

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L3026“

1. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie 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 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 20.07.2018).

Niedernhausen und Linden, den 18.09.2018

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

Stellungnahmen mit Anregungen

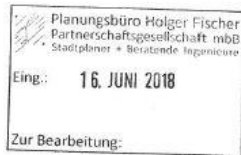
Abwasserverband Main-Taunus (13.06.2018)
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (19.06.2018)
Fraport AG (13.06.2018)
Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, Untere Bauaufsichtsbehörde (18.07.2018)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen (22.06.2018)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (07.06.2018)
Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt (06.2018)
Anerkannte Naturschutzverbände Hessen (17.07.2018)
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (13.07.2018)
Pledoc GmbH (05.06.2018)
Regierungspräsidium Darmstadt (20.08.2018)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (23.07.2018)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amprion GmbH (13.06.2017)
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/ Saarbrücken (08.06.2018)
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (27.06.2018)
Industrie- und Handelskammer Wiesbaden (20.07.2018)
Kreisausschuss des Landkreis Limburg-Weilburg; Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz; Fd. Landentwicklung und Denkmalschutz (18.06.2018)
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (13.06.2018)

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

Im Rahmen der Beteiligung sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Öffentlichkeit eingegangen.



Abwasserverband Main-Taunus, Postfach 33 50, 85703 Hofheim am Taunus

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Telefon Zentrale: 06192 9914-0
Telefax: 06192 21297

Ansprechpartner: Herr Hielscher
Abkürzungen: Hi-1
Telefon: 06192 9914-28
E-Mail: hielscher.christian@av-mt.de

Hofheim, 13. Juni 2018

Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L3026“, 1. Änderung
Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail / Ihr Schreiben vom 05.06.2018, Az. Bode/Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Gemeinde Niedernhausen
nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereichs sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.
2. Das im Bestand bereits mit dem bestehenden ALDI-Markt bebaute und zum Großteil versiegelte Plangebiet mit einer Gebietsgröße von ca. 0,9 ha ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2009) und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits ausreichend berücksichtigt worden.
3. Gemäß der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfolgt die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich im Trennsystem. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach unserem Kenntnisstand über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen in der Frankfurter Straße zur Regenentlastungsanlage „Regenüberlaufbecken (RÜB) Vor der Klaranlage (Gewerbegebiet Frankfurter Straße)“ des Abwasserverbandes Main-Taunus und von dort über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Hausanschrift:
Abwasserverband Main-Taunus
Vincenzstraße 4
85719 Hofheim am Taunus

Bankverbindung:
Taunus-Sparkasse
BANK fÜR SÜD- u. OST-THÜRINGEN
BIC: HELADEF1TSK

Öffnungszeiten:
Mo.-Do. von 8:30 - 12:00 Uhr und
13:30 - 15:00 Uhr
Fr. von 8:30 - 13:00 Uhr
Betreiber:
Mo.-Do. von 7:30 - 15:45 Uhr
Fr. von 7:00 - 13:00 Uhr

Abwasserverband Main-Taunus (13.06.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Die für den Vollzug des Bebauungsplanes relevanten Informationen werden als Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen bzw. die Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Wie bzw. wohin das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser derzeit abgeleitet wird ist uns nicht bekannt.

In Folge der Umsetzung der geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes sind laut dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine leistungssteigernden Maßnahmen u. a. auch hinsichtlich der Abwasserentsorgung zu erwarten.

Erläuterungen zur bestehenden und zukünftigen Abwasserentsorgung des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) bitten wir in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

4. Laut der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfüllen alle gemeinde- und verbandseigenen Regenentlastungsanlagen im IST-Zustand 2009 und im Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass.
Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.
5. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Hinweise im Bebauungsplan zum Umgang mit Niederschlagswasser und der Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser mit Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 5.5 Abs. 2 WHG und § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG werden vom Abwasserverband Main-Taunus begrüßt.
6. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Daisbach verläuft nördlich des Plangebietes in etwa 70 m Entfernung.
7. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Schwarzbaches bzw. dessen Nebengewässer dem Daisbach. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten Hochwasserschutzkonzept für das gesamte Einzugsgebiet des Schwarzbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches und seiner Nebengewässer und den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten aus dem Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach, liegt das Plangebiet jedoch nicht im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Daisbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Goebel
Techn. Geschäftsführer

