

Anlage 1

Stellungnahmen Behörden und sonstige TöB

Stadt Eltville am Rhein
- Bauamt -

ANLAGE I

**Behandlung der eingegangenen Anregungen
aus der frühzeitigen Beteiligung i. S. d. § 4 Abs. 1 BauGB**

**zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Erweiterung Lidl-Markt“**

Bearbeitet durch:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

15.06.2015

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2015 des von der Gemeinde im Sinne des § 4b als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis beauftragten Planungsbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort
1.	Abwasserverband Oberer Rheingau	Eitville-Martinstal
2.	Deutsche Bahn AG Immobiliengesellschaft mbH	Frankfurt/Main
3.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Wiesbaden
4.	Industrie- und Handelskammer	Wiesbaden
5.	Kreisausschuss des RTK -Untere Bauaufsichtsbehörde	Bad Schwalbach
6.	Polizeipräsidium Westhessen	Bad Schwalbach
7.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
8.	Rheingauwasser GmbH	Eitville-Martinstal
9.	Syna GmbH	Frankfurt/Main
10.	Gemeinde Kiedrich	Kiedrich
11.	Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel	Oestrich-Winkel
12.	Gemeinde Schlangenbad	Schlangenbad
13.	Gemeinde Walluf	Walluf

A. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ohne Hinweise oder Anregungen

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
A 1	IHK Darmstadt	10.06.2015
A 2	Rheingauwasser GmbH	09.06.2015

B. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 1	Abwasserverband Oberer Rheingau	20.05.2015
B 2	Hessen Archäologie	13.05.2015
B 3	Syna GmbH	09.06.2015
B 4	Kreisausschuss des RTK -Untere Bauaufsichtsbehörde	10.06.2015
B 5	Regierungspräsidium Darmstadt	12.06.2015
B 6	Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel	09.06.2015

