

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Aarbergen
Rathausstraße 1
65326 Aarbergen

Unser Zeichen:	Az. III 31.2-61d 02/01- 36
Ihr Zeichen:	Rück
Ihre Nachricht vom:	17. November 2017
Ihr Ansprechpartner:	Karin Schwab
Zimmernummer:	3.16
Telefon/ Fax:	06151-126321/128914
E-Mail:	Karin.Schwab@rpda.hessen.de
Datum:	19. Dezember 2017

**Bauleitplanung der Gemeinde Aarbergen
Bebauungsplanentwurf „Untig Mühl“, OT Kettenbach/ Michelbach**

Stellungnahme §13a iVm. §4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aus **regionalplanerischen** und **planungsrechtlicher** Sicht besteht Gesprächsbedarf, so dass ich Sie bitte, mit mir im kommenden Jahr einen Termin zu vereinbaren.

Die Planung ist nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 (4) angepasst. Der Umbau der Fläche wird von mir begrüßt. Aber aus formalen Gründen wird möglicherweise trotzdem ein Abweichungsverfahren notwendig sein.

Auch sind Zweifel aufgekommen, ob das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB der gesetzlichen Erfordernis entspricht. Der östliche Teil ist durch die 1. Änderung der Klarstellungssatzung „Scheidertalstraße“ eindeutig als Außenbereich definiert, und entzieht sich damit einem Planverfahren nach § 13a BauGB. Und wie die Stellungnahme der Umweltabteilung zeigt, sind etliche Umweltbelange abzuarbeiten.

Bezüglich der **naturschutzrechtlichen** Belange verweise ich die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpda.de

Servicezeiten:

Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

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

Bodenschutz:

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

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	439.001.030-001.026	Wilhelm-Passavant Straße 1	Passavant

Es ist ein Eintrag in der hessischen Altflächendatei vorhanden. Hier befand sich demnach, wie bereits in der Begründung zum Entwurf erläutert, die ehemalige Firma Passavant.

Ein Scoping Termin fand am 12.09.2017 in Bezug auf die Entwicklung eines Teils des ehemaligen Passavant Geländes in Aarbergen statt. Im Rahmen von Untersuchungsmaßnahmen auf der Fläche durch das Ingenieurbüro Wolfgang Kramm wurden auf der Fläche 30 Rammkernsondierungen bis maximal 4 m unter Geländeoberkante (uGOK) abgeteuft, Bodenproben entnommen und Analysen auf Schwermetalle, PAK und MKW durchgeführt. Die entnommenen Bodenproben wurden zu insgesamt 13 Mischproben zusammengefasst. Eine Analyse der Mischproben erfolgte auf die Parameter Polycyclisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle.

Aufgrund organoleptischer Auffälligkeiten im Bereich der Mischprobe 8 erfolgte hier zusätzlich eine Analyse auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Durch die Analyse wurden teilweise erhöhte Gehalte an PAK (41 mg/kg MP 1), Blei (660 mg/kg MP 7 und MP 12), Kupfer (2100 mg/kg MP 9) und Zink (761 mg/kg MP 1 und 1690 mg/kg MP 9) im Feststoff nachgewiesen. Die maximale Belastung durch Zink und Kupfer befindet sich im Bereich der ehemaligen Schrottlagerfläche (MP 9). Der maximale Zinkgehalt wurde mit 1690 mg/kg und der maximale Kupfergehalt mit 2100 mg/kg zwischen der Geländeoberkante und 1,30 m uGOK im Bereich der ehemaligen Schrottlagerfläche festgestellt. Die Belastungen sind auf die ehemalige Nutzung zurückzuführen. Der Beurteilungswert aus dem Handbuch Altlasten Band 3 Teil 3 „Beurteilung für Boden und Bodenluft“ wird für Kupfer (Beurteilungswert 300 mg/kg) und für Zink (Beurteilungswert 750 mg/kg) überschritten.