Spitzbart
Kaufm. Geschäftsführerin



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte
Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt am Main

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Str. 10
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com

Markus Dersch
Telefon 069 265-40341
Telefax 069 265-41379
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: GS,R-M-L(A) DM
TÖB-FFM-18-309814
Ihr Zeichen: Bode/Gerhard

19.06.2018

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an L3026“, 1. Änderung
Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB
an der DB-Strecke 3610 Frankfurt – Eschhofen, km ca. 30,3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Das Plangebiet liegt von unseren Anlagen ca. 50 entfernt und umfasst bereits weitgehend bebaute Flächen, auf denen der vorhandene Einkaufsmarkt erweitert und verändert werden soll.

Unsere Belange werden deshalb durch die Planung nicht berührt.

1. Wir weisen allerdings darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V. Tröbisch

i.A. Dersch

Deutsche Bahn AG
Stz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Berthold Huber
Ronald Potalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitsgeber
Umwelt-Vorreiter

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (19.06.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Ihr Zeichen: Bode / Gerhard 05.06.2018
 Unser Zeichen: RAC-AP vi-wi
 Telefon: +49 69 690-6 01 77
 Datum: 13.06.2018

Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L3026“,
1. Änderung
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau-schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinfor-mations-bereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Re-gio-nalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungs-gebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG

ppa.

Th. Vitzthum

i.A.

J. Klein

Commerzbank AG:
 S.W.I.F.T/BIC: COMDE333
 BLZ 500 800 00, Kto. 3300000000 EUR
 IBAN DE 34 5008 0000 0330 0006 00
 BLZ 500 800 00, Kto. 3300000002 USD
 IBAN DE 77 5008 0000 0330 0006 02

Deutsche Bank AG:
 S.W.I.F.T/BIC: DEUTDE33
 BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR
 BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD
 IBAN DE 44 5007 0010 0200 8407 00
 Frankfurter Sparkasse:
 S.W.I.F.T/BIC: FRAKDE33
 BLZ 500 502 01, Kto. 36814
 IBAN DE 55 5005 0000 0000 0368 14

Landsbank Hessen-Thüringen:
 S.W.I.F.T/BIC: HELADEF3
 BLZ 500 500 00, Kto. 14600002 EUR
 IBAN DE 09 5005 0000 0014 6000 02
 BLZ 500 500 00, Kto. 96433303 USD
 IBAN DE 24 5005 0000 0064 3336 03

Fraport AG (13.06.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
 Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Rheingau-Taunus-Kreis - Untere Bauaufsichtsbehörde
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiterin: Frau Umhauer/Frau Diehl

Zimmer: 1.310/1.311

Telefon: (06124) 510 - 542/506

Telefax: (06124) 510 - 18542

E-Mail: lvonne.umhauer@rheingau-taunus.de
Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
siehe unten

Servicezeiten:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen:

FD III.4-80-01953/18

Datum:

18.07.2018

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



Grundstück: Niedernhausen, ~
Gemarkung: Niedernhausen
Vorhaben: 10 ND 16.1
VEP Nr. 22/2016 "Gewerbegebiet an der L3026", 1. Änderung

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Kreisausschuss:	GF	Gleichstellungs- u. Frauenangelegenheiten
	Fachdienst KE	Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung
	Fachdienst I.7	Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur
	Fachdienst II.7	Gesundheitsverwaltung
	Fachdienst III.2	Umwelt
	Fachdienst III.3	Brandschutz
	Fachdienst III.4	Bauaufsicht/Denkmalschutz
	Fachdienst III.5	Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen
	Fachdienst III.6	Verkehr

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Servicezeiten:
Montags bis Freitags von 9 bis 12 Uhr und dienstags von 14 bis 18 Uhr
(Annahmeschluss ist jeweils 30 Minuten vor Ende der Öffnungszeiten)

Montags u. mittwochs: Nur Annahme von Anträgen

Beratungsgespräche mit Ihrem Sachbearbeiterin nach vorheriger Terminabsprache.