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B	Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB		
B 1	<p>Abwasserverband Oberer Rheingau Stellungnahme vom 20.05.2015</p> <p>Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Lidl-Markt“, der Stadt Eitville vom 7. Mai 2015 nehmen wir hinsichtlich der Belange des Abwasserverbandes Oberer Rheingau wie folgt Stellung:</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Zugänglichkeit der Ortskanalisation, die über das Gelände verläuft, für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zukünftig weiterhin gewährleistet wird.</p> <p>Bezüglich der Entwässerung (Punkt 3.1.1) weisen wir darauf hin, dass der vorhandene Ortskanal hydraulisch nahezu ausgelastet ist. Es ist daher empfehlenswert, die Entwässerung des Niederschlagswassers der Dachfläche über den Sülzbach zu realisieren, der sich in unmittelbarer Nähe des Planbereichs befindet.</p> <p>Unabhängig der hydraulischen Situation soll gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Niederschlagswasser am Anfallort verwertet oder dem Gewässer zugeführt werden.</p> <p>Wir bitten um Beachtung und stehen Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zunächst wird festgestellt, dass das vorhandene Marktgebäude einen Bestandsschutz erfährt und die bisherige Entwässerung unberührt von der vorliegenden Bauleitplanung bleibt. Somit wird das Niederschlagswasser auch weiterhin in die Kanalisation eingeleitet. Bei dem jetzigen Vorhaben der Erweiterung des Bestandsgebäudes handelt es sich um eine Erweiterung, die im westlichen Planbereich jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich bringt. Aus diesem Grund sollte die Entwässerung des Niederschlagswassers der westlichen Dachfläche (Erweiterungsfläche) über den Sülzbach erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist in Abschnitt B, um Nr. 2.3 zu ergänzen: Das Niederschlagswasser von der westlichen Dachfläche der hier vorliegenden Erweiterung ist unter Berücksichtigung des DWA Regelwerkes-M 153 in den Sülzbach einzuleiten. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Sülzbach ist eine Zulassung (Einleiterlaubnis) durch die Obere Wasserbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 Abwasser, erforderlich.</p> <p>Keine.</p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 2	<p>Hessen Archäologie Stellungnahme vom 13.05.2015</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans liegt zwischen den bekannten Bodendenkmälern Eitville 9 und Eitville 10 (Reste steinzeitlicher Besiedlung) am Ostufer des Seitzbaches. Die Ausdehnung des Bodendenkmals Eitville 10 ist nicht bekannt und die Uferlage ist als siedlungsgünstig anzusehen, so dass eine Ausdehnung des Bodendenkmals bis in den Geltungsbereich des B-Plans möglich ist.</p> <p>Die Hessen Archäologie stimmt daher dem B-Plan im Grundsatz zu mit der Auflage, bei den Bodeneingriffen in diesem Bereich aufgrund der möglicherweise erhaltenen archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen ist, deren Kosten vom Planbetreiber zu tragen sind. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung bei der Hessen Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen einzuholen hat. Der Umfang der Untersuchung sollte im Vorfeld mit der Denkmalfachbehörde abgestimmt werden. Sollte die Erweiterung des bestehenden Baukörpers einem Baugenehmigungsverfahren unterzogen werden, ist in diesem Rahmen eine Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG zu beantragen. Ich bitte, diese Vorgehensweise im Rahmen des B-Plans festzusetzen.</p> <p>Ferner ist festzustellen, dass der von der InfraPro GmbH erarbeitete B-Plan in Bezug auf die Aussagen zum Denkmalschutz falsch ist. Es fand durch das Büro offensichtlich keine Erhebung von Bo-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird festgestellt, dass sich im Textteil zum Bebauungsplan ein Hinweis zum Denkmalschutz befindet. Hierin wird darauf hingewiesen, dass wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden sind und die Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Dennoch sollte dem Hinweis gefolgt werden, dass eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen ist. Der Umfang der Untersuchung sollte im Vorfeld mit der Denkmalfachbehörde abgestimmt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG zu beantragen.</p> <p>Dem Hinweis der Anregungsträgerin sollte gefolgt werden. In der Begründung sowie im Textteil zum Bebauungsplan sollte darauf hingewiesen werden, dass im Umfeld des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:</p> <p>Der Textinweis zum Denkmalschutz ist gemäß der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zu ergänzen.</p> <p>Kapitel 3.2.4 der Begründung ist wie folgt anzupassen: <i>Im Umfeld des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind archäolo-</i></p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>dendenkmälern im Bereich oder Umfeld des Geltungsbereiches durch Anfrage beim Fachamt als inventarführende Behörde statt, so dass es zur falschen Aussage hinsichtlich der Existenz von Kulturdenkmälern im Umfeld des Planbereiches (Begründung B-Plan S. 12 Punkt 3.2.4) und die Prüfung zu diesem vorgelegten fehlerhaften Ergebnis kam. Der Umweltbericht ist im Bereich des genannten Schutzgutes entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Rheingau-Taunuskreis in Kopie zur Kenntnis.</p> <p>Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.</p>	<p>Bebauungsplans archäologische Fundstellen bekannt sind.</p>	<p>gischen Fundstellen bekannt. Aufgrund der möglicherweise erhaltenen archäologischen Funde und Befunde ist bei Bodeneingriffen eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen. Eine entsprechende Festsetzung findet sich hierzu in Abschnitt B Nr. 3.1 des Textteils zum Bebauungsplan. Zusätzlich befindet sich im Textteil zum Bebauungsplan ein Hinweis zum Denkmalschutz, indem auf den Umgang mit möglichen Funden und Fundstellen hingewiesen wird.</p> <p>Zusätzlich ist in den Textteil zum Bebauungsplan Abschnitt B Nr. 3.1 aufzunehmen: Bei Neubauvorhaben ist eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG, durch eine archäologische Fachfirma, durchzuführen ist. Der Umfang der Untersuchung ist im Vorfeld mit der Denkmalfachbehörde abgestimmt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG zu beantragen.