Des Weiteren wurden 8 Einzelproben entnommen an denen eine Analyse auf MKW durchgeführt wurde. Ein erhöhter MKW Gehalt wurde in der RKS 4 mit 7800 mg/kg in 1,5 m - 2,5 m uGOK festgestellt. Die MKW Belastung ist auf einen aus 2015 entstandenen Kraftstoffdiebstahl zurückzuführen bei dem es zu Kraftstoffverlusten auf der Fläche gekommen ist. Der Schaden wurde damals sofort durch Bodenaushub saniert. Bei der festgestellten Belastung handelt es sich daher vermutlich um einen kleinräumigen lokal begrenzten MKW Schaden.

Aufgrund der teilweise erhöhten Schadstoffgehalte wurden zusätzlich Eluatuntersuchungen durchgeführt, um eine Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfad Boden-Grundwasser durchführen zu können. Durch die Analyse des Eluats wurde in der Mischprobe 4 ein erhöhter Bleigehalt von 14 µg/l festgestellt.

Auf der Liegenschaft befinden sich anthropogen überprägte Auffüllungen, die Mächtigkeiten zwischen 1,40 m und 3,20 m aufweisen. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus Sanden, die vereinzelt schluffige Bestandteile aufweisen. Diese treten teilweise als Formsande

mit Beimengungen an Ziegel, Beton, Gesteinsbruchstücke und Schlacke auf. Die Auffüllungen werden von einer Schicht aus Aue- und Tallehmen unterlagert. Diese Schicht stellt eine wirksame Barriere zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen dar. Bis zur maximalen Tiefe der Rammkernsondierungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Die festgestellten Schwermetall und MKW Gehalte stellen aus meiner Sicht keine Gefährdung für das Grundwasser dar. Durch die Unterlagerung der Auffüllungen von Aue- und Tallehmen besteht eine wirksame Barriere zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen. Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird demnach durch die festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante gewerbliche Folgenutzung der Liegenschaft und der damit verbundenen voraussichtlich überwiegenden Flächenversiegelung ist von einer Beeinträchtigung des Wirkungspfades Boden-Mensch nicht auszugehen.

Hinweis:

- Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 gibt es grundsätzliche Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

Durch die mir vorliegende Klarstellungssatzung vom Mai 2004 der Gemeinde Aarbergen ist hier der Außenbereich klar definiert. Die Grenze des Außenbereichs ist in Verlängerung der westlichen Seiten in Richtung Süden von dem bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 19/10 festgelegt. Alle westlichen Flächen von dort sind als Außenbereich definiert. Gemäß § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 23 HWG (Hessisches Wassergesetz) ist ein geschützter Gewässerstreifen mit einer Breite von 10 Metern, ausgehend von der Mittelwasserlinie, auszuweisen und laut Protokoll des Scopingtermins vom 12. September 2017 ist der Mindestabstand von baulichen Anlagen bzw. der Planstraße einzuhalten. Dies ist mit der vorliegenden Planung nicht eingehalten und bedarf einer Anpassung des Bebauungsplans. Die Überbrückung des Aubachs ist gemäß § 24. Abs. 2 HWG bis auf das nötigste Mindestmaß zurückzubauen, ggfls. Einspurige PKW-Überfahrt plus Fußgängerweg (s. Protokoll zu dem Scopingtermin vom 12. September 2017). Alternativ könnte eine neue Brücke wirtschaftlicher sein.

Eine genaue Planung über die Handhabung des Überbrückungsbauwerks liegt nicht vor und bedarf einer Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises.

Hinweis:

Das in der Nähe des Überbrückungsbauwerk lokalisierte und im Plan „Umweltbericht zum Bebauungsplan „Untig Mühle“ als „raue Rampe“ bezeichnete Querbauwerk ist in dem Gewässerentwicklungskonzept der Aar als Wanderhindernis (Maßnahmennummer AU 002) aufgeführt und ist in den natürlichen Zustand zurückzuführen. Die europäische Wasserrahmenrichtlinie sieht vor, alle Gewässer in den guten ökologischen Zustand zu überführen, dem entgegengesetzt stehen wie hier Wanderhindernisse, die die lineare Durchgängigkeit unmöglich machen. Der Rückbau des Querbauwerks hätte viele Synergien mit der Baumaß-

nahme, so sind die Zuwegung und die Maschinen bereits vor Ort. Diese Maßnahme kann ggfls. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde dem Ökopunktekonto von der Gemeinde Aarbergen gutgeschrieben werden und als Kompensationsmaßnahme für weitere Planungen dienen. Aus diesem Grund würde ich die Realisierung des Umbaus des Querbauwerks begrüßen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises.