Postanschrift:
Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach • Telefon (06124) 510 - 0

Bankverbindung:
Nassau Bad Schwalbach IBAN: DE65 5105 0015 0393 0000 31, BIC: NASSDE55

Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, Untere Bauaufsichtsbehörde
(18.07.2018)

Beschlussempfehlungen

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100684-18-wi):

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Zuständige Immissionsschutzbehörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

3. Untere Wasserbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

1. Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- In § 5 (1) Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Zu 1.: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen bzw. die Bauausführung in die Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
 5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
 - Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
 - Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem **§ 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002** in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem **Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5** zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) von einem Geschoss oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,0 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.
Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

2. Hinweis: Novellierung der Hess. Bauordnung (HBO) mit Änderung der einzelnen Paragraphen Ziffer 2: bauordnungsrechtliche Festsetzungen betreffend.
3. Die PKW-Stellplatzanordnung bezüglich der Abmessungen und Fahrgassenbreiten wird abschließend In zukünftigen Bauantragsverfahren geprüft werden, d.h aus unserer Sicht kann sich die Stellplatzanordnung in der Mitte des Grundstücks noch geringfügig verändern-Siehe zeichnerischer Planteil mit Bezeichnung St.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.
Der Abteilung HessenArchäologie bleibt eigene Stellungnahme vorbehalten.

Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Im Auftrag


(Schuy)

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Novellierung der Hess. Bauordnung wird in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN



Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden

Adressat:

Bearbeiterin: Dr. Kai Mückenberger

Durchwahl: (0611) 6906-169

Fax: (0611) 6906-137

E-Mail: Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de

TV-Kontroll: Bodo Gunkel

Ihre Nachricht: 05.06.2018

Datum: 22.06.2018

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L3026“,
1. Änderung
Beteiligung der Behörden gem. § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe

Landesamt für Denkmalpflege
Landesamt für Denkmalpflege Hessen (22.06.2018)
Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden
poststelle.archaeologie.w@lfd-hessen.de
T +49 611 6906-0/-131
F +49 611 6906-137



GESAMTSEITEN 01

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Julia Gerhard

Von: HannaDeborah.Lauterbach@lbih.hessen.de
Gesendet: Donnerstag, 7. Juni 2018 11:12
An: j.gerhard@fischer-plan.de
Betreff: AW: Bauleitplanung Niedernhausen_Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2016 "Gewerbegebiet an der L3026" 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Gerhard,

1. gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr.22/2016 in Niedernhausen gibt es aus Sicht des LBIH keine Einwände.
Bauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.
Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) Außenstelle Kaiserslautern am Verfahren beteiligen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hanna Deborah Lauterbach
(M. Eng. Architektur)
Competence Center Wertermittlung, Zuwendungsbau

Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)
Niederlassung Rhein-Main
Gutleutstr. 138, 60327 Frankfurt am Main
Standort: Abraham-Lincoln-Straße 16, 65189 Wiesbaden
Tel.: 0611-135 122
E-mail: HannaDeborah.Lauterbach@lbih.hessen.de
Internet: www.lbih.hessen.de
www.landhatzukunft.hessen.de



Bitte beachten Sie unsere Datenschutzhinweise:
<https://lbih.hessen.de/datenschutz>

Von: Julia Gerhard <j.gerhard@fischer-plan.de>
Gesendet: Dienstag, 5. Juni 2018 13:29
An: Geurts, Bärbel (LBIH) <Baerbel.Geurts@lbih.hessen.de>
Betreff: Bauleitplanung Niedernhausen_Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2016 "Gewerbegebiet an der L3026" 1. Änderung

Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (07.06.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie die Beteiligungsunterlagen zu og Bauleitplanung.

Die Planunterlagen können unter der Adresse www.beteiligungsverfahren-baugb.de eingesehen und herunter geladen werden. Darüber hinaus haben Sie die Möglichkeit Ihre Stellungnahme per E-Mail abzugeben. Sollten Sie eine Papierfassung der Planunterlagen für die Abgabe einer Stellungnahme benötigen, senden wir Ihnen diese auf Anforderung gerne zu. Ihre Stellungnahme senden Sie bitte an die unten stehende Post- bzw. E-Mail-Adresse.