</p> <p>Desweiteren sollte im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass archäologische Fundstellen im Umfeld des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bekannt sind:</p> <p>Aus dem Umfeld des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen bekannt. Daher ist innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Auftreten von Bodendenkmälern ebenfalls zu rechnen. Eine baubegleitende Untersuchung ist durchzuführen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und</p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 3	<p>Syna GmbH Stellungnahme vom 09.06.2015</p> <p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 07.05.2015 in obiger Angelegenheit und nehmen wie folgt Stellung.</p> <p>Gegen den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Lidl-Markt“ in der Fassung vom Mai 2015, haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.</p> <p>Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir auf die eigenen Hausanschlüsse (Strom und Gas) des Marktgebäudes hin.</p> <p>Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit bzw. bis zu der erforderlichen Änderung im zukünftig überbauten Gebäudeeinführungsbereich gewährleistet sein.</p> <p>Aufgrund des textlichen Inhaltes der Begründung zum Vorentwurf gehen wir davon aus, dass sich die aktuellen Leistungsanforderungen bzw. die spezifischen Lastprofile zukünftig, wenn überhaupt, nur geringfügig verändern. Sollte sich widerwartend der Gesamtleistungsbedarf entsprechend</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Marktgebäudes ist nicht von einer erheblichen Veränderung der aktuellen Leistungsanforderungen bzw. der spezifischen Lastprofile auszugehen.</p>	<p>Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.</p> <p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Keine.</p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>groß erhöhen, so kann es zu Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und Gasrohre bereitzustellen ist.</p> <p>Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens bitten wir um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in seiner Endform.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auswirkungen auf den Festsetzungsgelt der vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf abschließend nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss in Kraft und steht anschließend zu jedermanns Einsicht bereit. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen und sonstige Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, werden von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe unterrichtet. In diesem Schritt, sollte der Anregungsträgerin eine Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Verfügung gestellt werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.</p>	
B 4	<p>Der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises Stellungnahme vom 10.06.2015</p> <p>Kreisausschuss: Büro für Gleichstellungsfragen / Frau Czymai</p> <p>Fachdienst I.7 / Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur</p> <p>Fachdienst II.7 / Gesundheitsverwaltung</p>		<p>Die von den Fachstellen zu ihrem Aufgabenbereich vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der jeweils nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahmen in die Abwägung eingebracht. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind den betroffenen Fachstellen zugeordnet und werden an betreffender Stelle zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen.</p> <p>Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen</p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Fachdienst III.2 / Umwelt</p> <p>Fachdienst III.3 / Brandschutz</p> <p>Fachdienst III.4 / Bauaufsicht</p> <p>Fachdienst III.5 / Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen</p> <p>Fachdienst III.6 / Verkehr</p> <p>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p> <p><u>Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:</u></p> <p>Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes KE/WF Kreisentwicklung:</u></p> <p>Aus der Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:</u></p> <p>Seitens des FD I.7 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 – Gesundheitsverwaltung:</u></p> <p>Seitens des FD II.7 bestehen keine Bedenken oder</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird festgestellt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.</p> <p>Es wird festgestellt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.</p> <p>Es wird festgestellt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.</p>	<p>Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (200209-2015-wl):</u></p> <p><u>1. Immissionsschutz:</u></p> <p>Zuständige Immissionsschutzbehörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden.</p> <p><u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken</p> <p><u>3. Untere Wasserbehörde:</u></p> <p>Zum Gewässer Sülzbach:</p> <p>Die am westlichen Ende festgesetzte Baulinie grenzt zum Teil unmittelbar an die Überschwemmungsgebietslinie des Sülzbaches. In den textlichen Festsetzungen sollte daher nochmal klargestellt werden, dass für ggf. gewünschte Geländeneueanpassungen vom Gebäudeanbau an die Freifläche im Überschwemmungsgebiet weder Erdauffüllungen noch Anböschungen zulässig sind.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Keine Änderung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauauf-</u></p>	<p>gungen vorgetragen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Es wird festgestellt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden und der Festsetzungsgehalt des Textteils zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Es wird festgestellt, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist gemäß der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in Abschnitt A, Nr. 7.1 zu ergänzen: <i>Erdauffüllungen sowie Anböschungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind ebenfalls unzulässig. Für eine wasserrechtliche Zulassung ist nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 78 Abs. 3 oder 4 WHG die Untere Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zuständig.