Immissionsschutz

Aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung bestehen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen Bedenken.

In der Nachbarschaft der geplanten Gewerbetriebe und des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel befinden sich Wohnungen. Erfahrungsgemäß können bei unzureichendem Schallschutz an technischen Anlagen (z. B. Kühlanlage) eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes und durch den Anliefer- und Kundenverkehr (anlagenbezogener Verkehr) es insbesondere in der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 bzw. TA Lärm an den Wohnungen kommen. Zu deren Schutz sind daher *Immissionswirksame Flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)* oder anderweitiger Schallschutz in den Plangebietten festzusetzen. Die in der Nachbarschaft schon bestehenden Gewerbebetriebe sind als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Mit der Dimensionierung der *IFSP* oder des anderweitigen Schallschutzes ist ein Schallgutachter zu beauftragen. Das Schallgutachten ist auch in digitaler Form meiner Behörde vorzulegen. Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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.

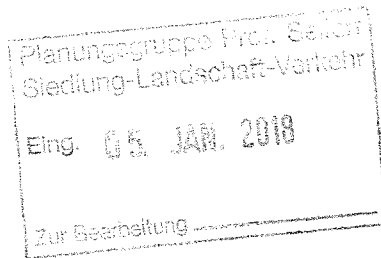
Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt und es bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

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 Schwetzer, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Karin Schwab

BUND LV Hessen
KV Rheingau-Taunus-Kreis
Thomas Giebel
Zum Wiesental 13
65321 Heidenrod



05.01.2018

Gemeindevorstand Aarbergen
Rathaus
65326 Aarbergen

Per Mail über Planungsbüro Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
matthias.rueck@seifert-plan.com
cc: info@aarbergen.de

B-Plan Untig Mühl

hier: Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB; Öffentlichkeitsbeteiligung in Form Entwurfsoffenlage

Sehr geehrter Herr Rück,
sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich wird seitens des Naturschutzverbandes begrüßt, dass mit der neuen Planung im Bereich des B-Planes „Untig Mühl“ eine bereits bisher industriell/gewerblich genutzte Fläche einer Neustrukturierung und Verbesserung der Nutzung der Flächen zugeführt werden soll.

Gleichwohl zeigt die Planung aus Naturschutzsicht einige Mängel auf. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass

- durch die geplante Umsiedlung des Lebensmittelmarktes eine andere Flächen einer gewerblichen Brache zugeführt wird.
Es wird daher für diese Flächen ein Nachnutzungskonzept oder eine Entsiegelung gefordert.

Hinsichtlich der Umsiedlung ist erstaunlich, dass durch die Vergrößerung des Lebensmittel-Vollsortimenters keine relevante Ausweitung des Sortimentes geplant ist (S. 12), der Bedarf an Versiegelungsfläche aber erheblich (rd. + 700 qm) wachsen wird.

Es widerspricht sich, wenn einerseits davon ausgegangen wird, dass die Verlagerung keine Verkaufssteigerung zulasten anderer Unternehmen in Aarbergen erbringen soll, andererseits aber eine gesteigerte Einkaufsattraktivität gesehen wird (S. 13).

In der Aufzählung der Grundversorgungseinrichtungen fehlen im Übrigen u.a.:

- Dorfladen
 - Bäckerei Michelbach
 - Wollladen
 - Elektroladen
 - Blumenläden
- bisher nicht versiegelte Flächen nunmehr in ganz erheblichen Umfang für eine Versiegelung zusätzlich zugelassen werden (S. 21).
Bei Hinzuziehung der bisher „nur“ geschotterten Flächen handelt es sich fast um eine Verdoppelung des bisherigen Versiegelungsumfangs in dem B-Plangebiet, da zu den 5000 qm neuer Flächen eben noch über 7000 qm Fläche hinzuzurechnen ist, die derzeit wasserdurchlässig, da geschottert, zukünftig ebenfalls voll versiegelt werden kann!
 - die Baugrenze mit nur minimalem Abstand von 3m zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen (S. 22) wird. Dies wird insbesondere mit Blick auf die Bahnanlage, aber auch die Landesstraße von uns problematisch gesehen.
In diesem Zusammenhang ist zu kritisieren, dass die Gemeinde für die Reaktivierung der Aartalbahn keine Vorsorge für einen Haltepunkt (mit entsprechendem vorsorgendem Flächenbedarf) treffen will.
 - die Ableitung unverschmutzten Niederschlagswassers unmittelbar in den Aubach oder die Aar das Auftreten von Hochwasser unterhalb Kettenbachs vergrößern wird. Daher werden aus Naturschutzsicht Maßnahmen zur Regenrückhaltung und verzögerten Ableitung unverschmutzten Niederschlagswassers gefordert. Eine Brauchwassernutzung und Rückhaltevorräte sollten daher vorgeschrieben werden.
 - der Verzicht auf Verbesserungen am Aubach aus Naturschutzsicht kritisch gesehen wird (S. 27). Dem Aubach sollte im B-Planbereich eine größere Fläche zur naturnahen Entwicklung bereitgestellt werden.
 - offenbar keine Erhebungen vor Ort durch Fachpersonal (Biologen) vorgenommen wurden. Es handelt sich bei der Beschreibung insbesondere zu faunistischen Vorkommen ausschließlich um Vermutungen! (S. 29 u. 30)
 - die qm-Angabe zu Fuß- und Radweg mit 48 qm als zu gering angesehen wird, da es sich um einen stark frequentierten Radweg entlang der Aar handelt, ist im Bereich des B-Plangebietes ein Begegnungsverkehr auch der Radfahrenden zu ermöglichen und daher eine Verdoppelung der Breite vorzusehen, wenn eine funktionale Trennung des Verkehrs vorgesehen werden soll.
Im Übrigen sollte im gesamten B-Plangebiet eine Verkehrsbeschränkung gelten, die auch für Fußgängerinnen und Fußgänger Gefahren minimiert. Ggf. sollte auf eine Trennung in Fahrbahn, Fuß- und Radweg ganz verzichtet werden und entsprechend „Schrittgeschwindigkeit“ für das gesamte Gebiet vorgesehen werden.

In der Erwartung, dass vor genannte Punkte bei der weiteren Entwicklung des Gebietes berücksichtigt werden, geht der Naturschutzverband davon aus, dass die Entwicklung einer neuen Ortsmitte im positiven Sinne möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Thomas Giebel



Planungsgruppe Prof. Seifert
Siedlung-Landschaft-Vorkahr
Eing. 03. JAN. 2018

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

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl
Zimmer : 1.310/1.311
Telefon: (06124) 510 – 542/506
Telefax : (06124) 510 - 18542
e-Mail : Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de
Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
Servicezeiten : siehe unten
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben:
Unser Zeichen: FD III.4-80-02731/14
Datum: 08.01.2018

1. Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen
2. Verteiler

Grundstück Aarbergen, ~
Gemarkung Kettenbach
Vorhaben 01 KT 08.0
Bebauungsplan "Untig Mühl"

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

Kreisausschuss: GF – Gleichstellungs- und Frauenangelegenheiten Frau Czymai

Fachdienst KE
Kreientwicklung 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 8 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 Sachbearbeiter/in nach vorheriger Terminabsprache.

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

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

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Aus der Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

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

Seitens des FD I.7 bestehen keine Bedenken oder Einwände.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Seitens des FD II.7 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100929-2017-wi):

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:

Zum Gewässer Aubach:

Beim Scoping-Termin am 12.09.2017 wurde festgehalten, dass der gemäß § 23 HWG geschützte Gewässerrandstreifen (Breite 10 m gemessen ab Uferlinie bei Mittelwasserstand) von baulichen Anlagen inklusive Planstraßen freizuhalten ist.

Dies wurde im vorliegenden Entwurfsplan nicht hinreichend berücksichtigt und ist zu korrigieren.