(bis zum 20.07.2018 abrufbar)

Sie erhalten Zugang zu folgenden Unterlagen:

Entwurf des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Tel.: 06403 / 9537 - 0

Fax: 06403 / 9537 - 30

Email: j.gerhard@fischer-plan.de

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Stadtplaner + beratende Ingenieure

Eing.: 04. JULI 2018

Zur Bearbeitung:

Landeshauptstadt Wiesbaden | Amt 61 | Postfach 39 20 | 65029 Wiesbaden

Planungsbüro Holger Fischer
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
05. 06.2018
Bode/Gerhard

LANDESHAUPTSTADT

WIESBADEN

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
Sachbearbeiter: Frau Borniger
Zimmer Nr.: Gebäude B, OG 2. Zi. 201
Telefon: 0611 31-6586
Telefax: 0611 31-3917
E-Mail: stadtentwicklung@wiesbaden.de

Unser Zeichen
6102 bo

Datum
Juni 2018

Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2016
„Gewerbegebiet an der L3026“, 1. Änderung
Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegte Planung berührt die Interessen der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittel-Discountmarktes geschaffen werden. Wesentliches Ziel ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 937 qm auf künftig 1.200 qm. Diese Maßnahmen führen zu einer Erweiterung der Geschossfläche auf rund 2.000 qm. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Ausweisung eines Sondergebietes „Handel“ erfolgen.

Die Umsetzung der vorgelegten Planung steht aus Sicht der Landeshauptstadt Wiesbaden im Widerspruch zu mehreren regionalplanerischen Vorgaben.

1. **Zentralitätsgebot:** In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung der interkommunalen Abstimmung ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grund- und Kleinzentren zulässig. In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ausgeführt, es habe eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt gegeben. Ergebnis der Abstimmung sei die Aussage, dass der Ausnahmetatbestand zur Ausweisung von großflächigem Einzelhandel zur Sicherung der Grundversorgung hier gegeben sei.

Unsere Servicezeiten:
Dienstleistungstag: Mi. 8.00-18.00 Uhr
Öffentl. Auslegung bzw. Einschulung in
Planunterlagen Mo./Di. Do. 8.00-18.00 Uhr
Fr. 8.00-12.00 Uhr
Samstagsnummer und Auskunft: 0611 31-0

Bankverbindungen der Stadt Wiesbaden:
Nassauische Sparkasse Wiesbaden
IBAN: DE10510500100000000000000000000000
Postbank Frankfurt/Main
IBAN: DE74500100600002680808 BIC: PBNKDE33XXX
Glaubiger-ID: DE56ZZZ000000004102
US-ID: DE113623794

*Erreichbar von den ESWE-Hotellisten:
Statistisches Bundesamt und
Berliner Straße
www.wiesbaden.de

Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt (06.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde vor Durchführung des Bebauungsplanverfahrens eine informelle Abstimmung vorgenommen um die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu erörtern. Die diesbezügliche förmliche Detailabstimmung erfolgte im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens gem. §13a i.V.m. § 4(2) BauGB. In diesem Verfahren hat das Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 20.08.2018 u.a. aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung Stellung bezogen und u.a. mitgeteilt, dass das Vorhaben der marktüblichen Erweiterung der Bewegungsflächen ohne Vergrößerung der Produktpalette abzielt und dementsprechend keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinde Niedernhausen ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Grundzentrum ausgewiesen und bildet damit keinen Standort für Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Darüber hinaus befindet sich der Standort der Einzelhandelseinrichtung nicht in zentralen Ortsteilen des Grundzentrums.

Städtebauliches Integrationsgebot: Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zum 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 qm die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Der Standort der großflächigen Handelseinrichtung innerhalb eines abseits vom Zentrum liegenden Gewerbegebietes ist als nicht integriert einzustufen.

Einzelhandelsausschluss in Vorranggebieten Industrie- und Gewerbe: In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden äußert aus den vorgenannten Gründen Bedenken gegenüber der vorgelegten Bauleitplanung. Wir bitten um einen schriftlichen Nachweis über die mit dem Regierungspräsidium Darmstadt getroffenen Absprachen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Camillo Huber-Braun

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass seitens des Regierungspräsidium Darmstadt eine Bewertung des in Rede stehenden Vorhabens im Hinblick auf die Aspekte des Zentralitätsgebots, dem städtebaulichen Integrationsgebotes und den zulässigen Vorhaben in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe erfolgt ist. Die Gemeinde Niedernhausen hält daher an der Planung fest.

