



Oestrich-Winkel
Im Rheingau

Bebauungsplan „Schloss Reichardshausen“
Im Ortsteil Oestrich

Abwägung

22. April 2021

Inhalt	Seite
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	3
Tabellarische Übersichten	3
Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
Beteiligung der Nachbargemeinden	56
Tabellarische Übersicht.....	56
Anregungen der Nachbargemeinden.....	56

Hinweis

Alle Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Schloss Reichardshausen“ werden im Original-Wortlaut wiedergegeben.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Tabellarische Übersichten

Behördliche Stellungnahmen mit und ohne Anregungen aus den verschiedenen Beteiligungsverfahren sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stelle	Anregungen / Hinweise		
			Datum	Ja	Nein
36	Regierungspräsidium Darmstadt	Dezernat III 31.2-Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung-	06.06.2019 29.10.2020	X	
36K	Regierungspräsidium Darmstadt	Kampfmittelräumdienst	31.08.2020	X	
66	Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises	Sammelstellungnahme	13.05.2019 27.10.2020	X X	
3	Hessen Mobil		09.05.2019 14.09.2020	X X	
10	Deutscher Wetterdienst		03.05.2019 08.10.2020		X X
11	DFS Deutsche Flugsicherung		08.05.2019		X
12	Unitymedia Hessen / NRW GmbH & Co. KG	Abteilung zentrale Planung	06.05.2019		X
12	Vodafone NRW GmbH	Abteilung zentrale Planung	11.09.2020 06.10.2020		X X
13	Eisenbahn-Bundesamt		25.04.2019	X	
7	Deutsche Bahn AG	DB Immobilien Region Mitte	11.09.2020	X	
15	Fraport AG		29.04.2019 09.09.2020		X X
16	Direktion Bundesbereitschaftspolizei		17.08.2020		X
45	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		11.09.2020		X

17	Handwerkskammer Wiesbaden		17.04.2019 28.08.2020 05.10.2020		X X X
19	Hessen-Forst	Untere Forstbehörde	13.05.2019	X	
23	IHK Wiesbaden		13.05.2019 18.09.2020	X	X
26	Kreishandwerkerschaft Wiesbaden-Rheingau-Taunus		13.05.2019		X
27	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	hessenArchäologie	14.06.2019 05.10.2020	X X	
28	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Bau- und Kunstdenkmalpflege	10.05.2019	X	
29	Landesverband der jüdischen Gemeinde in Hessen		18.04.2019 15.09.2020		X X
31	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn		14.09.2020	X	
32	Amt für Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz	Fachdienst Landesentwicklung und Denkmalschutz, Landkreis Limburg-Weilburg	09.05.2019 14.08.2020		X X
47	NABU Ortsgruppe Rheingau		26.08.2020		
34	PLEdoc GmbH		16.04.2019 18.08.2020 24.09.2020		X X X
38	Rhein-Main-Verkehrsverbund		25.04.2019		X
39	Staatliches Schulamt für den Rheingau-Taunus-Kreis und die Landeshauptstadt Wiesbaden		24.04.2019 11.08.2020		X X
44	Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus		17.04.2019 19.08.2020 17.09.2020		X X X
83	Rheingauwasser GmbH		15.04.2019		X
84	Eigenbetrieb Stadtwerke Abwasser		18.04.2019 22.09.2020	X	X
87	Amprion GmbH	Betrieb / Projektierung, Leitungen Bestandssicherung	18.04.2019 24.08.2020		X X

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

36 Regierungspräsidium Darmstadt

Stellungnahme vom 06.06.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Regionalplanerisch habe ich zu der hier vorgesehenen Umstrukturierung und den Erweiterungen durch Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes südlich der Bahnlinie keine Bedenken. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan (RPS / RegFNP) 2010 weist hier Vorranggebiet Siedlung, Planung aus. Die nördlich gelegene Fläche ist dagegen als Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen. Eine Inanspruchnahme durch einen Bebauungsplan entspricht nach § 1(4) BauGB nicht den Zielen der Raumordnung. Da nach meinen Informationen für die Fläche eine Baugenehmigung für die Stellplätze vorliegt, schlage ich vor, es dabei zu belassen und den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes auf den südlich der Bahn gelegenen Teil zu beschränken.

Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich mit, dass von dem Vorhaben der Stadt Oestrich-Winkel kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Bezüglich sonstiger naturschutzfachlicher Anregungen, insbesondere hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und Festlegung von Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB sowie hinsichtlich der Abstimmung artenschutzrechtlich erforderlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen u.a. für die streng geschützte Mauereidechse (*Podarcis muralis*) im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, verweise ich auf die fachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises.

Aus **weinbaufachlicher** Sicht im oben genannten Vorhaben weise ich darauf hin, dass gemäß Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02) vom 27. April 2016, ein Abstand von 5 Meter zwischen

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf das Teilgebiet südlich der Bahnlinie beschränkt. Damit besteht kein Konflikt mehr zu den Zielen der Raumordnung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise im Anhang zu den textlichen Festsetzungen werden um entsprechende Ausführungen ergänzt.

dem geplanten Neubau: Hörsaalgebäude 2 und der davon südlich gelegenen Teilfläche 37 (Weinbaufläche) einzuhalten ist. Dies ist bei der Planung des Randstreifens zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt, daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAlt-BodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für Alt-Pro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Vorsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplan betrifft eine Fläche von 5 ha, welche derzeit unter anderem schon von der EBS genutzt wird.

Die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wurde bei der Erstellung des Umweltberichtes grundsätzlich berücksichtigt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens, soll der Umweltbericht ergänzt werden. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Vorlage des vollständigen Umweltberichtes.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 27. Dezember 1999 festgesetzten und im StAnz. 52/99 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet vom Rhein bei Oestrich.

Die Hinweise werden beachtet.

Die Hinweise im Anhang zu den textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Umweltbericht weiter ausformuliert worden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Inzwischen ist die Baugenehmigung für das Vorhaben „Neubau Forum“ erteilt worden (BA 03868/18). Gemäß § 45 Abs. 3 Satz 2 HWG ist die Baugenehmigung im Benehmen mit der

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Mir wurde die Retentionsraumbilanzen mit dem Kurzgutachten von RZB (Rodriguez Zeisler Blank, d. Verf.), Wiesbaden „Erstellung einer Retentionsraumbilanzierung für die geplanten Neubauten“ der EBS vom Oktober 2018 nachgewiesen.

Hinweis:

Das HQ100 liegt zwar mit 84,27 m üNN unterhalb der Dammoberkante von 84,40 m üNN der Verwallung, allerdings liegt das Extremhochwasser (HQextrem) bei ca. 85,59 m üNN und somit ca. 19 cm über der Verwallung.

Für den Bau der Verwallung in Verbindung mit dem Bauvorhaben „Neubau Forum“ ist bei der Unteren Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis eine wasserrechtliche Zulassung mit dem Bauantrag zu erwirken. Gemäß § 78a Abs. 1 WHG ist der Bau der Verwallung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten. Für eine wasserrechtliche Zulassung ist nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 78a WHG die Untere Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis zuständig.

Abwasser, nachsorgender Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt, daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAlt-BodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für Alt-Pro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur

Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises ergangen; sie ersetzt die wasserrechtliche Genehmigung.

Alle sonstigen Bauvorhaben, für die in Zukunft Baugenehmigungen beantragt werden, liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Die Hinweise werden beachtet.

Die Hinweise im Anhang zu den textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht sinnvoll erscheint, ist die Einleitung des NW in den Rhein einzuplanen. Die wasserrechtliche Zulassung ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz

Es bestehen erhebliche Bedenken.

Das Plangebiet soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule festgesetzt werden. Im Plangebiet sollen Hochschulnutzungen zulässig sein. Dazu zählen u. a. Büro- und Verwaltungsgebäude, Lehr- und Seminargebäude etc. und universitäres und studentisches Wohnen. Weiterhin ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen.

Das Gebiet liegt nahe an der tags und nachts stark befahrenen Bahnstrecke Koblenz - Wiesbaden und den Bundesstraßen B 42 und B 42a sowie der Rheingaustraße L 3320. Daraus folgt, dass das Wohnheim an allen Fassaden von Verkehrslärm stark betroffen ist. Der Schienenlärm ist nachts gleich oder höher als tags.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Eine Einleitungsgenehmigung zur Direkteinleitung in den Rhein liegt bereits vor; das betreffende Entwässerungssystem ist vorhanden und in Betrieb. Bei neuer bzw. weiterer Bebauung muss diese Einleitungsgenehmigung ergänzt oder neu beantragt werden. Dies betrifft den Vollzug des Bebauungsplans und läuft damit parallel zum Baugenehmigungsverfahren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise im Anhang zu den textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Die fachliche Einschätzung des RP Darmstadt wird grundsätzlich geteilt. Dabei lassen sich die Bedenken ausräumen.

Dem Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel und den sonstigen an der Planung Beteiligten ist die Immissionssituation bewusst. Im Zuge der Konkretisierung der Planung ist deshalb ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Die Begutachtung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, um die Planung verwirklichen zu können. Danach sind passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten schutzbedürftigen Bauungen entsprechend DIN 4109-1 vorzusehen, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sind hier tags deutlich überschritten (hergeleitet aus dem Gutachten des TÜV Hessen vom 30.10.2015 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Studierendenwohnheim an der European Business School“). Auch die Richtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden deutlich überschritten. Wohnen ohne Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung nicht möglich, da die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten werden (lt. WHO liegt eine Gesundheitsgefährdung derzeit ab 55 dB(A) nachts vor).

Zum Schutz der Arbeitsplätze in den Büros und der Lehrsäle, Konferenzräume etc. sind auch hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Laut Entwurf der Begründung werden im weiteren Verfahrensverlauf u. a. auch die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt.

Aufgrund der Lärmproblematik ist ein Schallschutzgutachten erstellen zu lassen. In ihm sind sowohl aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen zu benennen. Diese sind dann in die Textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Der Schutzanspruch des Plangebietes sollte festgesetzt werden (vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet).

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist ausreichend.

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 Berechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. *Die Stellungnahme basiert daher*

niedrige Innenpegel erreicht werden können. Die sich aus der Prognose ergebenden Außenlärmpegel und die daraus resultierenden erforderlichen Schalldämm-Maße sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die grundsätzliche Zustimmung der Bergaufsicht wird zur Kenntnis genommen.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

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.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt und es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem **Kampfmittelräumdienst** aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmitteverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 29.10.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Aus Sicht der **Regionalplanung** habe ich zu der hier vorgesehenen Umstrukturierung und den Erweiterungen durch Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes südlich der Bahnlinie weiterhin keine Bedenken. Der geplante Geltungsbereich ist im gültigen

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesen. Die in meiner Stellungnahme vom 06. Juni 2019 geäußerten Bedenken gegenüber der nördlich gelegenen Fläche können zurückgestellt werden, da die Ausweisung der nördlichen Fläche aus dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf entfernt wurde und somit für die weitere Planung nicht relevant ist.

Aus **naturschutzfachlicher** Sicht teile ich Ihnen mit, dass von dem Vorhaben der Stadt Oestrich-Winkel kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird.

Mit dem Vorhaben sind umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Das in der Begründung zum Bebauungsplan bilanzierte Biotopwertdefizit beläuft sich auf ca. 134.000 Punkte. Zur Kompensation der Eingriffe soll eine Ökokontomaßnahme in Anspruch genommen werden, ohne dass eine konkrete Bezeichnung dieser vorlaufenden Ersatzmaßnahme in den Beteiligtenunterlagen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt (u.a. Art, Lage, Anerkennungsbescheid einer UNB).

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch konkrete Festsetzungen oder vertragliche Regelungen zum Bestandteil des Planes werden müssen. Den beteiligten Naturschutzbehörden als Träger öffentlicher Belange muss Gelegenheit gegeben werden, die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich ihrer qualitativen und quantitativen Eignung zu prüfen und dazu Stellung zu nehmen. Dies ist derzeit noch nicht möglich und auf die Notwendigkeit sich insbesondere diesbezüglich mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises abzustimmen, wird nochmals hingewiesen.

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

Grundwasser, Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter

Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.

Trotz Umsetzung verschiedener Maßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann. Deshalb kann der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen treffen.

Das Ausgleichsdefizit wird über eine vorlaufende Kompensationsmaßnahme beseitigt. Ein entsprechender Bescheid liegt vor. Die textlichen Festsetzungen werden unter dem Abschnitt „Hinweise“ um den Punkt „Externe Kompensationsmaßnahmen“ ergänzt.

- vgl. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.06.2019 –

„Die Hinweise werden beachtet.“

Die Hinweise im Anhang zu den textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.“

Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht bekannt. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird. Natürlich können Auskünfte aus der Altflächen-datei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen.

Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datushtml> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 bestehen keine Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 27. Dezember 1999 festgesetzten und im StAnz. 52/99 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet vom Rhein bei Oestrich.

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Mir wurde die Retentionsraumbilanzen mit dem Kurzgutachten von RZB, Wiesbaden „Erstellung einer Retentionsraumbilanzierung für die geplanten Neubauten“ der EBS vom Oktober 2018 nachgewiesen.

Hinweis:

Das HQ100 liegt zwar mit 84,27 NHN unterhalb der Dammoberkante von 84,35 NHN der Verwaltung, allerdings liegt das Extremhochwassers (HQextrem) bei ca. 85,59 NHN und somit ca. 24cm über der Verwaltung.

Für den Bau der Verwaltung in Verbindung mit dem Bauvorhaben „Neubau Forum“ ist bei der

- vgl. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.06.2019 –

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Inzwischen ist die Baugenehmigung für das Vorhaben „Neubau Forum“ erteilt worden (BA 03868/18). Gemäß § 45 Abs. 3 Satz 2 HWG ist die Baugenehmigung im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises ergangen; sie ersetzt die wasserrechtliche Genehmigung.“

Alle sonstigen Bauvorhaben, für die in Zukunft Baugenehmigungen beantragt werden, liegen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets.“

Untere Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis eine wasserrechtliche Zulassung mit dem Bauantrag zu erwirken. Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist der Bau der Verwallung, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt. Für eine wasserrechtliche Zulassung ist nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 78 Abs. 5 WHG die Untere Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis zuständig.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Niederschlagswasser soll gemäß Empfehlung des Bodengutachtens nicht versickert, sondern rückstausicher in einen geeigneten Vorfluter eingeleitet werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu ist bei der Oberen Wasserbehörde, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.3 Kommunales Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, zu beantragen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus zukünftigen Versiegelungen in den Mischwasserkanal ist nicht genehmigungsfähig. Bereits versiegelte Flächen sind, falls möglich, vom Mischwassersystem abzutrennen.

Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG).

Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v. g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Einleitungsgenehmigung zur Direkteinleitung des Niederschlagswassers in den Rhein liegt bereits vor; das betreffende Entwässerungssystem ist vorhanden und in Betrieb. Bei neuer bzw. weiterer Bebauung muss diese Einleitungsgenehmigung ergänzt oder neu beantragt werden. Dies betrifft den Vollzug des Bebauungsplans und läuft damit parallel zum Baugenehmigungsverfahren.

- vgl. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.06.2019 -

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise im Anhang zu den textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.“

Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz

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

Das Plangebiet soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule festgesetzt werden.

Im Plangebiet sollen Hochschulnutzungen zulässig sein. Dazu zählen u. a. Büro- und Verwaltungsgebäude, Lehr- und Seminargebäude etc. und universitäres und studentisches Wohnen. Weiterhin ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen.

Das Gebiet liegt nahe an der tags und nachts stark befahrenen Bahnstrecke Koblenz -Wiesbaden und den Bundesstraßen B 42 und B 42a sowie der Rheingaustraße L 3320. Daraus folgt, dass das Wohnheim an allen Fassaden von Verkehrslärm stark betroffen ist. Der Schienenlärm ist nachts gleich oder höher als tags.

Die Schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sind hier tags deutlich überschritten (s. Gutachten der Fa. Genest GUTACHTEN NR. 128J9 G-Vorabzug - Schalltechnische Untersuchungen zur Standortentwicklung der European Business School (EBS) in Oestrich-Winkel).

Auch die Richtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden deutlich überschritten.

Wohnen ohne Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung nicht möglich, da die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten werden (lt. WHO liegt eine Gesundheitsgefährdung derzeit ab 55 dB(A) nachts vor).

Zum Schutz der Arbeitsplätze in den Büros und der Lehrräume, Konferenzräume etc. sind auch hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- vgl. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.06.2019 –

„Die fachliche Einschätzung des RP Darmstadt wird grundsätzlich geteilt. Dabei lassen sich die Bedenken ausräumen.“

Dem Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel und den sonstigen an der Planung Beteiligten ist die Immissionssituation bewusst. Im Zuge der Konkretisierung der Planung ist deshalb ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Die Begutachtung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen, um die Planung verwirklichen zu können. Danach sind passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten schutzbedürftigen Bauungen entsprechend DIN 4109-1 vorzusehen, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden können. Die sich aus der Prognose ergebenden Außenlärmpegel und die daraus resultierenden erforderlichen Schalldämm-Maße sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).“

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Eine nächtliche Nutzung wird an dem Hochschulstandort kaum oder gar nicht vorkommen. Daher ist der Belang „Schlafen bei geöffnetem Fenster“ in einem Sondergebiet Hochschule von untergeordnetem Gewicht. Im Falle der nächtlichen Nutzung wäre es zumutbar, Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen und kontrollierter Wohnraumlüftung zu versehen, was heute in Situationen mit stärkerer Geräuscheinwirkung bautechnischer Standard ist.

Der Gutachter ermittelt die maßgeblichen Außenlärmpegel (Anlage 7 d. Gutachtens) und schlägt zur Konfliktbewältigung bauliche Schallschutzmaßnahmen - inklusive schallgedämmte Belüftungseinrichtungen - vor. Er berücksichtigt dabei folgende Orientierungswerte: tags 60 dB(A). nachts 50 dB(A).

In vorbelasteten Bereichen wie z. B. bei bestehenden Verkehrswegen sollen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 bei Abweichungen von den Orientierungswerten zum Ausgleich geeignete Maßnahmen (z. B. durch Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Dieser Forderung wird durch die Textlichen Festsetzungen Nr. 5 im Entwurf des Bebauungsplanes nachgekommen.

Durch geeignete Bauteile sowie fensterunabhängige Belüftung kann eine ausreichende Nachtruhe gewährleistet werden.

Die genannten Maßnahmen sind baulich umzusetzen.

Ein Schlafen bei geöffneten Fenstern wird aber für viele Bewohner nicht möglich sein.

Bergaufsicht

Für die bergrechtliche 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 Berechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die

- vgl. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.06.2019 –

„Die grundsätzliche Zustimmung der Bergaufsicht wird zur Kenntnis genommen.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.“

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.

Die Stellungnahme des **Kampfmittelräumdienstes** vom 06. Juni 2019 hat für das o. g. Vorhaben weiterhin Gültigkeit. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Mündliche Anfragen bitte ich an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-126501 und schriftliche Anfrage an die folgende Adresse zu richten: Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

- vgl. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.06.2019 –
„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“

36K Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Stellungnahme vom 31.08.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit-bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

66 Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises

Stellungnahme vom 13.05.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Stellungnahme des **Büros 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 (100309-2018)**:
Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn das unter Punkt 5.1 angekündigte Schallgutachten vorliegt. Hierbei sollten auch alle potenziellen Nutzungen (Wohnen, Anlagen für sportliche Zwecke etc.) berücksichtigt werden.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Die Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung des Fachdienstes I.7 - Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung des Fachdienstes I.7 – Gesundheitsverwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Konkretisierung der Planung ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, dessen Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplans integriert worden sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Insbesondere sind artenschutzrechtliche Störungen zu vermeiden. In den Bauzeitenplänen sind die Anforderungen des Artenschutzes einzubeziehen. Die vorgezogene Schaffung von Ausgleichshabitaten ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

In der Plandarstellung sind die Naturdenkmale mit einem ausreichenden Schutzbereich einzutragen.

Die Regelungen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (Kompensation) nach § 1 a BauGB in Verbindungen mit der Hess. Kompensationsverordnung sind im weiteren Verfahren der Planung beizufügen.

3. Untere Wasserbehörde:

Zum Überschwemmungsgebiet des Rheins:

Zur Planzeichnung i. V. m. den textlichen Festsetzungen, Ziffer 5.1 Retentionsflächen, und der Begründung, Ziffer 5.1 Fachgutachten - Schutz vor Hochwasser / Retentionsraum / Überschwemmungsgebiet:

Durch die vorgesehene Verwallung können Teile des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes nicht mehr geflutet werden. Dazu ist ein gleichwertiger Retentionsraumausgleich zu erbringen, der in den vorliegenden Unterlagen noch nicht hinreichend dokumentiert ist.

Wir weisen daher nochmal eindringlich darauf hin, dass die vorgesehene Verwallung um das Schloss nur dann wasserrechtlich genehmigt werden kann (Rechtsgrundlage: § 78 Abs. 5 WHG), wenn der zu erbringende Retentionsraumausgleich eindeutig zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen wird.

Dazu empfehlen wir in der Planzeichnung die dafür vorgesehene Abgrabungsfläche zu kennzeichnen. In den textlichen Festsetzungen bzw. der Begründung sollte auch das Volumen der abzutragenden Bodenmassen angegeben werden.

Die Hinweise werden beachtet.

Die Informationen werden von der ökologischen Baubegleitung an die Planungsbeteiligten weitergegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit keine Naturdenkmale, welche einzutragen wären.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechende Ausführungen ergänzt worden.

Der Anregung wird gefolgt.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung ist ein Gutachten zum Nachweis des erforderlichen Retentionsvolumens erstellt und fortgeschrieben worden (Büro Rodriguez Zeisler Blank, Wiesbaden). Textfestsetzungen und Begründung des Bebauungsplans sind mit Bezugnahme auf die Begutachtung ergänzt worden.

Inzwischen ist die Baugenehmigung für das Vorhaben „Neubau Forum“ erteilt worden (BA 03868/18). Gemäß § 45 Abs. 3 Satz 2 HWG ist die Baugenehmigung im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises ergangen; sie ersetzt die wasserrechtliche Genehmigung.

Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.

Nach dem derzeitigen Planungsstand beläuft sich das Aushubvolumen für Retentionszwecke (Rasenparterre und Weinbauflächen) auf 3.475 m³. Davon entfallen 833 m³ auf Oberboden und 2.642 m³ auf Füllboden. (Alle Volumenangaben sind als ca.-Werte zu verstehen.)

Zum Umweltbericht. Ziffer 2.2.3 Wasser - Maßnahmen:

Den Ausführungen im Umweltbericht entsprechend wird der notwendige Retentionsraum durch den Bau einer tiefer liegenden Rasenparterre geschaffen.

Dies widerspricht den Ausführungen in der Begründung, wonach darüber hinaus auch Geländemodellierungen im Sinne von Abgrabungen notwendig werden.

Zu den textlichen Festsetzungen, Ziffer 4.4 Fläche für die Landwirtschaft:

Ein Großteil der Fläche für die Landwirtschaft befindet sich im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Von daher sollte die Zulässigkeit von Nebenanlagen mit dem Zusatz „vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit“ versehen werden.

Zur Entwässerung:*Zur Begründung. Ziffer 7.2 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser:*

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass in beiden beigefügten Bodengutachten des Baugrundinstitutes Franke-Meißner und Partner GmbH der Gutachter zu dem Schluss kommt, von einer Versickerung Abstand zu nehmen und stattdessen eine rückstausichere Vorflut zu einem geeigneten Vorfluter hin herzustellen.

Sollte der Antragsteller an der Versickerung von Niederschlagswasser festhalten, bedarf es dafür grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Im Falle der Einleitung in einen geeigneten Vorfluter über einen privaten Regenwasserkanal hängt die Erlaubnispflicht von der Einzelfallprüfung der Unteren Wasserbehörde ab.

Im Falle der Einleitung in einen geeigneten Vorfluter über einen Trennkanal der Stadt Oestrich-Winkel sind die Vorgaben der Entwässerungssatzung (i. V. m. der Erlaubnis der Oberen Wasserbehörde) einzuhalten.

Die Begründung ist um die gewünschten Angaben ergänzt worden. Eine Festsetzung oder Kennzeichnung ist nicht erforderlich und auch nicht sinnvoll, weil sich bei der Planung der Außenanlagen immer geringe Verschiebungen ergeben können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler im Umweltbericht, der korrigiert wird. Der Retentionsraumausgleich wird durch das Rasenparterre UND Geländemodellierungen geschaffen. Beide Maßnahmen zusammen sichern den erforderlichen Ausgleich.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Bestimmungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen können nicht auf Flächen für die Landwirtschaft getroffen werden. § 9 Abs. 1 BauGB enthält hierzu keine Ermächtigung. § 14 BauNVO bezieht sich ausschließlich auf Nebenanlagen in Baugebieten.

Die Hinweise werden beachtet.

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 Abs. 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.

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

Die grundsätzliche Zustimmung des Fachdienstes III.3 – Brandschutz – wird zur Kenntnis genommen.

Soweit erforderlich, sind die Hinweise zur Planverwirklichung im Anhang zu den textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt worden.

Die Hinweise werden beachtet.

Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung -2018 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 (S01) 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 Verkehrsbereich 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 4066 zu beschildern.

Planung Löschwasserversorgung:

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

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 – Bauaufsicht:

Hinweis auf Baulasteintragungen und Antrag auf Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB

Zur textlichen Festsetzung Nr. 1

Die Hinweise werden beachtet.

Die Hinweise werden beachtet.

Die Hinweise werden beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellplätze im Teilgebiet SO2 sind im Bauantragsverfahren öffentlich-rechtlich durch Baulasteintragung an die Nutzungen im Teilgebiet SO1 zu binden.

Des Weiteren empfehlen wir den Stellplatzbedarf in den textlichen Festsetzungen konkret festzuschreiben, möglichst auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 2

Für die Errichtung einer Wohnung im Teilgebiet SO1 ist ein separater Antrag auf Befreiung mit Begründung gem. § 31 (1) BauGB einzureichen. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf § 73 HBO hin.

Die Wohnung ist ebenfalls durch Baulasteintragung an den Hochschulbetrieb zu binden.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 4.3

Für die ausnahmsweise zulässige Errichtung zusätzlicher Stellplätze im Teilgebiet SO1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein separater Antrag auf Befreiung mit Begründung gem. § 31 (1) BauGB einzureichen. Wir weisen auf § 73 HBO hin.

Wir empfehlen hinsichtlich der Beurteilung der Zulassung, Umfang und Begründung zu konkretisieren bzw. einzuschränken.

Weitere Hinweise

Zur textlichen Festsetzung Nr. 4.3

Die Bestätigung der funktionsfähigen Herstellung der Maßnahme CEF durch die Stadt Oestrich-Winkel und die Untere Naturschutzbehörde ist im Bauantragsverfahren vorzulegen.

Wir empfehlen diese Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Oestrich-Winkel ist an Hochschulen ein Stellplatz für vier Studierende nachzuweisen. Die überschlägige Ermittlung des Stellplatzbedarfs ergab, dass dieser Nachweis innerhalb des festgesetzten Sondergebiets (SO1, SO2) geführt werden kann. Der Stellplatznachweis ist Teil des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Insofern besteht kein Anlass für eine Steuerung auf Ebene des Bebauungsplans.

Die Einschätzung wird nicht geteilt.

Bei der Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO ist die Gemeinde nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden. Allgemein zulässig sind neben den hochschultypischen Einrichtungen auch universitäres und studentisches Wohnen. Demnach bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets Hochschule gewahrt. Eine Befreiung sowie eine Baulasteintragung sind deshalb nicht notwendig.

Die Einschätzung wird nicht geteilt.

Die Festsetzung, ausnahmsweise zusätzliche Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, dient der Flexibilität in der Standortentwicklung. Hinsichtlich der exakten Lage der Stellplätze kann derzeit keine konkretisierende Festsetzung getroffen werden. Dass Stellplätze außerhalb der Baufenster zugelassen werden können, bildet den bauplanungsrechtlichen Normalfall ab (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Vorliegend soll die Zulassung jedoch nicht in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde gestellt, sondern planungsrechtlich geregelt werden.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Hinweise zur Planverwirklichung im Anhang zu den textlichen Festsetzungen sind um einen klarstellenden Hinweis ergänzt worden.

Anmerkung zum Thema „Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser“

Wir empfehlen hierzu möglichst bereits in der Bauleitplanung konkretere Vorgaben zu treffen und dies nicht erst im Bauantragsverfahren zu klären.

In bauaufsichtlicher Hinsicht bestehen gegen die o.a. Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz

Zur vorgelegten Bauleitplanung müssen leider Bedenken geäußert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich

-- innerhalb einer historischen Sachgesamtheit gem. den textlichen Erläuterungen auf S. 742 der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Rheingau Taunus Kreis, I.2, Altkreis Rheingau. Zur Sachgesamtheit gehören auch historische Mauern;

-- in unmittelbarer Nähe zu den in der Denkmaltopographie beschriebenen Einzelkulturdenkmälern Burmesischer Tempel, Schloss Reichardshausen, Kunstruine und Wachhaus.

Durch die textlichen Ausführungen, u.a. Pkt. 2.8 wird der Eindruck vermittelt, dass „Ergebnisse“ der Gespräche mit dem Denkmalschutz bereits festgelegt wurden. Dies trifft nur für den Neubau des Forums im Hof der Schlossanlage zu.

Die anderen Punkte wurden angesprochen, „Ergebnisse“ wurden hier aber noch nicht erreicht. Insofern kann auch den großzügig eingetragenen Baugrenzen nicht zugestimmt werden. Hier besteht weiterhin Abstimmungsbedarf. Insofern müssen gegen die Festsetzung der überbaubaren Flächen leider Bedenken geäußert werden.

Gem. § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Die Ermittlung und Bewertung der nach dem Planentwurf möglichen Bebauung auf

Die grundsätzliche Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, konkrete Vorgaben zur Ableitung des Niederschlagswassers zu machen, wird nicht gefolgt.

Begleitend zu verschiedenen Baugenehmigungsverfahren findet die Erschließungsplanung statt. Diese Objektplanung ist der geeignete Rahmen, um die bestmögliche Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung zu finden. Der Bebauungsplan kann schon aus zeitlichen Gründen dem nicht vorgreifen.

Der Anregung zur weiteren Abstimmung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gefolgt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben weitere Gespräche mit den Denkmalfachbehörden stattgefunden, u. a. mittels eines Vor-Ort-Termins am 19. Juni 2019 mit Vertreter*innen des Landesamtes für Denkmalpflege, der EBS Universität und der beteiligten Architektur- und Planungsbüros.

Den Anregungen wird gefolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplans geht ausführlicher als bisher auf die Belange der Denkmalpflege ein. Der Umgebungsschutz und die

die Erscheinungsbilder der genannten Einzelkulturdenkmäler und Gesamtanlagen wurde offensichtlich nicht vollständig und nachvollziehbar durchgeführt.

Es dürfte unstrittig sein, dass durch die rechtlich mögliche Bebauung nach dem derzeitigen Entwurf des B-Planes der Umgebungsschutz der Kulturdenkmäler nach § 18 (2) HDSchG und die Sachgesamtheit an sich erheblich betroffen wären.

Gem. § 1 (6) Nr. Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Empfehlungen:

In der Begründung zum Bebauungsplan sind mindestens die Auswirkungen der nach Bebauungsplan zulässigen oberirdischen Gebäudevolumen auf die Erscheinungsbilder der Einzelkulturdenkmäler anhand von Visualisierungen und nachvollziehbaren Ansichtsplänen zu bewerten, bzw. abzuwägen. Erst dann können die überbaubaren Flächen festgelegt werden.

Bezüglich möglicher unterirdischer Bauteile wären ausreichende Abstände zu geschützten Kelleraußenwänden, bzw. Fundamenten von Kulturdenkmälern einzuhalten.

Folgender Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes ist unbedingt empfohlen:

Für nach § 56 HBO baugenehmigungsfreigestellte bauliche Anlagen innerhalb des Baugebietes besteht eine Genehmigungspflicht nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), d.h. das jeweilige Vorhaben ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde mit einem denkmalrechtlichen Antrag vorzulegen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des **Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Auswirkungen auf die B 42 werden nicht gesehen.

daraus resultierenden Anforderungen werden gesehen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zurzeit gibt es noch keine belastbare Planung für den Endausbau des Geländes. Eine der verschiedenen Möglichkeiten zeigt das Modell, welches den Denkmalfachbehörden bekannt ist.

Die Visualisierungen und Ansichtspläne sollen erstellt werden, sobald die Konkretisierung der Bauplanung dies zulässt, spätestens im Baugenehmigungsverfahren. Über das Instrument der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bleiben die Einwirkungsmöglichkeiten für die Denkmalfachverwaltung uneingeschränkt gewährleistet. Die Abstimmung mit der Denkmalpflege kann dazu führen, dass z.B. eine überbaubare Fläche nicht ausgenutzt werden kann, weil ansonsten der Abstand zwischen Neubau und denkmalgeschütztem Bestand zu gering ausfallen würde.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Hinweise zur Planverwirklichung im Anhang zu den textlichen Festsetzungen sind um den vorgeschlagenen Passus ergänzt worden.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Daher bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des **Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung:**

Da es sich eine Erweiterung der EBS handelt, ergibt sich keine Relevanz für die Jugendhilfe. Deshalb bestehen von hier keine Bedenken oder Einwände.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 27.10.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Beschlussvorschlag

Stellungnahme des **Büros für Gleichstellungsfragen:** Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des **Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Die Zustimmung des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung wird zur Kenntnis genommen.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Die Zustimmung des Fachdienstes I.7 - Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des **Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Die Zustimmung des Fachdienstes I.7 – Gesundheitsverwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme des **Fachdienstes III.2 - Umwelt (100309-18-wi):**

Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Immissionsschutz:

Die Unterbringung von Wohnräumen mit Übernachtungsmöglichkeiten kann aus Sicht des Immissionsschutzes nicht befürwortet werden, da gemäß dem schalltechnischen Gutachten gerade im Nachtzeitraum erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (bis zu 24 dB(A) !) im Plangebiet zu erwarten sind. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan gibt es

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

In Abschnitt 5 der textlichen Festsetzungen werden die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile klar geregelt. Dabei werden exakte Angaben zu den zu erwartenden Außenlärmpegeln gemacht, sogar untergliedert nach den einzelnen Fassaden der Bestandsgebäude und der Neubauten.

hier auch nur unzureichende Aussagen und es wird auf das weitere Bauantragsverfahren verwiesen.

Wir empfehlen, von der Wohnbebauung abzusehen oder zumindest das schalltechnische Gutachten und die darin enthaltenen Empfehlungen in die Festsetzungen aufzunehmen, da im Gutachten noch andere Punkte erwähnt sind als die Dimensionierung der Außenbauteile an Fassaden.

Wir weisen darauf hin, dass im Fall einer Bauantragsstellung mit Wohnbebauung eine Ablehnung erfolgen kann, wenn keine ausreichenden Schallschutzmaßnahmen vorab durch ein gesondertes schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage konkreter Bauangaben nachgewiesen werden.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Die Kompensation für den Teilbereich A soll im Bauantragsverfahren „Forum“ ausgeglichen werden. Hierzu bitten wir um Beteiligung bzw. Erläuterung.

Die Maßnahme aus dem Ökokonto ist mit Karte und Kurzbeschreibung anzugeben.

Auf Seite 58 wird angegeben, dass sich als potentielle natürliche Vegetation ein Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald einstellen würde. Wir bitten um Überprüfung der Angabe.

Die hohe Geräuscheinwirkung durch die Bahnstrecke betrifft den gesamten Rheingau und ist keine Besonderheit der vorliegenden Planung.

Ein Wohngebiet wird nicht geplant, vielmehr vorsorglich „universitäres und studentisches Wohnen“ zugelassen. Konkrete Planungen dahingehend gibt es nicht.

Außerhalb der Dimensionierung der Außenbauteile trifft das Schallgutachten wenige Aussagen. Eine steht im Zusammenhang mit Belüftungseinrichtungen, allerdings bei Schlafräumen. Da es sich vorliegend um ein Sondergebiet Universität und nicht um ein Wohngebiet handelt, verzichtet der Bebauungsplan auf eine explizite Festsetzung. Weitere Ausführungen im Schallgutachten beziehen sich (ebenfalls) auf in der Nacht genutzte schutzbedürftige Räume. Eine Nachnutzung wird jedoch überhaupt nicht oder nur in äußerst geringem Umfang stattfinden, sodass der Bebauungsplan diesen Sonderfall nicht regeln muss.

Im Baugenehmigungsverfahren wird der Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 geführt, so dass den Belangen des Schallschutzes uneingeschränkt Rechnung getragen wird.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Mit inzwischen erfolgter Baugenehmigung und Leistung einer Ersatzzahlung ist die Kompensationspflicht im Zusammenhang mit dem „Forum“ erfüllt worden.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Ökokonto-Maßnahmen werden mit Text und Karte in den Bebauungsplan integriert.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Waldmeister-Buchenwald (Galio-Fagetum) würde sich ohne menschlichen Einfluss als potentielle natürliche Vegetation zumindest in den meisten Bereichen des Plangebiets einstellen.

Zwar liegt das Plangebiet zum Teil im Bereich des 100-jährigen Hochwassers des Rheins, dies reicht jedoch für die Bildung eines Hartholz-Auenwaldes (Verband Alno-Ulmion) nicht aus. Ein Hartholzauenwald würde regelmäßige Überflutungen innerhalb weniger Jahre benötigen. Außerdem handelt es sich im Plangebiet um Kolluvien, dies sind Böden aus verlagertem Bodenmaterial, das durch Wasser von Hängen abgespült und im Hangfuß akkumuliert worden ist.

3. Untere Wasserbehörde:**Zum Überschwemmungsgebiet des Rheins:**

Zur Begründung, Ziffer 5.1 Fachgutachten – Schutz vor Hochwasser / Überschwemmungsgebiet / Retentionsraum:

In den Ausführungen zur Retentionsraumbilanz wird auf den Abschnitt 5.2 verwiesen. Diese Nummerierung ist veraltet. Die entsprechenden Ausführungen finden sich jetzt im Abschnitt 6.4.

Im Abschnitt 6.4 lautet der letzte Satz: „Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet im Außenbereich handelt, kommt § 78 WHG nicht zur Anwendung.“

Dieser Satz ist rechtlich falsch und sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

Zum Umweltbericht. Ziffer 2.2.3 Wasser - Maßnahmen:

Laut Abwägung der Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 13. Mai 2019 liegt hier offenkundig ein Missverständnis vor.

Sehr wohl wird der Retentionsraumausgleich durch das Rasenparterre UND die Geländemodellierungen geschaffen.

In der Begründung wird es auch so dargestellt; im Umweltbericht fehlt leider der Verweis auf die Geländemodellierungen.

Stellungnahme des **Fachdienstes III.3 - Brandschutz:**

Keine Änderung gegenüber der Stellungnahme vom 16.04.2019.

Stellungnahme des **Fachdienstes III.4 – Bauaufsicht:**

Bauaufsichtliche Stellungnahme

Gem. Planeinschrieb und Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen sind für die Sonderbaufläche Teilgebiet SO1 eine max. zul. Grundflächenzahl GRZ I (0,35) und GRZ II (0,74) festgesetzt.

Hartholzauen wachsen potentiell auf Auenlehm, der im Plangebiet nicht vorliegt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler in der Begründung, der korrigiert wird.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Aussage wird wie folgt präzisiert:

„... kommen die Absätze 1 und 2 des § 78 WHG nicht zur Anwendung.“

Hier waren die Abs. 1 und 2 gemeint, die sich auf neue Baugebiete beziehen. Um diese handelt es sich jedoch nicht, weil alle Neubauf Flächen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen. In diesem liegen nur Schloss und Forum.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Abschnitt 2.2.3 des Umweltberichts wird durch folgenden Zusatz ergänzt:

„Der für ein mögliches hundertjähriges Hochwasser deshalb notwendige neue Retentionsraum wird durch den Bau einer tiefer liegenden Rasenparterre westlich des Hauptgebäudes und durch Geländemodellierungen neu geschaffen.“

- siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 13.05.2019 –

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist bekannt, dass sich städtebauliche Kennzahlen auf das Bauland beziehen, hier auf die als Sondergebiet festgesetzte, orange eingefärbte Fläche südlich der Rheingaustraße.

Wir weisen darauf hin, dass im Bauantragsverfahren für die v. g. Ausnutzungsnachweise nicht das gesamte Flurstück 93/14, sondern lediglich die Fläche des Sondergebietes SO1 heranzuziehen ist (orange Fläche im Plan, gem. Legende).

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB dürfen nicht angerechnet werden.

Die Fläche des SO1 ist im Plan nicht vermasst und kann daher nicht nachvollziehbar ermittelt werden. Gleiches gilt für das Teilgebiet SO2.

Die Ausnutzungsnachweise von GRZ I und GRZ II für das gesamte Gebiet SO1 werden unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der jeweiligen Planung sowie der anzurechnenden Flächen bei der GRZ II, gem. § 19 (4) der Baunutzungsverordnung, komplex und aufwendig zu führen und zu prüfen sein. Dies geben wir zu Bedenken.

Hier müsste vorab eine Bestandssituation erfasst werden, welche die GRZ I und GRZ II im bereits vorhandenen Bestand wiedergibt. Danach müsste für jedwede Neubaumaßnahme ein Auf-Additionsverfahren erfolgen.

Wir empfehlen eine mögliche Untergliederung des Gebietes SO1 in Teilflächen zu prüfen.

Da für das Teilgebiet SO2 kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist, ist der Bebauungsplan nicht qualifiziert gem. § 30 (1) BauGB. Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB.

Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung grundsätzlich keine Bedenken.

Stellungnahme des **Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz**

Die erste Abwägung zum o.g. Bebauungsplanentwurf wurde uns zur erneuten Stellungnahme vorgelegt.

Grundsätzlich begrüßen wir die teilweise Berücksichtigung unserer Bedenken, bzw. Anregungen vom Mai 2019.

Leider liegt den Unterlagen weiterhin keine Gebäudesimulation vor, welche nach B-Plan-Entwurf möglich wäre. Das ist einerseits aufgrund des Aufwandes verständlich, ermöglicht uns aber

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist so zu verfahren, wie es von der Bauaufsichtsbehörde beschrieben wird.

Die Untergliederung in Teilflächen würde daran nichts ändern. Bezugspunkt der städtebaulichen Kennzahlen ist immer das Baugrundstück, nicht das Baugebiet. Ein Baugrundstück kann in verschiedenen Baugebieten nach BauNVO liegen. Daher würde sich der Bezug für GRZ und GFZ nur dann ändern, wenn das Flurstück 93/14 grundbuchlich geteilt würde, was andere Probleme in der Entwicklung des Universitätsgeländes hervorrufen würde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

- siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 13.05.2019 -

keine abschließende Beurteilung zu den Gebäudeszenarien, wie sie rechtlich nach dem B-Plan-Entwurf möglich wären.

Bei der Prüfung hinsichtlich der nach den aktuellen Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung von Einzelkulturdenkmälern ist uns aufgefallen, dass südlich der bestehenden Nebengebäude mit Turmruine ein Baufenster vorgesehen ist, welches in der Höhenfestsetzung mit „OK 100,00m“ beschrieben ist.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Planteil selbst finden sich dazu leider keine weiteren Erläuterungen. Auf den Vorentwurf vom 21.2.2019, „Textliche Festsetzungen“ wurde daher zurückgegriffen. Hier ist die Höhenbegrenzung wie folgt beschrieben:

„Der obere Bezugspunkt ist bei Satteldächern der obere Gebäudeabschluss (First) und bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Technische Aufbauten und untergeordneter Bauteile Fahrstuhlschächte, Lichtschächte, Treppenhäuser oder Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, sofern die Überschreitung in der Vertikalen höchstens 2,50m beträgt, ...“ Auch ist der Planeintrag bezüglich der bestehenden Nebengebäude „OK 102,70“ schwer nachvollziehbar, da die unterschiedlichsten Dachflächen und Höhen der nördlichen Nebengebäude nicht differenziert dargestellt wurden.

Der Planeinschrieb nördlich des Kiep-Centers „OK 105,60m“ außerhalb von Gebäudeflächen ist ebenso schwer nachzuvollziehen.

Weiterhin wäre es nach den Formulierungen auch zulässig, die Höchstwerte der neuen Dachlandschaften noch durch o.g. technische Bauteile um (bis zu) 2,50m zu überragen. Dies kann zu diesem Zeitpunkt denkmalrechtlich nicht abschließend beurteilt werden, könnte nach Realisierung aber zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erscheinungsbilder der bestehenden Einzelkulturdenkmäler führen.

Zur Regelung der o.g. Problematik empfehlen wir daher folgende Formulierung, welche unmittelbar auf dem Planteil selbst (z.B. unter

Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Auf Seite 7 der Begründung stehen Ausführungen zum Nutzungs- und Baukonzept, u. a. mit folgender Aussage:

„In der zweiten Stufe soll zwischen dem Hauptbau und der Kunstruine der Neubau eines Multifunktionsgebäudes umgesetzt werden. Dieses Gebäude kann nicht nur als Mensa, sondern auch im Rahmen von Events genutzt werden und bietet somit eine hohe Flexibilität.“

Bauliche Änderungen von Einzeldenkmälern oder die Errichtung von neuen Gebäuden in deren unmittelbarer Nähe bedürften immer der denkmalrechtlich Genehmigung. Deshalb kann und sollte man bei Einzeldenkmälern auf die Festsetzung von Höhen verzichten; der Bebauungsplan kann dahingehend nichts steuern. Dazu ein Auszug aus der Begründung in Abschnitt 6.2.2:

„Die Beschränkung der Gebäudehöhen wurde so ausgelegt, dass im östlichen Gebietsteil das Schloss Reichardshausen und im westlichen Gebietsteil das Walther-Leisler-Kiep-Center nicht überschritten werden. Dabei entsprechen die im Bebauungsplan festgesetzten Maße dem aktuellen Stand der Objektplanung Sommer 2019, wobei die Planungsmaße zugunsten eines geringen Entwicklungsspielraums um rund 50 Zentimeter auf die nächsthöhere Dezimalstelle aufgerundet wurden.“

Neuere Erkenntnisse hinsichtlich von Gebäuden und Kubaturen liegen nicht vor. Insbesondere gibt es noch keine Objektplanungen, die präzisere Aussagen zur Höhenentwicklung ermöglichen würden.

Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.

Abschnitt 6.2.2 der Begründung wird wie folgt ergänzt (unterstrichen):

„Nachrichtliche Übernahmen“ oder neu: „Hinweise“) abgedruckt sein sollte:

Die sich aus den Ausnutzungsziffern, Baugrenzen und Höhenfestsetzungen ergebende maximal möglichen Gebäude sind noch nicht final mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Vor Einreichung der erforderlichen Planunterlagen im Bauantrags- oder Freistellungsverfahren sind diese hinsichtlich der Einfügung in die historische Umgebung der bestehenden Kulturdenkmäler mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Ohne Zustimmung der Denkmalbehörden können die Maximalwerte nicht ausgenutzt werden.

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

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des **Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des **Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

„Da im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auch die denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen ist, können die Denkmalfachbehörden ihre Anforderungen uneingeschränkt geltend machen. Um die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig ausschöpfen zu können, ist das Einvernehmen der Denkmalfachbehörden erforderlich.“

Wann und wie die Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden erfolgt, wird der Bauantragsteller im eigenen Interesse rechtzeitig klären. Die Stadt Oestrich-Winkel geht davon aus, dass der bisherige intensive Abstimmungsprozess fortgesetzt wird und zu einvernehmlichen Ergebnissen führen wird.

Dem Vorschlag, entsprechende Vermerke auf dem Planteil selbst anzubringen, wird nicht gefolgt. Sachgesamtheit und Einzelanlangen wurden bereits nachrichtlich in der Zeichnung übernommen. Dass damit denkmalschutzrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen verbunden sind, ist allen an der Planung Beteiligten bekannt, und kommt überdies – wie oben zitiert – in der Begründung deutlich zum Ausdruck.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

3 Hessen Mobil

Stellungnahme vom 09.05. 2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Mit Ihrem o.g. Schreiben haben Sie die Straßenbauverwaltung über den Bebauungsplan "Schloss Reichardshausen" informiert und um Stellungnahme gebeten.

Nach Durchsicht und Prüfung Ihrer Unterlagen stimmen wir Ihrem Vorhaben grundsätzlich zu. Aber wir haben festgestellt, dass wir zu ein paar Punkten detailliertere Angaben von Ihnen benötigen:

Um für diese Maßnahme eine Ausnahme gemäß § 23 Abs. 8 HStrG für das Bauen in der Bauverbotszone (außerorts 20 m vom Fahrbahnrand der betroffenen L 3320) machen zu können, fehlt uns noch die hinreichende Begründung von Ihnen.

Aus Ihren Unterlagen heraus lässt sich nicht erkennen, ob die Hochschule nach dem Bau der neuen Gebäude mehr Studierende haben wird als jetzt. Auch möchten wir wissen, ob die neue Mensa außerhalb des normalen Studienbetriebs für Events genutzt wird und mit wie vielen Besuchern zu rechnen ist.

Diese Informationen benötigen wir, um abzuschätzen, ob hier aufgrund der höheren Frequentierung der Hochschule im Vergleich zu heute eine Verkehrsuntersuchung erforderlich ist.

Wir weisen darauf hin, dass in der mittelbaren Nähe ein neuer Verkehrsknotenpunkt (KP) geplant wird. Von der Örtlichkeit her wird dieser KP an der Einmündung der K 634 an die L 3320 liegen und einen zusätzlichen Arm für die Anbindung der B 42 erhalten. Neben der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Zuge der B 42 zwischen Eltville und Geisenheim soll dieser Knotenpunkt hochwassersicher hergestellt werden. Derzeit werden verschiedene Varianten ausgearbeitet.

Beschlussvorschlag

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Für weitere Ausführungen wird auf die Abwägung der Stellungnahme vom 14.09.2020 weiter unten verwiesen.

Den Anregungen auf Ergänzung der Unterlagen wird gefolgt.

Angaben zur Anzahl der Studierenden und zur Zahl der Besucher sind in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt worden und außerdem im Verkehrsgutachten enthalten. Dieses lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch nicht vor. Inzwischen wurde fachgutachterlich festgestellt, dass der Zuwachs von rund 300 Studierenden (von 1.700 auf später 2.000 Studierende) problemlos im Verkehrsnetz abgewickelt werden kann.

Das früher als „Mensa“ bezeichnete Gebäude wird heute als „Multifunktionsgebäude“ geführt. In der Begrifflichkeit kommt zum Ausdruck, dass eine vielfältige Nutzung angestrebt wird. Genauere Angaben sind aufgrund der sehr frühen Planungsphase leider nicht möglich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die hierzu vorab erfolgende Verkehrsuntersuchung müssen gegebenenfalls die nach dem Umbau veränderten Studierendenzahlen mit in diese einfließen.

Zu den beiden Parkplätzen gibt es folgende Anmerkungen:

Die Entwässerung der Parkplätze darf nicht auf die L 3320 bzw. die K 634 erfolgen. Wenn Sie die Parkplätze umbauen möchten, sind wir im Vorfeld mit zu beteiligen.

Diese Parkplätze fallen unter "bauliche Anlagen" und unterliegen somit auch der 20 m Bauverbotszone außerorts. Auch müssen zusätzliche Ein- bzw. Ausfahrten von uns genehmigt werden.

In Ihrem Plan soll der Parkplatz an der Rheingaustraße eine solche neue zusätzliche Ausfahrt erhalten. Um diese genehmigen zu können brauchen wir die Begründung für die Erfordernis einer zusätzlichen Ein- bzw. Ausfahrt von Ihnen. Der Parkplatz hat bereits eine bestehende Ein- bzw. Ausfahrt auf die L 3320.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Zusammenhang zwischen dem Umbau des Knotenpunktes und der Anzahl der Studierenden wird allerdings nicht gesehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die EBS-Universität als Planungsträger wird HessenMobil bei allen Maßnahmen, die das Netz der klassifizierten Straßen betreffen, un- aufgefordert einbinden. In diesem Zusammenhang wird auch die Erforderlichkeit der Maßnahmen erläutert.

Stellungnahme vom 14.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

In Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 05.08.2020 nimmt Hessen Mobil zu o.g. Bebauungsplan im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen an außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt keine Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (hier L 3320), errichtet werden. Nach § 23 Abs. 8 HStrG kann hiervon im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Aufgrund der von Ihnen per E-Mail vom 10.09.2020 gesendeten Begründung zur Erteilung der Ausnahmegenehmigung und den damit verbundenen Auflagen des Denkmalschutzes berücksichtigen zu können, erteile ich Ihnen

Beschlussvorschlag

Das Erteilen der Ausnahmegenehmigung wird begrüßt. Ausschlaggebend für die Genehmigung waren folgende Gesichtspunkte:

1. Anforderungen des Denkmalschutzes

Der im Nahbereich der Rheingaustraße 1 geplante Neubau des Hörsaalgebäudes 1 erstreckt sich zwischen der Verkehrsfläche und dem Walther-Leisler-Kiep-Center (im Anschluss „WLK“). Dieses steht als Einzelanlage unter Denkmalschutz. Im Rahmen der Abstimmung mit der Oberen Denkmalschutzbehörde wurde von Seiten des Denkmalschutzes gefordert,

hiermit eine Ausnahmegenehmigung nach § 23 Abs. 8 HStrG.

ausreichend Abstand zu dem Einzeldenkmal einzuhalten. Deshalb ist die straßennahe Anordnung der einzige Bereich, der sich mit den Anforderungen des Denkmalschutzes vereinbaren lässt.

Auf der Südseite des WLK-Gebäudes ist zwar auch eine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Diese kommt aus Sicht des Denkmalschutzes aber nur für sehr niedrige, untergeordnete Nebengebäude in Betracht.

Damit stehen im nordwestlichen Plangebiet keine anderen Bauflächen zur Verfügung, auf denen das Hörsaalgebäude 1 angeordnet werden könnte.

2. Lage am Rand des Überschwemmungsgebiets

Das Überschwemmungsgebiet des Rheins ragt bis weit in das Plangebiet hinein, und überstreicht einen großen Teil der mit der Zweckbestimmung „Weinbau“ festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche. Hier wäre eine Bebauung planungsrechtlich und nach dem Wasserhaltungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland unzulässig.

3. Auswirkungen

Der Neubau des Hörsaalgebäudes 1 ist hinter der bestehenden, ebenfalls denkmalgeschützten Mauer vorgesehen. Insofern verursacht der Neubau keine Veränderungen im Lichtraumprofil der Rheingaustraße. Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der Rheingaustraße, oder auf deren Leistungsfähigkeit sind nicht zu erwarten. Dies gilt gleichermaßen für den fließenden Verkehr wie auch für die Fußgänger und Radfahrer.

Wie in unserer Stellungnahme vom 09.05.2019 beschrieben sind seitens Hessen Mobil außer am erwähnten geplanten Verkehrsknotenpunkt K 634 / L 3320 keine weiteren Maßnahmen bekannt. Sollten weitere Maßnahmen, die das Netz der klassifizierten Straße betreffen von Ihnen geplant werden, ist Hessen Mobil weiterhin zu beteiligen. Ich weise nochmals darauf hin, dass die Entwässerung der Parkplätze nördlich der L 3320 nicht auf diese und der K 634 entwässern dürfen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden und keine Blendwirkung entstehen. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

10 Deutscher Wetterdienst

Stellungnahme vom 03.05.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Bebauungsplan Nr. 68 „Schloss Reichardshausen“ im Ortsteil Oestrich.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Deutschen Wetterdienst wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 08.10.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Bebauungsplan Nr. 68 „Schloss Reichardshausen“ im Ortsteil Oestrich.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o.ä. benötigen, können Sie

Beschlussvorschlag

- siehe Abwägung der Stellungnahme vom 03.05.2019 -

dies bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber
in diesem Sinne informieren.

11 DFS Deutsche Flugsicherung

Stellungnahme vom 08.05.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß 5 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Deutschen Flugsicherung wird zur Kenntnis genommen.

12 Unitymedia

Stellungnahme vom 06.05.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung von Unitymedia wird zur Kenntnis genommen.

12 Vodafone NRW GmbH

Hinweis: Die Unitymedia / NRW GmbH & Co. KG ist mittlerweile Bestandteil der Vodafone NRW GmbH geworden. Für die folgende Abwicklung handelt es sich um einen Antragsteller.

Stellungnahme vom 11.09.2020 und 06.10.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung von Vodafone wird zur Kenntnis genommen.

13 Eisenbahn-Bundesamt

Stellungnahme vom 25.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Ihr Schreiben ist am 15.04.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Durch das Plangebiet führt die Eisenbahnstrecke 3507 Wiesbaden Ost - Niederlahnstein von Bahn-km 54,330 bis ca. Bahn-km 54,565.

Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn-AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7 Deutsche Bundesbahn AG

Stellungnahme vom 11.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtsternungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Baumaßnahmen im Nahbereich der Bahnstrecke sind auf absehbare Zeit nicht geplant. Im SO2-Gebiet entlang der Bahnstrecke dürfen keine Gebäude errichtet werden.

die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei uns rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Bauherr muss das Grundstück „S02 Stellplatzanlage“ im Interesse der Öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen bzw. Gleisüberschreitungen verhindert werden. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung (z.B. Stabgitterzaun) ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg „SO 2 Stellplatzanlagen“ auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss mit Schutzplanken oder ähnlichem - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Fragen der Sicherung des Eisenbahngeländes sind außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens zu klären. Hierzu wird der Eigentümer des Geländes eine bilaterale Abstimmung mit der Deutschen Bundesbahn AG führen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gleisanlagen verlaufen auf einem Bahndamm. Unterhalb dessen fällt das Gelände in Richtung Rheingaustraße ab. Daher ist das Abrollen von Kfz auf das Bahngelände bereits ohne Sicherungsmaßnahmen ausgeschlossen.

wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Der Zugang zu dem Durchlass Bahn-km 54,335 bzw. zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der südlich des Bahndamms liegende Parkplatz liegt unterhalb des Bahngeländes und kann daher nicht auf dieses entwässern.

Der nördlich liegende Parkplatz ist von dem Bahngelände durch eine Straße getrennt.

Die Hinweise werden beachtet.

Der Hinweis wird beachtet.

Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Beim Einsatz von Baukränen, ist eine kostenpflichtige Kraneinweisung erforderlich.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Bremsstaub etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

15 Fraport AG

Stellungnahme vom 29.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

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

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 Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (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 Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Fraport AG wird zur Kenntnis genommen.

umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Stellungnahme vom 09.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 29.04.2019.

Beschlussvorschlag

- siehe Abwägung der Stellungnahme vom 29.04.2019 -

16 Direktion Bundesbereitschaftspolizei

Stellungnahme vom 17.08.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Durch die o.a. Bauleitplanung werden die Belange der Direktion Bundesbereitschaftspolizei nicht berührt.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

45 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Stellungnahme vom 11.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Bundesamtes wird zur Kenntnis genommen.

17 Handwerkskammer Wiesbaden

Stellungnahme vom 17.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Die Unterlagen haben wir an die Kreishandwerkerschaft Wiesbaden-Rheingau-Taunus als Auftragsangelegenheit weitergeleitet. Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.

Beschlussvorschlag

- entfällt -

Stellungnahme vom 28.08.2020 und 05.10.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Die Kreishandwerkerschaft des Rheingau-Taunus-Kreises bearbeitet diesen Vorgang als Auftragsangelegenheit.
Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.

Beschlussvorschlag

- entfällt -

19 Hessen-Forst – Untere Forstbehörde

Stellungnahme vom 13.05.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

In dem B-Plangebiet befinden sich im Südwesten, im Norden und Nordosten ca. 6.000 m² Gehölzstrukturen, die als Wald im Sinne von § 2 des Bundeswaldgesetzes in Verbindung mit § 2 des Hessischen Waldgesetzes zu betrachten sind.

Nach dem vorliegenden B-Plan sind dort zunächst keine Eingriffe geplant. Um Eingriffe wie die in den Vorjahren erfolgte Rodung um den außerhalb des B-Plangebietes liegenden burmesischen Tempel zu vermeiden, bitte ich folgenden Zusatz in den Plan aufzunehmen:

Textliche Festsetzungen:

Ziff. 5.3.

Eingriffe in die im Bebauungsplangebiet liegenden Waldbestände sind zu vermeiden. Sollen dort über die normale Bewirtschaftstätigkeit hinausgehende Maßnahmen durchgeführt

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.
Ein Bebauungsplan darf keine Festsetzungen treffen, die dem Fachplanungsrecht wie dem Forstrecht vorbehalten sind; deshalb kommt vorliegend nur eine Flächensicherung in Betracht.
Um der Anregung der Unteren Forstbehörde zu entsprechen, ist unter den Festsetzungen zu „Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Eingriffen in Waldbestände nachgetragen worden.

werden, ist hierzu die gem. § 12 HWaldG erforderliche Genehmigung einzuholen.

23 IHK Wiesbaden

Stellungnahme vom 13.05.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Zu dem Bebauungsplan Nr. 68 „Schloss Reichardshausen“ in Oestrich-Winkel im Ortsteil Oestrich haben wir keine Anregungen oder Bedenken.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der IHK Wiesbaden wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 18.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Wir begrüßen, dass Planungsrecht sowohl für die Sanierung und Entwicklung, als auch im Sinne einer langfristigen Sicherung der EBS Universität am Standort Oestrich-Winkel geschaffen werden soll.

Bei der zukunftssicheren und flexiblen baulichen Weiterentwicklung des Campus sollte auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen nach einem Glasfaseranschluss bis in die Gebäude Rechnung zu tragen.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Oestrich Winkel ist 1 PKW-Stellplatz je 4 Studierende und 1 Fahrrad Stellplatz je 6 Studierende zu errichten.

Bei der geplanten Erhöhung der Zielgröße auf 2.000 Studierende wären dies insgesamt 500 PKW Stellplätze plus Stellplätze für die Mitarbeiter. Aus der Begründung geht weder die aktuelle noch die zukünftige reduzierte Anzahl der Stellplätze hervor (Entfall des noch vorhandenen Parkplatzes zwischen Schloss und B 42). Laut Verkehrsgutachten stehen zukünftig 345 Stellplätze zur Verfügung. Aus unserer Sicht ist es notwendig, Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Anzahl für Lehrpersonal, wissenschaftliche und administrative Mitarbeiter sowie Studierenden auf dem Gelände der Hochschule

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen Planung und Bauausführung außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens.

Die Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Verkehrsgutachten kommt u. a. zu folgenden Schlussfolgerungen:

„Durch die Zählungen konnte nachgewiesen werden, dass der heutige Hauptparkplatz P 2 zwar stark nachgefragt wird, aber selbst an diesen Tagen mit hoher Nutzungsintensität nur kurzzeitig überlastet ist. Dementsprechend ist die heutige Belegung des P 3 durch Nutzer der EBS nur äußerst gering.“

„Die zukünftig angebotenen rund 345 Stellplätze werden die Nachfrage der EBS auch in Zukunft sicher abdecken. Alle Bereiche werden auch schon derzeit als Parkieranlagen genutzt.“

Aus diesen Gründen wird sich der Entfall des Parkplatzes vor dem Schloss kaum bemerkbar

bereitzustellen, gerade um auch zukünftig über ausreichenden Parkraum zu verfügen.

Im Hinblick auf die E-Mobilität sollten ausreichende Ladestationen auf dem Gelände zur Verfügung stehen, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte.

machen. Die Wege, die am Campus Schloss Reichardshausen zwischen den verschiedenen Parkplätzen und Gebäuden zurückzulegen sind, dürften kürzer sein als an fast allen anderen Hochschulstandorten.

Der Stellplatznachweis wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geführt. Nach dem aktuellen Kenntnisstand ist sicher davon auszugehen, dass das zukünftige Angebot an Stellplätzen für die Bedarfsdeckung ausreicht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

26 Kreishandwerkerschaft Wiesbaden

Stellungnahme vom 13.05.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Ihr Schreiben zum oben genannten Bebauungsplan haben wir am 06.05.2019 erhalten und die Unterlagen durchgesehen.

Gerne teilen wir Ihnen mit, dass hinsichtlich des Bebauungsplans aus handwerklicher Sicht keine Bedenken bestehen und begrüßen die Entscheidung der Bebauung „Schloss Reichardshausen“. Wir begrüßen es natürlich, wenn das ansässige Handwerk bei der Vergabe berücksichtigt wird.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Kreishandwerkerschaft Wiesbaden wird zur Kenntnis genommen.

27 Landesamt für Denkmalpflege Hessen - hessenArchäologie

Stellungnahme vom 14.06.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Überreste einer jungneolithischen Siedlung sowie mittelalterliche und

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird sinngemäß berücksichtigt. Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann auf folgende Weise ausreichend Rechnung getragen werden: Während der anstehenden Bodeneingriffe ist – wie von hessenArchäologie vorgeschlagen – eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Bei Auftreten von archäologischen Befunden ist dem beauftragten

frühneuzeitliche Baustrukturen mit bislang unbekannter Ausdehnung.

Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während der anstehenden Bodeneingriffe eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Bei Auftreten von archäologischen Befunden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, um diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen. Um die Kosten so gering wie möglich zu halten, ist eine enge Verzahnung der Voruntersuchungen mit den geplanten Bodeneingriffen zu empfehlen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme

Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, um diese zu dokumentieren und zu bergen. Somit lassen sich die Anforderungen des Bodendenkmalschutzes uneingeschränkt erfüllen.

zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Stellungnahme vom 05.10.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.06.2019, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Beschlussvorschlag

- siehe Abwägung der Stellungnahme vom 14.06.2019 -

28 Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Bau- und Kunstdenkmalpflege

Stellungnahme vom 10.05.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Die Belange der Denkmalpflege sind im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf nur sehr dürftig zusammengefasst, obwohl die Sachgesamtheit „Schloss Reichartshausen“ ein für den Rheingau bedeutendes Denkmal darstellt und das Plangebiet in großen Teilen im Bereich der nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) eingetragenen Sachgesamtheit liegt. Die Kartierung ist jedoch korrekt; wir bitten nur bei den nachrichtlichen Übernahmen den Begriff „Gesamtanlage“ komplett durch den Begriff „Sachgesamtheit“ zu ersetzen, da Gesamtanlagen (anders als die Sachgesamtheiten) unter den § 2 Abs. 3 des HDSchG subsumiert werden.

In den textlichen Festsetzungen ist leider nur die Bodendenkmalpflege erwähnt, während baudenkmalpflegerische Belange keinen Eingang finden. Wir bitten hier zumindest um Benennung der o.g. Kulturdenkmaleigenschaft mit Verweis auf das Hessische Denkmalschutzgesetz und um den Hinweis, dass im weiteren Verfahren selbstverständlich für alle Baumaßnahmen im Plangebiet und im direkten Umfeld davon mindestens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes einzuholen ist. Zumindest die Teilübernahme unseres Ausweisungstextes aus der Denkmaltopographie „Rheingau-Taunus-Kreis I.2, Altkreis Rheingau“, S. 742-745 würden wir begrüßen.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen auf ausführlichere Darstellung der Belange der Baudenkmalpflege wird entsprochen.

Die Fortschreibung des Bebauungsplans geht wesentlich umfassender auf die Belange der Denkmalpflege ein.

Dem Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel als Plangeber ist bewusst, dass die Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege einen intensiven Prozess darstellt, der mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht abgeschlossen ist, sondern im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren weitergeführt wird.

Auch im Begründungstext wird nur sehr knapp auf die erfolgte enge Zusammenarbeit des beauftragten Architekturbüros mit der Denkmalfachbehörde (die Untere Denkmalschutzbehörde war übrigens ebenso eng eingebunden) hingewiesen. Das ist grundsätzlich auch richtig. Trotzdem haben wir, bis auf das Hörsaalgebäude innerhalb der Dreiflügelanlage, bislang nicht alle Neubauten im Plangebiet so eng abgestimmt, dass eine Freigabe aller gezeigten Baugrenzen ohne Bedenken möglich wäre.

Im Übrigen bietet, entsprechend der noch nicht im Detail erfolgten Vorabstimmungen, auch der B-Plan-Entwurf keinerlei weiterführende Regelungen in Bezug auf die Höhen, die Kubaturen oder die Materialität der Neubauten.

Mit den Denkmalbehörden war neben dem Hörsaalgebäude im Innenhof der Dreiflügelanlage am intensivsten das Hörsaalgebäude 1 (HS 1) bzgl. seiner Lage sowie seiner Kubatur abgestimmt. Es soll die Firsthöhe des Walther-Leisler-Kiep-Centers (WLK) nicht überragen, sondern im Idealfall darunter bleiben. Seine Dachneigung soll sich der des WLK anpassen. Die historische Umfassungsmauer soll erhalten bleiben. Sie darf max. im neuen Eingangsbereich östlich des HS 1 geöffnet werden.

Die Fläche für das Hörsaalgebäude 2 (HS 2) galt immer als Platzhalter für zukünftige Entwicklungen der Hochschule. Ein hier entstehender Baukörper sollte ähnlich gestaltet sein wie das Nachbargebäude. Bedenken müssen wir hier jedoch gegen das nahe Heranrücken der Baugrenze an das Nachbargrundstück geltend machen. Zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze sollte ein größerer Streifen freigehalten werden, um eine Grünkulisse zum „Kulturdenkmal „Burmesischer Tempel“ freizuhalten. Ein

Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Zurzeit gibt es noch keine belastbare Planung für den Endausbau des Geländes. Eine der verschiedenen Möglichkeiten zeigt das Modell, welches den Denkmalfachbehörden bekannt ist. Als Nachweis des Einfügens sollen Visualisierungen und Ansichtspläne erstellt werden, sobald die Konkretisierung der Bauplanung dies zulässt, spätestens im Baugenehmigungsverfahren. Über das Instrument der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bleiben die Einwirkungsmöglichkeiten für die Denkmalfachverwaltung uneingeschränkt gewährleistet. Die Abstimmung mit der Denkmalpflege kann dazu führen, dass z. B. eine überbaubare Fläche nicht ausgenutzt werden kann, weil ansonsten der Abstand zwischen Neubau und denkmalgeschütztem Bestand zu gering ausfallen würde.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus architektonischer Sicht ist bisher nur das sogenannte „Forum“ im Hof des Schlosses Reichardshausen im Detail geplant worden. (Hierfür ist inzwischen der Bauantrag eingereicht worden.) Deshalb kann der Bebauungsplan noch keine weitergehenden gestalterischen Aussagen zu den anderen Neubauten enthalten.

Die Anregung zur Firsthöhe und Dachneigung wird beachtet.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Hörsaalgebäudes HS 1 die OK der Gebäude – hier gleichbedeutend mit der Firsthöhe – fest. Es ist außerdem geplant, ein Satteldach mit der gleichen Dachneigung wie derjenigen des WLK-Gebäudes zu errichten. Weil ohnehin eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, verzichtet der Bebauungsplan bewusst auf örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (Dachform, Dachneigung).

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans ist in dem fortgeschriebenen Bebauungsplan die Baugrenze deutlich von dem Burmesischen Tempel abgerückt. Betrag der seitliche Abstand zwischen der Baugrenze und der östlichen Außenwand des Tempels früher 8,60 m, ist er inzwischen auf einer Länge von rund 12 m auf einen Abstand von ca. 27,80 m angewachsen. Zugleich wurde das Baufeld bis auf die

Neubau würde sonst das kleine Denkmal optisch zu stark dominieren. Die Grünkulisse des HS 2 nach Süden hin sollte intensiver bepflanzt werden als mit nur drei streng linear gesetzten Bäumen. Eine aufgelockerte Bepflanzung aus verschiedenen Bäumen und Büschen sollte die Situation naturnäher wirken lassen. Gegen die Baugrenze südlich des WLK können dann Bedenken zurückgestellt werden, wenn an dieser Stelle maximal Nebenanlagen geplant werden dürfen.

Der Bau der Mensa hat sich im Laufe der vielen Gespräche sehr unterschiedlich weiterentwickelt und wurde zum Schluss „Multifunktionsgebäude“ genannt. Die Hochschule war bis zuletzt mit ihren Überlegungen zur detaillierten Nutzung und entsprechend auch mit der genauen Ausformung des Gebäudes noch nicht am Ende. So fällt uns eine fachliche Stellungnahme zu diesem Baufeld vergleichsweise schwer. Zwischen den beiden Kulturdenkmälern Schloss Reichartshausen, der Kunstruine und den Nebengebäuden ist der substantielle wie optische Eingriff in die denkmalgeschützte Sachgesamtheit als am gravierendsten zu bewerten. Da die aus denkmalfachlicher Sicht präferierte Fläche nördlich der Rheingaustraße für eine Bebauung nicht realisierbar war und um den zwischenzeitlich vorgeschlagenen Abbruch des westlich neben der Kunstruine befindlichen denkmalgeschützten Nebengebäudes zu verhindern, haben wir der Bebauung dieser Fläche letztlich in der Abwägung zugestimmt.

Wir müssen jedoch Bedenken geltend machen gegen die Baugrenze Nord, die direkt an der Kunstruine entlangläuft. Um einen erheblichen Eingriff in die Fundamente der Kunstruine vermeiden zu können, ist die nördliche Baugrenze entsprechend nach Süden zu verschieben. Die Baugrenze Süd ist wesentlich nach Norden zu verlagern. Es ist auszuschließen, dass ein neuer Baukörper sich so nah an das barocke Wirtschaftsgebäude heranschieben kann. Die Baugrenze Ost ist hinter die Ostflucht des Wirtschaftsgebäudes zu verschieben. Der oberirdische Neubau hat sich wesentlich hinter, d.h. westlich dieser Kante zu bewegen. Er hat sich in direkter Nachbarschaft zu den Kulturdenkmälern höhenmäßig zurückzunehmen und zurückhaltend einzufügen. Er sollte gestalterisch ähnlich konzipiert sein wie die Hörsaalgebäude (Satteldach, schmale Kubatur), damit sich eine einheitliche Architektursprache ergibt.

Hinterkante des WLK-Gebäudes zurückgenommen, d.h. in diesem Bereich um rund 12 m eingekürzt.

Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.

Es ist vorgesehen, die Grünkulisse im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren für das Hörsaalgebäude 2 zu planen.

Der Anregung wird gefolgt.

Das Baufenster südlich des WLK-Gebäudes wird auf Nebenanlagen beschränkt.

Den Anregungen wird gefolgt.

Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans liegt das Baufenster jetzt deutlich weiter von der Kunstruine entfernt. So beläuft sich der Mindestabstand auf 5,4 m bis 7,0 m, wobei der Hochbau des Multifunktionsgebäudes mehr als 12 m Abstand zu dem Bestandsgebäude einhalten soll.

Die Baugrenze Ost ist erheblich eingekürzt worden, sodass der Forderung entsprochen wird, sich wesentlich hinter bzw. westlich der Kante des Wirtschaftsgebäudes zu bewegen.

Die Verwendung einer einheitlichen Architektursprache wird von allen an der Planung Beteiligten begrüßt.

In langen Debatten haben die Denkmalbehörden für eine Bebauung des Parkplatzes nördlich der Rheingaustraße plädiert, um die denkmalgeschützte Sachgesamtheit „Schloss Reichartshausen“ vor einer zu dichten Neubebauung zu bewahren. Es wurde uns jedoch deutlich gemacht, dass eine Bebauung aus baurechtlichen Gründen (Abstandsflächen zur Kreisstraße) nicht möglich sei. Erstaunlich ist daher, dass die Fläche nun nicht als Parkfläche, sondern als Sonderbaufläche ausgewiesen ist.

Der Abteilung hessen-Archäologie im Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Das Sondergebiet SO2 nördlich der Rheingaustraße weist kein Baufenster auf; somit können dort keine Gebäude errichtet werden, was den sachlichen Gegebenheiten und den bisherigen Abstimmungen entspricht. Die Ausweisung als Sonderbaufläche ist ausschließlich darauf zurückzuführen, dass der Flächennutzungsplan für diesen Bereich bereits ein Sondergebiet darstellt, und der Bebauungsplan soweit wie möglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein soll.

29 Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen

Stellungnahme vom 18.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden, haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Landesverbandes der Jüdischen Gemeinden in Hessen wird zur Kenntnis genommen. Für den Landesverband werden keine durch die Planung bedingten Kosten entstehen.

übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Stellungnahme vom 15.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

In obiger Angelegenheit haben wir am 18. April 2019 unsere Stellungnahme abgegeben, wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch machen. Fotokopien der genannten Schreiben sind anliegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme nochmals beigefügt.

Beschlussvorschlag

- siehe Abwägung der Stellungnahme vom 18.04.2019 -

31 Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Stellungnahme vom 14.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Entsprechend den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Bereich: Ländliche Bodenordnung

Wir möchten darauf hinweisen, dass das Vorhaben an das Flurbereinigungsverfahren Eltville-Hattenheim (Az.: F 795) grenzt. Gegen die vorgelegte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Bereich: Städtische Bodenordnung

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch betroffen.

Bereich: Liegenschaftskataster

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Amtes für Bodenmanagement wird zur Kenntnis genommen.

32 Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz – Landesentwicklung und Denkmalschutz

Stellungnahme vom 09.05.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Zu vorliegender Planung werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Amtes für den Ländlichen Raum wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 14.08.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Anmerkungen gegenüber der genannten Planung, da keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind.

Wir verweisen auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Auf mögliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft), im Zuge der Umsetzung dieses Vorhabens, soll verzichtet werden.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Amtes für den Ländlichen Raum wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Nach Verwirklichung der Planung werden wie zuvor größere Teile des Geländes für die landwirtschaftliche Produktion zur Verfügung stehen. Entsprechend trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung Weinbau. Mit Ausnahme einer Trockenmauer als Schutzmaßnahme für Mauereidechsen, die einen geringen Flächenbedarf hat, werden alle anderen Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Landwirtschaftsflächen umgesetzt.

47 NABU Ortsgruppe Rheingau

Stellungnahme vom 26.08.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Der NABU hat keine weiteren Anregungen zu der vorliegenden Planung, in der die Belange des Naturschutzes gut umgesetzt werden.

Vielleicht wäre ein Gehölzstreifen parallel zur B42 eine gute Ergänzung für die Biotopausstattung des Geländes, aber wir befürchten, dass dieser Gehölzstreifen nicht im Sinne des Winzers ist, der seine Reben dort anpflanzen wird. Trotzdem wollen wir darauf hinweisen.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des NABU wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wie der NABU zurecht vermutet, würde die Anlage eines Gehölzstreifens in diesem Bereich die Produktionsbedingungen im Weinbau verschlechtern.

Was uns allerdings befremdet ist, dass – obwohl der B-Plan erst in der Genehmigungsphase ist – schon Bauarbeiten auf dem Gelände stattgefunden haben und stattfinden werden. Gibt es dafür eine Genehmigung?

Aus zeitlichen Gründen erfolgte die Genehmigung des sogenannten „Forums“ im Innenhof des Schlosses nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Die bisher ausgeführten Arbeiten beruhen auf dieser Genehmigung. Alle weiteren Bauanträge, die nicht eine Sanierung von Bestandsgebäuden zum Gegenstand haben, setzen einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus.

34 PLEdoc

Stellungnahme vom 16.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

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 (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg

Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen

Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen

Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund

Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der PLEdoc werden zur Kenntnis genommen.

Den umfangreichen Hinweisen ist nicht zu entnehmen, dass Änderungen an der Bauleitplanung erforderlich wären.

jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

(Der Stellungnahme wurde eine Übersichtskarte als Anlage beigefügt.)

Stellungnahme vom 18.08.2020 und 24.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Beschlussvorschlag

- siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 16.04.2019 -

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. (Der Stellungnahme wurde eine Übersichtskarte als Anlage beigefügt.)

Achtung:

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

Die Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich vereinbart.

Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden. Die Kompensation erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten einer bereits umgesetzten Maßnahme.

38 Rhein-Main-Verkehrsverbund

Stellungnahme vom 25.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Nach Durchsicht der Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Bedenken vorzubringen haben. Für die Umsetzung der Planung wünschen wir viel Erfolg.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Rhein-Main-Verkehrsverbundes wird zur Kenntnis genommen.

39 Staatliches Schulamt für den Rheingau-Taunus-Kreis und die LHW

Stellungnahme vom 25.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Ich habe Ihr Schreiben vom 11.04.2019 bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dankend erhalten und kann Ihrem Bauvorhaben hiermit zustimmen.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Staatlichen Schulamts für den Rheingau-Taunus-Kreis und die LHW wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 11.08.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Ich habe Ihr Schreiben vom 05.08.2020 bezüglich dem Bebauungsplanentwurf dankend erhalten und nehme den Termin für die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag

- entfällt -

44 Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus**Stellungnahme vom 17.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)****Stellungnahme vom 19.08.2020 und 17.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Anregungen / Hinweise

Wir nehmen Bezug auf Ihre o. g. Baumaßnahme und teilen Ihnen mit, dass der Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus hiervon nicht betroffen ist.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung des Wasserbeschaffungsverbands Rheingau-Taunus wird zur Kenntnis genommen.

83 Rheingauwasser GmbH**Stellungnahme vom 15.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Anregungen / Hinweise

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 11.04.2019 teilen wir mit, dass seitens der Rheingauwasser GmbH bezüglich der Trinkwasserversorgung keine Bedenken zu oben genanntem Bebauungsplan bestehen.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Rheingauwasser GmbH wird zur Kenntnis genommen.

84 Eigenbetrieb Stadtwerke Abwasser**Stellungnahme vom 18.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Anregungen / Hinweise

Zu dem von ihnen vorgelegten Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schloss Reichardshausen“ nehmen wir folgt Stellung:
In dem B-Plan sollte aufgenommen werden, dass kein Regenwasser und Drainagewasser in

Beschlussvorschlag

Die Einleitung des Niederschlagswassers wird in der Erschließungsplanung geklärt, die dem Bebauungsplan-Verfahren folgt. Daher ergibt sich kein Erfordernis für eine Anpassung des Bebauungsplans.

das Mischwasserkanalnetz eingeleitet werden darf. Hierfür sind Maßnahmen zur Versickerung oder Einleitung in den Rhein vorzusehen.

Stellungnahme vom 22.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Die Stadtwerke haben keine Einwände.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen werden.

87 Amprion GmbH

Stellungnahme vom 18.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stellungnahme vom 24.08.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der Amprion GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist auch eine Beteiligung der anderen Versorgungsunternehmen erfolgt.

Beteiligung der Nachbargemeinden

Tabellarische Übersicht

Nr.	Nachbargemeinden	Anregungen / Hinweise		
		Datum	Ja	Nein
74	Gemeinde Heidenrod	23.04.2019		X
		12.08.2020		X
78	Hochschulstadt Geisenheim	07.05.2019		X
		02.09.2020		X
79	Stadt Ingelheim am Rhein	15.04.2019		X
		26.08.2020		X
		16.09.2020		X
80	Stadt Lorch im Rheingau	17.04.2019		X
81	Verbandsgemeinde Nastätten	24.08.2020		X
82	Gemeinde Kiedrich	14.09.2020		X

Anregungen der Nachbargemeinden

74 Gemeinde Heidenrod

Stellungnahme vom 23.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stellungnahme vom 12.08.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Wir nehmen Bezug auf Ihr o. g. Schreiben und bedanken uns für die erneute Beteiligung zur o. g. Bauleitplanung bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 68 im Ortsteil Oestrich.

Von Seiten der Gemeinde Heidenrod bestehen keine Anregungen, Bedenken oder Wünsche zum Baubauungsplan.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Gemeinde Heidenrod wird zur Kenntnis genommen.

78 Hochschulstadt Geisenheim**Stellungnahme vom 07.05.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)****Stellungnahme vom 02.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Anregungen / Hinweise

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 68 „Schloss Reichardshausen“.

Belange der Hochschulstadt Geisenheim werden nicht berührt. Anregungen gemäß § 4 BauGB werden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Hochschulstadt Geisenheim wird zur Kenntnis genommen.

79 Stadt Ingelheim am Rhein**Stellungnahme vom 15.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)****Stellungnahme vom 26.08.2020 und 16.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Anregungen / Hinweise

Wir bedanken uns für die erhaltenen Unterlagen. Zu dem o. g. Beteiligungsverfahren haben wir keine Anregungen vorzubringen.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Stadt Ingelheim am Rhein wird zur Kenntnis genommen.

80 Stadt Lorch im Rheingau**Stellungnahme vom 17.04.2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Anregungen / Hinweise

Wir bestätigen zunächst den Eingang Ihres Schreibens in der oben genannten Angelegenheit vom 11.04.2019.

Weiter teilen wir mit, dass gegen die Aufstellung des genannten Bebauungsplanes entsprechend des Entwurfs von unserer Seite keine Bedenken bestehen.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Stadt Lorch wird zur Kenntnis genommen.

81 Verbandsgemeinde Nastätten

Stellungnahme vom 24.08.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Aus Sicht der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten und den berührten Ortsgemeinden werden zum Bebauungsplan Nr. 68 „Schloss Reichardshausen“ im Ortsteil Oestrich keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

82 Gemeinde Kiedrich

Stellungnahme vom 14.09.2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Zu dem Bebauungsplan Nr. 68 „Schloss Reichardshausen“, Ortsteil Oestrich werden unsererseits keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung der Gemeinde Kiedrich wird zur Kenntnis genommen.