitige Bild im oberen Bereich des Musikerviertels erheblich. Nicht zuletzt die direkte Waldrandlage und Angrenzung an ein Naturschutzgebiet solle dabei berücksichtigt werden.

Beantragt wird mindestens 30% (eine Stellungnahme spricht von 33%) der Grundstücksfreiflächen mit Laubgehölzen zu bepflanzen und 30% (eine Stellungnahme

spricht von 33%) der Bestandsbäume zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume seien im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein Bebauungsplan trifft nur Festsetzungen für seinen räumlichen Geltungsbereich. Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches stockenden Bäume werden von der Planung nicht berührt, ihr Bestand wird nicht gefährdet. Dies betrifft sowohl den Wald als auch die Streuobstwiesen.

Die zu erhaltenden Bäume sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Entsprechend Ziffer 13.2 der Planzeichenverordnung handelt es sich um die grünen Kreise mit geschlossenem Punkt. Zu erhalten sind 10 Bäume, hierzu gehören u.a. die ortsbildprägenden Roteichen im NO des räumlichen Geltungsbereiches. Zum Anpflanzen festgesetzt sind insgesamt 28 Bäume (grüne Kreise mit offenem Punkt). Beide Planzeichen sind in der Legende erklärt.

Darüber hinaus bestimmt der Bebauungsplan unter 2.3.3, dass die Grundstücksflächen zu begrünen und zu mind. 30% Flächenanteil mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauergärten zu bepflanzen sind. Die zugehörigen Artenlisten mit Angabe der Mindestpflanzqualitäten sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Anregungen sind damit bereits in den Bebauungsplan eingeflossen.

7. Verkehr

7.1. Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Durch die erhöhte Pkw-Anzahl in der Johann-Sebastian-Bach-Straße werde das Verkehrsaufkommen enorm steigen. Dies habe nicht nur zur Folge, dass es in der jetzt schon beengten Straße zu erhöhter Unfallgefahr kommen könne, sondern unterhalb der Johann-Sebastian-Bach-Straße am Kindergarten „Die Weltentdecker“ eine doppelte Gefahrenstelle entstehen werde. Es gebe jetzt schon mehrfach am Tag (mehrfach Morgens, mehrfach Mittags, sowie Nachmittags) ein sehr hohes, enormes Verkehrsaufkommen, das für die Eltern und Kinder gefährlich sei. Auch für Ausflüge mit den Kindern, die teilweise an der Straße entlangführten, werde es durch diese

Verkehrsveränderung zu einer erhöhten Unfallgefahr kommen. Sichere Ausflüge für die Kinder seien so nicht mehr gewährleistet. Beantragt werden

- eine Reduzierung der Verkehrslage in der Johann-Sebastian-Bach-Straße durch Reduzierung der PKWs, die zusätzlich genehmigt würden.
- alternative Vorschläge, damit die Kinder weiterhin gefahrlos Ausflüge machen und auch die Eltern sich dort ohne zusätzliche Verkehrsbelastung bewegen könnten.
- allgemeine Vorschläge für die jetzt schon problematische Verkehrslage, die im Planungsentwurf festgelegt werden müssten, da dies bis jetzt noch nicht geschehen sei.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Bereits im Vorfeld der Beteiligungsverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die von dem renommierten Büro Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, erarbeitete Untersuchung vom September 2019 basiert auf Verkehrszählungen, die an den Knotenpunkten L3481/Stiftstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße/Beethovenstraße durchgeführt wurde. Die Verkehrsströme in der Johann-Sebastian-Bach-Straße wurden mittels Videotechnik über 24 Stunden erfasst.

Die Johann-Sebastian-Bach-Straße und die Beethovenstraße sind der Straßenkategorie „Wohnweg“ zuzuordnen. Kennzeichnend für diese Einstufung ist die vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern, eine Verkehrsstärke von weniger als 150 Kfz pro Stunde sowie der (nahezu) ausschließlichen Nutzung „Wohnen“.

Die Querschnittsbelastungen bleiben, auch unter Berücksichtigung der geplanten zusätzlichen Wohnungen, weit unter dem Grenzwert und liegen somit nach wie vor in dem für Wohnwege geltenden Bereich liegen. Ermittelt wurden die morgendlichen/nachmittäglichen Spitzenstunden im Prognosefall, d.h. mit der Neubebauung der ehem. Singalumnats:

- Johann-Sebastian-Bach-Str. nördlich der Einmündung Beethovenstr.: 30/38 Kfz/h
- Johann-Sebastian-Bach-Str. zw. Beethovenstr. und Richard-Wagner-Str.: 46/70 Kfz/h
- Beethovenstr. Anfang: 16/32 Kfz/h

Damit wird die zukünftige Belastung auch in den Spitzenstunden deutlich unter den Grenzwerten für Wohnwege liegen. In den übrigen Zeiten wird die Verkehrssituation noch entspannter sein.

Nicht verkannt wird, dass die subjektive Wahrnehmung von den verkehrswissenschaftlichen Bewertungen abweichen kann. Die Stadt Laubach hat mit der Markierung von Stellplätzen für das Straßenparken allerdings auch schon Maßnahmen ergriffen, die Fahrgeschwindigkeiten zu reduzieren und so die Verkehrssicherheit für alle nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer zu erhöhen. Auch sind die Straßen konventionell ausgebaut, d.h. Fahrbahn und Gehwege sind getrennt. Die Gehwege sind den Fußgängern vorbehalten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für den vorliegenden Abwägungsprozess im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ kein weiterführender Handlungsbedarf besteht.

7.2. Verkehrsgutachten

Die Verkehrs- und Lärmbelastung durch den Verkehr steige um mindestens ein Viertel. Der Mehrverkehr werde sich nicht im Viertel verteilen. Durch die vorhandene Straßenkreuzung bestehe ein Gefahrenpunkt dadurch, dass beim Einbiegen aus der Richard-Wagner-Straße nach links in die Johann-Sebastian-Bach-Straße durch parkende Kleinbusse oder Wohnmobile eine Sicht auf den fließenden Verkehr nicht möglich ist. Wenn PKW parken, ist erhöhte Aufmerksamkeit erforderlich, mindestens müsste das Fahrzeug stoppen, um gefahrlos in die Straße einzubiegen.

Die Verkehrsuntersuchung gehe davon aus, dass insbesondere in den Knotenbereichen im Musikerviertel Stellplatzmarkierungen auf der Straße wegfallen werden. „Das erlaubte Straßenparken in markierten Flächen stellt jedoch ein Sichthindernis dar und sollte insbesondere in Knotenbereichen reduziert werden“ (vgl. Verkehrsuntersuchung, Seite 12). Es empfehle, Parkplätze wegzunehmen. Das bedeute eine Einschränkung des derzeit vorhanden Parkraums bei Errichtung der Gebäude in dieser Größenordnung.

Die Verkehrsuntersuchung geht in ihrem Fazit zwar davon aus, das „das prognostizierte Verkehrsaufkommen [...] leistungsfähig abgewickelt werden kann.“. Dennoch sei auch im Verkehrsgutachten unstrittig, dass das Verkehrsaufkommen durch die hohe Zahl an zusätzlichen Bewohnern und Kraftfahrzeugen deutlich zunehmen werde. Beantragt wird,

- die Zahl der Stellplatzmarkierungen im gesamten Musiker-Viertel nicht durch die neue Wohnanlage zu reduzieren,
- den Wegfall einzelner Stellplätze (z.B. durch neue Grundstückseinfahrten) an anderer Stelle auszugleichen.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Da die notwendigen Stellplätze auch bei den bestehenden Anwesen auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen waren, handelt es sich bei dem Straßenseitenparken nur um Besucherstellplätze.

Die Anordnung der Stellplätze des Straßenseitenparkens dient der Verkehrsberuhigung. Das Straßenseitenparken soll grundsätzlich beibehalten werden.

Die Anordnung der markierten Stellplätze kann aber nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses sein. Allerdings wird zugesagt, die Anordnung der Stellplätze insbesondere im Knotenpunktbereich Johann-Sebastian-Bach-Straße/Richard-Wagner-Straße zu überprüfen, da verkehrsberuhigende Maßnahmen nicht verkehrgefährdend sein dürfen.

Die 7 Stellplätze vor dem ehem. Singalumnat werden auf die geplanten Zufahrten abgestimmt, bleiben aber zahlenmäßig erhalten.

7.3. Verkehr

Da der öffentliche Nahverkehr in und rund um Laubach schlecht ausgebaut und der nächste Bahnanschluss ohne Auto unmöglich zu erreichen sei, würden alle Einkäufe in den vorhandenen Einzelhandelsgeschäften in Laubach getätigt.

Auch in Zukunft müssten die Wege mit dem Fahrrad gemacht werden können. Schon jetzt sei es sehr kritisch in der Johann-Sebastian-Bach Straße mit dem Fahrrad zu fahren, da die Straßen zu eng und zu unübersichtlich seien. Durch die geplanten Baumaßnahmen werde es noch gefährlicher, da sich das Verkehrsaufkommen deutlich erhöhen werde. Angesprochen werden Schwerlasttransporter und nach dem Bau der zunehmende Pkw-Verkehr. Dies werde die Lebensqualität weiter einschränken.

Es solle auf alle Bewohner der Johann-Sebastian-Bach-Straße, die mit ihrem Fahrrad mobil in Laubach unterwegs sind, Rücksicht genommen werden. Sollte es zu der

geplanten Baumaßnahme kommen, müsse vorher eine Maßnahme bedacht werden, die es den Radfahrern ermögliche, sicher im Wohngebiet fahren zu können.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Das zu dem Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowohl in der Spitzenstunde am Vormittag als auch am Nachmittag leistungsfähig abgewickelt werden kann und keine Veränderungen am vorhandenen Straßenraum erforderlich sind. Die als Wohnwege anzusprechenden Straßen bieten noch Leistungsfähigkeitsreserven. Von daher wird auch nach der Neubebauung im Bereich des ehem. Singalumnats keine abwägungsbeachtlich erhöhte Gefährdungssituation für Radfahrer zu erwarten sein.

Hinsichtlich der Bauphase sei angemerkt, dass es nur während des Abbruchs und der anschließenden Erdarbeiten sowie des Rohbaus zu relevanten Lkw-Verkehren kommen wird. Diese werden vor Beginn ortsüblich bekannt gemacht, so dass sich Radfahrer danach richten und ggf. den betroffenen Abschnitt der Johann-Sebastian-Bach-Straße umfahren können oder das Rad auf dem Gehweg schieben.

8. Bauablauf

8.1 Straßenzustand Johann-Sebastian-Bach-Straße

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes heißt es im Abschnitt „Bauablaufplanung“, dass die Bedienung der Baustelle über die Johann-Sebastian-Bach-Straße erfolge. Alternativen hierzu bestünden keine.

Es sei unstrittig, dass die Asphaltdecke der Johann-Sebastian-Bach-Straße dünn ist und ein dauerhafter Schwerlastverkehr mit Baustellenfahrzeugen, An- und Abtransport von Bauschutt und Baumaterialien die Straße schwer beschädigen werde.

Hingewiesen wird auf die bereits bestehende Überlastung der einzigen Zufahrt im Bereich Johann-Sebastian-Bach-Straße 2 bis 8, was sich durch ständiges Befahren des Gehweges z.B. bei Haus Nr. 5 in der Beschädigung der Asphaltdecke niederschlägt. Zum Beleg sind der Stellungnahme 6 Bilder beigegefügt.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Johann-Sebastian-Bach-Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße, die auch von Baustellenfahrzeugen befahren werden kann. Hiervon begünstigt sind grundsätzlich alle Bauvorhaben auf allen Grundstücken, die über die Straße erschlossen werden.

Da es zur Führung des Baustellenverkehrs keine Alternative gibt wird die Baustelle über die Stiftstraße, Adolf-Wieber-Straße und die Johann-Sebastian-Bach-Straße bis zum Baugrundstück (und zurück) angedient. Eine Zu- und Abfahrt der Baustellenfahrzeuge über die Beethovenstraße, Richard-Wagner-Straße und Brahmsstraße ist nicht vorgesehen. So sieht es auch der Durchführungsvertrag vor.

8.2 Beweissicherung

Beantragt wird, ein Gutachten zu beauftragen, um den derzeitigen Straßenzustand feststellen (Beweissicherung) und eine Festlegung über die Kostenübernahme einer möglichen grundhaften Erneuerung der Fahrbahn, verursacht durch Baustellenverkehr zu treffen. Dieses Gutachten solle Bestandteil des Planungsentwurfes sein.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Für die vom Baustellenverkehr betroffenen Abschnitte der unter Punkt 8.1 genannten Straßen (inklusive Gehwege) wird vor Beginn der Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten durchgeführt. Hierzu beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. So sieht es auch der Durchführungsvertrag vor.

Das Gutachten kann allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes werden, da der Bebauungsplan erst das Bauplanungsrecht schafft und der zweite Teil des Beweissicherungsverfahrens erst nach Abschluss der Baumaßnahmen durchgeführt werden kann.

Der Vorhabenträger bietet zudem an, vor Beginn der Baumaßnahmen und vorbehaltlich der Zustimmung der betroffenen Eigentümer auch für die unmittelbar benachbarten Gebäude ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

8.3 Fahrbahnverengung durch bestehende Stellplätze

Durch einzelne Stellplatzmarkierungen auf der Fahrbahn gebe es etliche Fahrbahnverengungen, die möglicherweise den Durchfluss des Baustellenverkehrs behindern würden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Da es sich bei den Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum um keine notwendigen Stellplätze i.S. der Hessischen Bauordnung handelt, wird es für zulässig angesehen, das Straßenrandparken während der Bauphase tageweise zu untersagen. Die Nachfrager können während dieser Zeit auf die Stellplätze in den benachbarten Straßen ausweichen.

8.4 Entlastungsweg

Angeregt wird die Schaffung eines Entlastungsweges durch den Bauträger über die Lange Hohl mit Anschluss an die Brahmsstraße/Richard-Wagner-Straße mit anschließender Teilung des Verkehrs auf beide Zufahrten im Musikerviertel durch bauliche Trennungen in den Straßen. Angesprochen wird auch eine Einbahnstraßenlösung.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Entfernung vom Beginn des Baugrundstückes zur Stiftstraße beträgt über die Johann-Sebastian-Bach-Straße aufgerundet 450 m, über den „Entlastungsweg“ (Johann-Sebastian-Bach-Straße östl., Brahmsstraße, Richard-Wagner-Straße, Wirtschaftsweg von Reit- und Fahrverein bis zur Straße In der Gombach und weiter über

die Kurze Hohl zur Stiftstraße) wären es aufgerundet 950 m. Unabhängig der Tatsache, dass auch der „Entlastungsweg“ Wohnbaugrundstücke berührt und hier zu einer zusätzlichen Belastung führen würde, spricht allein schon die Länge der Fahrstrecke gegen die angeregte Verkehrsführung.

Auch die Einrichtung einer Einbahnstraße stellt hier weder für die Bauphase noch für die Nutzungsphase eine realistische Alternative dar, da sie tendenziell verkehrserzeugend wirkt und eine Vielzahl bebauter Grundstücke zusätzlich belasten würde. Im Übrigen handelt es sich hierbei um eine verkehrslenkende Maßnahme, die nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung ist.

8.5 Stellplatzmarkierungen während der Bauphase

Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen auf den Straßen des Musikerviertels sei begrenzt und derzeit für den vorhandenen Bedarf ausreichend. Es solle festgehalten werden, dass während der Bauarbeiten keine Stellplatzmarkierungen in den Straßen des Musikerviertels entfallen. Die Anzahl der Stellplatzmarkierungen solle im gesamten Musikerviertel während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber heute nicht verringert werden.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Während der Bauphase kann es zu tageweisen Parkverboten kommen. Dies ist vertretbar, da es sich nicht um notwendige Stellplätze handelt. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird die Zahl der Stellplätze dem aktuellen Bestand entsprechen.

8.4 Kostentragung

Auch, wenn derzeit keine Straßenbeitragssatzung der Stadt Laubach bestehe und somit Anwohner nicht direkt über die Straßenausbaubeiträge eine grundhafte Erneuerung der Straße bezahlen müssten, könne davon ausgegangen werden, dass nach Ende des Bauprojektes die Johann-Sebastian-Bach-Straße grundhaft erneuert werden müsse.

Zwar habe die Stadt Laubach die Straßenbeitragssatzung aufgehoben, muss aber hernach die Straße auf eigene Kosten in Stand setzen, wenn dies nicht im Bauleitverfahren und den folgenden Schritten den Bauträger aufgegeben wird. Wenn sie dies nicht tue, zahlten alle Laubacher Bürger über die Grundsteuer die Neuherstellung der Straße. Ohne Erhöhung der Grundsteuer werde dies nicht möglich sein. Dies betreffe die stellungnehmende Person als Anlieger ebenso wie letztlich alle Einwohner der Stadt.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Das Baugrundstück ist an eine öffentliche Straße angeschlossen, die nach den Regeln der Technik für den Verkehr mit LKW bis zu 40 Tonnen ausgebaut sein muss. Nur darüberhinausgehende Schäden oder unmittelbare Beschädigungen des Straßenbelages durch Bauarbeiten können nach § 38 Abs. 1 des Hessischen Straßengesetzes an den Vorhabenträger weitergegeben werden.

Der Vorhabenträger hat sich der Stadt Laubach gegenüber verpflichtet, die nachweislich durch die Baumaßnahmen an der Straße und/oder den Gehwegen entstehende Schäden unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen auf seine Kosten fachgerecht beseitigen. Eine weitergehende Erörterung ist im Rahmen des vorliegenden Abwägungsprozesses nicht möglich.

8.5 Immissionen während der Bauphase

Aus der unmittelbaren Nachbarschaft werden Befürchtungen geäußert. Während der Abrissphase und der Bebauungsphase würden Lärm, Baustellenverkehr und Feinstaubbelastung durch Abgase sowie eine gesundheitliche Belastung durch freigesetzten Staub und Schmutz (Schadstoffbelastung) das seelische und körperliche Wohl der Familie gefährden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Da Konsens darüber besteht, dass das Ensemble des ehem. Singalumnats nicht wieder Instand gesetzt, sondern durch eine Neubebauung ersetzt werden soll, wird es zu Baumaßnahmen kommen, von denen Emissionen ausgehen können.

Der Vorhabenträger hat sich der Stadt Laubach gegenüber aber verpflichtet, im Vorfeld der Abrissarbeiten auf eigene Kosten ein Umwelt-/bzw. Schadstoffgutachten erstellen zu lassen, um eine ordnungsgemäße Beseitigung und Entsorgung des anfallenden Abraums sicherzustellen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der nachbarlichen Anlieger während der Bauphase wird der Vorhabenträger die gesetzlich vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Lärm, Staub, und Erschütterungseinwirkungen ergreifen. Auflagen zu Baustellenbetrieb und zur Baustellenlogistik zu formulieren, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des Baugenehmigungsverfahrens. Dies ist dadurch begründet, dass im Rahmen der Bauausführung unterschiedliche Regelwerke wie zum Beispiel die bundesweit geltende „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräusche“ und das Merkblatt „Was aus Sicht des Immissionsschutzes bei Bauvorhaben in Hessen zu beachten ist“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2015 zu berücksichtigen sind. Konkret werden Emissionen durch die Wahl des Aufstellungsortes von Maschinen oder Anlagenteilen, organisatorische Maßnahmen im Betriebsablauf wie zum Beispiel den Verzicht auf laute Arbeiten in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit, die Absaugung oder Beregnung bei potenziell stauberzeugenden Arbeiten gemindert. An dieser Stelle ist es ausreichend, darauf hinzuweisen, dass sämtliche Baumaßnahmen mit der Stadt Laubach abgestimmt und die von den einzelnen Arbeitsschritten potenziell betroffenen Nachbarn hierüber informiert werden.

9. Wasserversorgung

Wenn die Anzahl der Bewohner des Musikerviertels um 110 Personen vergrößert werde, steige der Bedarf an Frischwasser um ein Viertel. Dafür sei die vorhandene Infrastruktur nicht ausreichend.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

Auch in der Zeit, als das ehemalige Singalumnat noch seiner ursprünglichen Zweckbestimmung diene und auch als hier Asylbegehrende untergebracht waren, war die Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet. Da das Musikerviertel in der Zwischenzeit nicht gewachsen ist, kann auch der infolge der Neubebauung zu erwartende Bedarf gedeckt aus dem Bestand heraus gedeckt werden.

10. Abwasser/Oberflächenentwässerung

Der Abwasserkanal habe in dem Bereich, der durch den Schlosspark führt und die Abwässer des Musikerviertels, Kurze Hohl und Lange Hohl sammelt, hydraulisch die Kapazitätsgrenze erreicht. Wegen der hohen Kosten einer Vergrößerung sei seinerzeit schon eine ins Auge gefasste Erweiterung der Siedlungsfläche im Bereich „Roter Stahl“ nicht realisiert worden. Abwasser von zusätzlich 50 Wohneinheiten und Regenwasserableitung der neu versiegelten Flächen würden die Kapazität der vorhandenen Leitung überschreiten, so dass es zu Rückstau und Verunreinigungen durch ungeklärte Abwässer bei Austritt an niedrigen Punkten (Kanal, Keller) kommen müsse.

Derzeit seiend ungefähr 1.500 qm auf dem Grundstück Singalumnat versiegelt und an die Oberflächenentwässerung angeschlossen. Wenn der neue Plan umgesetzt wird, werde sich die Oberflächenversiegelung (5.000 Quadratmeter x Grundflächenzahl 0,6) auf 3.000 Quadratmeter verdoppeln. Damit verdopple sich die Menge Oberflächenwasser auf diesem Grundstück. Hinzu kämen die Abwässer der mindestens 125 zusätzlichen Bewohner. Es wäre verantwortungslos, diese Zahlen zu ignorieren.

Beantragt wird, durch ein hydraulisches Gutachten als Bestandteil der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes zu ermitteln, ob das Abwassersystem im unteren Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße die höhere Abwassermenge aufnehmen kann. Alternativ sei eine Abwasserrückhalteeinrichtung notwendig, falls die Kapazität der Abwasserleitungen nicht ausreichend sein sollte.

Die Kosten für eventuelle Kanalbaumaßnahmen dürften nicht zu Lasten der Anwohner gehen.

Beschlussempfehlung

Den Bedenken wird abgeholfen.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen der vorzulegenden und von der Stadt zu prüfenden Entwässerungsplanung aufzeigen, dass eine im Vergleich zum jetzigen Stand

(vorhandener Altbestand) zusätzliche Belastung des vorhandenen Kanalnetzes mit Errichtung und Nutzung des Gesamtvorhabens nicht verbunden sein wird. Etwaige dazu erforderliche Sicherungsmaßnahmen (Regenwasserbehandlungsanlage, Retentions-einrichtungen, etc.) wird der Vorhabenträger auf eigene Kosten vornehmen.

11. Zusammenfassung

Es wird darum gebeten, den vollständigen Text der Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Laubach weiterzuleiten, die Bedenken zu erörtern und zu beantworten.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die ungekürzten Stellungnahmen liegen allen Stadtverordneten vor. Aus Gründen des Datenschutzes wurden allerdings die Klarnamen durch Nummern ersetzt. Die Listen mit der Zuordnung liegen der Verwaltung und dem Magistrat vor.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt nach Beratung und Beschlussfassung durch die Stadtverordneten durch die Stadtverwaltung.

12. Datenschutz

Der Weitergabe der personenbezogenen Daten (Name und Anschrift) an Dritte (z.B. Planungsbüro, Gemeindevertretung) werde ausdrücklich nicht zugestimmt, sofern der Name oder die genaue Anschrift für die Bearbeitung der Stellungnahme nicht relevant sind.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Rücksprache mit dem Hessischen Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit wurde mit dem Planungsbüro ein befristeter Auftragsverarbeitungsvertrag nach Art. 28 Abs. 3 DS-GVO geschlossen. Hiernach verarbeitet der Auftragnehmer

personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen und nach Weisungen des Auftraggebers. Der Auftragnehmer verwendet die zur Verarbeitung überlassenen personenbezogenen Daten für keine anderen Zwecke. Es besteht, auch über die Beendigung des Auftragsverhältnisses hinaus, Verschwiegenheitspflicht.