Hessische Gesellschaft für Ornithologie
(HGON) e.V.
Lindenschieß 5
61209 Echzell

Landesjagdverband Hessen (LJV) e.V.
Am Römerkastell 9
61231 Bad Nauheim

Deutscher Gebirgs- und Wanderverein (DGW)
Landesverband Hessen e.V.
Erbsenruher Weg 20
61276 Weilrod

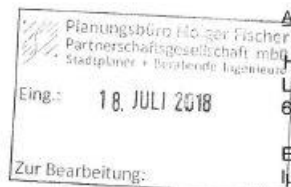
Botanische Vereinigung für
Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Schiffenberger Weg 14
35435 Wetzlar

Verband Hessischer Sportfischer (VHSF) e.V.
Rheinstraße 36
65185 Wiesbaden

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und Naturschutz
(SDW) Landesverband Hessen e.V.
Rathausstraße 56
65203 Wiesbaden-Bietrich

Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Landesverband Hessen e.V.
Friedenstraße 26
35678 Wetzlar

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Absender des Schreibens:

Hans-Joachim Becker
Limburger Straße 41
65510 Idstein

E-Mail:
luhajo.becker@googlemail.com

Idstein, 17. Juli 2018

Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, OT Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L 3026“, 1. Änderung

hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Nachricht vom 05.06.2018

hier: Stellungnahme der Verbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben angeführten, nach dem BNatSchG anerkannten Verbände, bedanken sich für die Zusendung der Planunterlagen. Im Auftrag der Verbände gebe ich nach Prüfung der Unterlagen dazu die nachfolgende Stellungnahme ab:

1.

Aus der Sicht der oben genannten Verbände werden zu der vorliegenden Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Es wird angeregt, die „Artenschutzrechtlichen Vorgaben und Hinweise“ der Begründung (Seiten 16/17) in die „Textlichen Festsetzungen“ unter Ziffer 3 „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Hans-Joachim Becker)
NABU-Ortsgruppe Idstein
Stellv. Vorsitzender

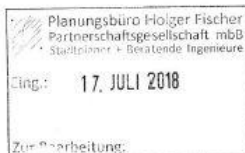
Anerkannte Naturschutzverbände Hessen (17.07.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Artenschutzrechtlichen Vorgaben und Hinweise werden redaktionell auch in der Plankarte unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ aufgeführt.

Planungsbüro Holger Fischer
Frederic Bode
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05
Fax 069 213-22073
www.nrm-netzdienste.de
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail

069 213-26635
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
05.06.2018

Unser Zeichen
N1-NA4 -cw

Telefon
069-213-23413

von TSM
Datum
13.07.2018

**Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2016 „GWG an der L3026“, 1. Änderung
Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bode,

1. auf Ihre Anfrage vom 05.06.2018 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L3026“ 1. Änderung der Gemeinde Niedernhausen grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits ein Hausanschluss befindet, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.
Sollte der Erdgasanschluss, der sich im Bereich der Erweiterung befindet getrennt oder umgebaut werden, fallen hierfür Kosten an.

Als Ansprechpartner wenden Sie sich bitte an

Herrn Andreas Hillebrand
069 213-26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (13.07.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen bzw. die Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Assetmanagement, Projektkoordination

Kai Runge

Charmaine Wagner

**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail leitungsauskunft@pledoc.de

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Planungsbüro Holger Fischer
Julia Gerhard
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

zuständig Britta Hansen
Durchwahl 0201 3659-221

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Bode / Gerhard	05.06.2018	PLEdoc	20180600526	05.06.2018

Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L3026“, 1. Änderung Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

**Frankfurter Straße 11
65527 Niedernhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit,

1. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), 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, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Telefax 0201 / 36 59-163 · E-Mail: info@pledoc.de · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen · Handelsregister: B 9864 · USt-IdNr.: DE 170736401

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
DIN EN ISO 14001
DIN EN ISO 45001



Pledoc GmbH (05.06.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Ein Unternehmen der Open Grid Europe

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Niedernhausen
Postfach 1329
65523 Niedernhausen