Beim Scoping-Termin wurde ferner angeregt zu prüfen, ob eine Reduzierung der Überbauung (Fahrstreifen) im Bereich der Gattierung möglich ist und auch ob das Wanderhindernis „Rauhe Rampe“ (ehemaliges Wehr) nachgebessert werden kann (z.B. als Ausgleichsmaßnahme).

In den Unterlagen finden sich dazu keinerlei Ausführungen.

Da durch die Maßnahmen eine Verbesserung der Gewässerstruktur erzielt werden kann (siehe auch Gewässerentwicklungskonzept der Aar), wird diese Prüfung erneut angeregt.

Zur Abwasserentsorgung:

Da sich aufgrund der noch nicht vollständig abgeschlossenen Untersuchung nach dem Leitfaden „Immissionsbetrachtung“ Änderungen der Abwassersituation ergeben können, kann noch keine abschließende Stellungnahme hierzu abgegeben werden.

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.

1. Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 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.

2. 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 (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 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.
 - Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) größer einem Geschoss oder GFZ > 1,0 und ≤ 2,4 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.

3. 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.

4. Planung Löschwasserversorgung:

- Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brand-schutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Aus bauaufsichtlicher Hinsicht bestehen in Bezug auf den o.g. Bebauungsplan unter Vorbehalt keine Bedenken.

Bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgendes angemerkt.

1. In der Zeichenerklärung unter Pkt. 1.2.1.2 heißt „SOLEH“. In den Textlichen Festsetzungen Ziffer 2.1.2 heißt es „SOEH“. Wo ist hier der Buchstabe „L“ geblieben. Siehe auch Ziffer 2.1.3.
2. Im südlichen Bereich des SOLEH Gebietes ist eine Fläche für Stellplätze, Garagen,
3. Nebenanlagen usw. ausgewiesen. Dürfen diese baulichen Anlagen auch im Bereich des SOLEH Gebietes errichtet werden (vgl. Fests.2.1.3).
4. Ziffer 2.1.3 letzter Absatz; Womit sind „sonstige Nebenflächen“ gemeint.
5. Ziffer 2.1.4, Die max. Gebäudeoberkante (= Firsthöhe) beträgt 9,5 m. Die Dachform ist im B-Plan nicht vorgeschrieben. Gilt diese Festsetzung auch für Flach- oder Pultdächer oder andere Dachformen. Um Missverständnisse zu vermeiden, empfehlen wir die max. Gebäudeoberkante auf „NN“ zu beziehen. Angaben zur Dachform, Dachneigung, und Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen wird empfohlen. Da keine Dachform und Dachneigung festgesetzt ist, kann die Höhenbegrenzung nicht auf eine Firsthöhe erfolgen. Es bedarf somit einer weiteren Definition bezüglich der zulässigen Höhe der Gebäude bzw. baulichen Anlagen.
Gilt die Festsetzung der Firsthöhe nach 2.1.4 auch für die Gebiete GE1, GE2 und den Bereich „Rathaus“? Hier fehlen ansonsten die Gebäudehöhen.
6. Ziffer 2.1.7.2, gilt diese Festsetzung für alle Gebiete oder nur für „St“.
7. Die Angabe über die Geschossigkeit fehlt im Gebiet GE1.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Der Planbereich für den Neubau liegt in unmittelbarer Umgebung der nach § 2 Abs. 1 des HDSchG als Einzelkulturdenkmal eingetragenen Aartalbahn (siehe Denkmaltopographie „Eisenbahn in Hessen“, Bd. 2.1, S.421 ff.). Grundsätzlich spricht nichts gegen die Neubebauung, da sie die Bahnstrecke substanziell nicht beeinträchtigt.

Um die optische Unversehrtheit der Bahnlinie zu gewährleisten, bitten wir um Einfügung einer dichten und hohen Kulissenbepflanzung (ggf. Spalier und Heckenpflanzungen) an der Ostseite des Grundstücks, die die Bauten zur Bahn hin zumindest weitgehend zu verdecken in der Lage ist.

Hinweis:

Der Abteilung hessenArchäologie bleibt eigene Stellungnahme vorbehalten.

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

Seitens des FD III.5 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Anregungen oder Bedenken.

Im Auftrag

(Schuy)