</i></p> <p>Keine.</p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>sicht:</p> <p>Grundlage der Stellungnahme ist der vorgelegte Vorentwurf: Planstand vom Mai 2015</p> <p>Aus bauaufsichtlicher Hinsicht bestehen in Bezug auf den o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bedenken. Wir weisen auf folgende Punkte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir empfehlen, die Baugrenze und die Baulinie auf Fixpunkte zu vermessen und eine deutlichere Hervorhebung dieser. • Wir empfehlen eine deutliche Hervorhebung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. • Wir empfehlen eine deutlichere Hervorhebung der gärtnerisch angelegten Freiflächen im Vorhabenbezogenem Bebauungsplan. • Wir möchten zu den festgesetzten Grünflächen im Vorhabenbezogenem Bebauungsplan auf die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Eltville § 2 Abs. 6 verweisen. 	<p>Aufgrund der Kleinteiligkeit im Verlauf der Baulinie wird eine Vermaßung für nicht sinnvoll gehalten. Die Lesbarkeit der Planzeichnung würde hierdurch negativ beeinflusst werden. Die Maße der Baulinie sind zudem aufgrund der Vorhabenbezogenen Planung transparent und werden im Vorhabenplan II: Grundriss dargestellt.</p> <p>Die Signatur für „Umgrenzung von Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“ entspricht der in der Planzeichenverordnung hierfür vorgesehenen Signatur. Zur eindeutigen Lesbarkeit der zeichnerischen Festsetzung sollte jedoch geprüft werden, ob eine Farbabstufung und ein höherer Linienstichfaktor zu dem von der Anrengungsträgerin angesprochenen Effekt führt.</p> <p>Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen werden für deutlich hervorgehoben empfunden. Zudem werden die anzulegenden Freiflächen im Vorhabenplan I: Lageplan, der fester Bestandteil der hier vorliegenden Bauleitplanung ist, eindeutig dargestellt. Auf eine Anpassung des Rechtsplans sollte deshalb verzichtet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. § 2 Abs. 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Eltville wird eingehalten.</p>	<p>Keine.</p> <p>Die Signatur „Umgrenzung von Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“ ist in der Planzeichnung stärker hervorzuheben.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:</u></p> <p>Grundlage der Stellungnahme ist der vorgelegte Entwurf: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Lidl-Markt“ von Mai 2015.</p> <p>Denkmalrechtliche Bedenken werden zurück gestellt.</p> <p>Es werden keine Auflagen von der Untere Denkmalschutzbehörde gefordert.</p> <p><u>Hinweis:</u> An das Plangebiet schließt südlich die Eisenbahnstrecke „012 Rheintalbahn“ an. Die Eisenbahnstrecke ist Teil einer Gesamtanlage „Eisenbahnstrecke 012 Rheintalbahn“ und unterliegt hiermit den Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Das Bahnhofsgebäude ist als Einzelkulturdenkmal eingetragene. Weiter südlich fängt die „Gesamtanlage Altstadt Eltville“ an.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen:</u></p> <p>Seitens des FD III.5 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.6 – Verkehr:</u></p> <p>Die hiesige Straßenverkehrsbehörde ist nicht zu-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.</p> <p>Es wird festgestellt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>ständig.</p> <p><u>Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:</u></p> <p>Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.</p>	<p>Keine.</p>
B 5	<p>Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 12.06.2015</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen keine regionalplanerischen Bedenken, wenn wie jetzt in der Planung vorgesehen, das nach dem Regionalplan Südhessen /regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ausgewiesene Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz frei von Bebauung gehalten und nicht in seiner Funktion beeinträchtigt wird.</p> <p>Darüber hinaus ist es notwendig die Fläche als Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Höchstverkaufsfläche festzusetzen, da der Standort nicht in dem für den Einzelhandel abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich der Abb. 5-22 des RPS/RegFNP 2010 liegt und in dieser städtebaulichen Lage lediglich die bevölkerungsnaher Versorgung mit Lebensmitteln sicherstellen soll.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Überschwemmungsgebiet des Sülzbachs ist im Rechtsplan zeichnerisch berücksichtigt. Zudem erfolgt die textliche Festsetzung, dass das im Rechtsplan nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiet von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und Erdauffüllungen sowie Anböschungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets unzulässig sind.</p> <p>Dem Hinweis sollte gefolgt werden und Abschnitt A Nr. 1 entsprechend angepasst werden.</p>	<p>Die Anregungen werden gemäß der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen bzw. in die Abwägung eingestellt. Auswirkungen auf den vorliegenden Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus nicht.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist in Abschnitt A Nr. 1.1 anzupassen: Für den gesamten Geltungsbereich wird „Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Zudem wird Abschnitt A Nr. 1.2 in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen und verbindlich festgesetzt.</p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen. Zu den weiteren naturschutzrechtlichen Belangen verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden teile ich Folgendes zu dem Vorwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit:</p> <p>Abwasser Gemäß § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versiebt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Durch die Erweiterung des Marktes findet eine zusätzliche Versiegelung der Fläche statt. Das Schmutzwasser kann an einen Mischwasserkanal der Stadt Eltville angeschlossen werden.</p> <p>Das Niederschlagswasser von der westlichen Dachfläche ist unter Berücksichtigung des DWA Regelwerkes-M 153 in den Sülzbach einzuleiten. Einer zusätzlichen Einleitung des Niederschlagswassers in den Abwasserkanal wird nicht zuge-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p> <p>Zunächst wird festgestellt, dass das vorhandene Marktgebäude einen Bestandsschutz erfährt und die bisherige Entwässerung unberührt von der vorliegenden Bauleitplanung bleibt. Somit wird das Niederschlagswasser auch weiterhin in die Kanalisation eingeleitet. Bei dem jetzigen Vorhaben der Erweiterung des Bestandsgebäudes handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung, die im westlichen Planbereich jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich bringt. Aus diesem Grund sollte die Entwässerung des Niederschlagswassers der westlichen Dachfläche (Erweiterungsfläche) über den Sülzbach erfolgen.</p>	<p>Es ist eine Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von maximal VK = 1.260 m² zulässig.</p> <p>Keine.</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist in Abschnitt B, um Nr. 2.3 zu ergänzen: Das Niederschlagswasser von der westlichen Dachfläche, der hier vorliegenden Erweiterung, ist unter Berücksichtigung des DWA Regelwerkes-M 153 in den Sülzbach einzuleiten. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Sülzbach ist eine Zulassung (Einleiterteaubnis) durch die Obere Wasserbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 Abwasser, erforderlich.</p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>stimmt. Eine Reduzierung der vorhandenen Einleiternge (Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal) ist anzustreben.</p> <p>Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Sülzbach ist eine Zulassung (Einleiterlaubnis) durch die Obere Wasserbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3 Abwasser, erforderlich.</p> <p>Oberflächengewässer</p> <p>Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 21. März 2005 festgesetzten und im StAnz. 12/05 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet vom Sülzbach. Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Sülzbachs sichergestellt sind.</p> <p>Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.</p> <p>Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, auch temporäre, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten.</p> <p>Für eine wasserrechtliche Zulassung ist nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 78 Abs. 3 oder 4 WHG die Untere Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis zuständig.</p> <p>Bergaufsicht</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG;</p>	<p>Kennntisnahme. Der Hinweis sollte als Texthinweis in die Bauleitplanung aufgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und sollte ergänzend zu der bereits getroffenen Festsetzung zum Themenbereich „Flächen für die Wasserwirtschaft“ aufgenommen werden.</p> <p>Kennntisnahme. Es wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen sind. Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und in dessen näheren Umgebung keine unter Bergaufsicht stehenden</p>	<p>Im Textteil zum Bebauungsplan ist unter Abschnitt C ein Hinweis zum „Schutz von Oberflächengewässern“ aufzunehmen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet des Sülzbachs. Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Sülzbachs sichergestellt sind. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist gemäß der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in Abschnitt A, Nr. 7.1 zu ergänzen:</p> <p>Erdauffüllungen sowie Anböschungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind ebenfalls unzulässig. Für eine wasserrechtliche Zulassung ist nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 78 Abs. 3 oder 4 WHG die Untere Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zuständig.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>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 Inhaltsverzeichnis 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.</p> <p><u>Gefährdungspotential</u> aus früheren bergbaulichen <u>Tätigkeiten</u>: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Ich beteilige den <u>Kampfmittelräumdienst</u> 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</p>	<p>den Betriebe.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Es wird festgestellt, dass durch das Regierungspräsidium Darmstadt der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt wurde und in diesem Zusammenhang auch keine Hinweise über das Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden kann. Der Stadt Eltville am Rhein liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	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	Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan, so, das sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben.	
B 6	<p>Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel Stellungnahme vom 09.06.2015</p> <p>Von der vorgelegten Planung werden keine Belange, die die Stadt Oestrich-Winkel vertritt, berührt.</p> <p>Im Rahmen des Stadtumbauprogramms hat der Zweckverband Rheingau für seine Mitgliedskommunen 2008 ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Region Rheingau erstellen lassen. Wir empfehlen einen entsprechenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass keine Belange, die die Stadt Oestrich-Winkel vertritt berührt werden.</p> <p>Die hier vorliegende vorhabenbezogene Bauleitplanung dient der Erweiterung eines bereits bestehenden Lidl-Marktes. Die Auswirkungen des Vorhabens i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO widersprechen somit nicht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Region Rheingau. Vielmehr dient die geplante Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes der Steigerung von Aufenthaltsqualität sowie der Verbesserung von Übersichtlichkeit für den Kunden, der Optimierung der Warenpräsentation und auch der Standardisierung betrieblicher Logistik. Demnach sollte der Empfehlung der Anregungsträgerin, einen Hinweis in die Begründung aufzunehmen, nicht gefolgt werden.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
M. Eng. Sebastian Mack

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Bauamt
i. A. Claus-Jürgen Steins

Eltville am Rhein, den 15.06.2015