Unser Zeichen:	Az. III 31.2-61d 02/01- 50
Ihr Zeichen:	IV/1/610-20/br
Ihre Nachricht vom:	5. Juni eing. am 7. Juli 2018
Ihre Ansprechpartnerin:	Karin Schwab
Zimmernummer:	3.16
Telefon/ Fax:	06151-126321/128914
E-Mail:	Karin.Schwab@rpd.hessen.de
Datum:	20. August 2018

Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen

Vorhabenbez. Bebauungsplanentwurf Nr.22/2016 „Gewerbegebiet an der L3036“, 1. Änderung; Ortsteil Oberjosbach

Stellungnahme nach § 13a iVm. 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem Vorhaben nehme ich aus Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** nach §1(4) BauGB wie folgt Stellung:

Das Vorhaben dient der marktüblichen Erweiterung der Bewegungsflächen ohne auf eine Vergrößerung der Produktpalette abzielen. Dagegen habe ich keine Bedenken.

1. Der Geltungsbereich des Vorhabens ist nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand ausgewiesen.
Um dem Ziel **Z3.43-3** des RPS/RegFNP 2010 und der nach dem BauGB bestehenden Anpassungspflicht Rechnung zu tragen bestünde die Notwendigkeit im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23/80-86 Einzelhandel auszuschließen.
2. Auch weise ich darauf hin, dass von der Ausnahmeregelung des **Z 3.4.3-2** darüber hinaus kein Gebrauch gemacht werden kann, da in der Gemeinde Niedernhausen die verbraucher-nahe örtliche Grundversorgung bereits jetzt mehr als gewährleistet ist.
- 3.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpd.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag
8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon:
Telefax:

06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt (20.08.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich des Standortes der bestehenden Filiale der Fa. Aldi umfasst, besteht vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete berührt. Bezüglich weiterer **naturschutzfachlicher** Belange verweise ich auf die fachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises.

Aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Grundwasser

4. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-005) für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Niederjosbach der Stadt Eppstein, Gemarkung Niederjosbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 21.04.2003 (StaAnz: 16/2003, S. 1616 ff) ist zu beachten.

Bodenschutz

5. Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab den folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
439.011.030-001.028	Frankfurter Straße 13	Ritter Röhr, Herstellung chemischer Produkte
		Müller, Holz- und Bautenschutz

In der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ist im Gebiet des Bebauungsplanes ein Eintrag in der Frankfurter Straße 13 vorhanden. Es handelt sich um den Altstandort 439.011.030-001.028. Demnach wurden hier in den Jahren 1980-1981 chemische Produkte durch die Firma Röhr hergestellt sowie in den Jahren 1983 bis 1986 eine Firma für Holz- und Bautenschutz betrieben. Die Betriebe sind in die Branchenklasse 5 - sehr hohes Gefährdungspotential - sowie der Branchenklasse 3- mittleres Gefährdungspotential eingestuft. Weitere Informationen, auch zu anderen Betrieben auf dem Grundstück liegen mir nicht vor. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind mir nicht bekannt. Vor einer Umsetzung der Baumaßnahme ist daher das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt, Wiesbaden 41.1. Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

Immissionsschutz

Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht

Die vorgelegten Unterlagen zu der Aufstellung des oben genannten Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Relevante Veränderungen der Lufthygiene und des Kleinklimas sind nicht erkennbar.

Im Baugenehmigungsverfahren sind immissionsschutzrechtliche Auflagen zum Schutz der benachbarten Wohnungen im Gewerbegebiet möglich.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in den Planunterlagen bereits berücksichtigt.

Zu 5.: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen bzw. die Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6.: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen bzw. die Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

7. Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;
Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;
Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**
Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.
Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.
Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.
8. Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Karin Schwab

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde ebenfalls beteiligt.

Verwiesen wird auf die entsprechende Stellungnahme.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
N 1229-2018
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 05.06.2018
Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetler
Zimmernummer: 018
Telefon/ Fax: 06151 12 65 01 / 12 5133
E-Mail: dieter.schwetler@pda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@pda.hessen.de
Datum: 23.07.2018

Niedernhausen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22/2016 "Gewerbegebiet an der L3026", 1. Änderung

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp.darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. - Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
(23.07.2018)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen bzw. die Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüfen und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzer