



Gemeinde Hohenstein

Bebauungsplan „Johanneswiese“ 1. Änderung

Behandlung der Einzelstellungnahmen

Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 13.03.2019

1

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 04.03.2019 bis zum 15.03.2019 stattgefunden. Mit Schreiben vom 07.02.2019 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 01.03.2019 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB/§ 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB/§ 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB haben sich positiv zur Planung geäußert (*keine Kennzeichnung*) bzw. Anregungen/ Hinweise oder Bedenken vorgebracht (*Kennzeichnung: "x"*):

Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
1	Ö1	07.03.2019	12.03.2019	X	

Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
1	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen	13.02.2019		X	
2	Pledoc	22.02.2019	26.02.2019	X	
3	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden	27.02.2019	01.03.2019	X	
4	Gemeinde Heidenrod	18.02.2019			
5	Gemeinde Hünstetten	28.02.2019	07.03.2019		
6	Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	21.02.2019	25.02.2019		

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

2

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB

Stellungnahme vom 07.03.2019	
1. Ö1	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Verfahrensäußerung</p> <p>■■■■ ist Anwohnerin der ■■■■, bei der Parzelle handelt es sich um ein Eckgrundstück Langgasse /Wegeparzelle Flur 58. Flurstück 83/2 "Johanneswiese". Das Eigentum von ■■■■ grenzt ca. 64 lfdm an die überplante Wegeparzelle. ■■■■ regt an, das bestehende Höhengniveau der Wegeparzelle nach dem Endausbau nicht zu verändern, damit keine bau- und abwassertechnischen Belastungen ihr Grundstück erfassen.</p> <p>Beschlussesempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ausbau des Weges erfolgt durch die bzw. nach den Vorgaben der Gemeinde. Eine konkrete Ausbauplanung liegt noch nicht vor. Bei der Ausbauplanung sind die Belange der Anlieger zu berücksichtigen.</p>

Stellungnahme vom	
2.	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Verfahrensäußerung</p> <p>Beschlussesempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p>	<p> </p>

3

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

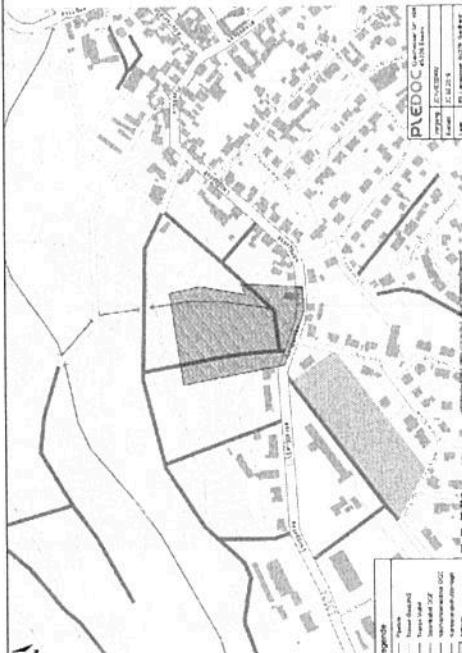
1. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen		Stellungnahme vom 13.02.2019
Verfahrensäußerung		Stellungnahme der Verwaltung
<p>Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, 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 kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>		<p>Kenntnisnahme.</p>
Beschlussesempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

2. Pledoc	Stellungnahme vom 22.02.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung

5

<p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit. 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:</p> <ul style="list-style-type: none">• Open Grid Europe GmbH, Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Netzgesellschaft mbH (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 <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	-----------------------

6

Stellungnahme vom 22.02.2019	
2. Pledoc	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Verfahrensäußerung</p> 	<p>Beschlussesempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung <i>Kein Beschluss erforderlich.</i></p>

7

3. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden Verfahrensäußerung	Stellungnahme vom 27.02.2019
Stellungnahme der Verwaltung	



Mit dem Schreiben vom 07.02.2019 haben Sie die Straßenbauverwaltung über die Aufstellung des Bebauungsplans "Johanneswiese" - 1. Änderung informiert und um Stellungnahme bis zum 01.03.2019 gebeten. Nachfolgend erhalten Sie meine Stellungnahme.

Das o.g. Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Johanneswiese“ aus dem Jahr 2005. Dieser setzt im Bereich des Vorhabens ein Gewerbegebiet fest. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb des Änderungsbereiches überplant. Die vorhandenen Festsetzungen werden durch die Änderung verdrängt, während die Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereichs (Verkehrsflächen) unverändert fort gelten.

Der vorliegenden Begründung ist zu entnehmen, dass mit der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans die Festsetzung einer Gebiets- und umgebungsverträglichen baulichen Nutzungsdichte vorgesehen ist. Als wesentliche Ziele und Zwecke der Planung werden eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Innenentwicklung, Entwicklung von Pflegeinfrastruktur, Schaffung von Wohnangeboten für ältere/pflegebedürftige Menschen sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen genannt. Im Zuge dessen soll der Änderungsbereich zukünftig als Sondergebiet festgesetzt werden. Geplant ist hier ein Pflegeheim mit bis zu 110 Pflegeplätzen, Seniorenwohnungen und ergänzende Einrichtungen sowie untergeordnet sonstige Wohnungen.

Die örtliche und überörtliche verkehrliche Erschließung des Sondergebietes „Pflegeheim“ erfolgt über die Landesstraße 3274 (Langgasse), nach Südosten in Richtung Ortszentrum und nach Westen in Richtung Bundesstraße 54. Das Plangebiet befindet sich an der L3274 innerhalb der Ortsdurchfahrt, im Erschließungsbereich. Gemäß dem Planbeitrag ist an der L 3274 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten, aufgrund der dort geplanten Bushaltestelle, festgesetzt. Die Unterbringung der Stellplätze ist in einer Tiefgarage, sowie oberirdisch im südöstlichen Teil des Grundstücks vorgesehen. Im Zuge dessen weise ich darauf hin, dass bei der Anordnung der oberirdischen Stellplätze darauf zu achten ist, dass die Kraftfahrzeuge nicht rückwärtig auf die Landesstraße fahren.

Gemäß der vorliegenden Begründung beschränken sich die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Pflegeheims im Wesentlichen auf die Verkehre der Beschäftigten, der Besucher sowie dem untergeordneten Lieferverkehr. Aufgrund der Erschließung Unmittelbar von der L 3274 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse zu

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Stellungnahme vom 27.02.2019	
3. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Verfahrensäußerung</p> <p>erwarten.</p> <p>Stadtgestalterisch nicht beabsichtigte Auswirkungen sollen durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen vermieden werden. Dies geschieht durch die Begrenzung der Vielzahl unterschiedlich ausgestalteter Werbeanlagen, indem nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung zulässig sind. Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind nicht zulässig, um dem Ziel der Aufwertung des Ortsbildes durch optisch nicht hervortretende Werbung, insbesondere auch in der Dunkelheit, Rechnung zu tragen. Des Weiteren wird auf diese Weise auch eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraßedurch Werbung vermieden.</p> <p>Das Plangebiet liegt unmittelbar an der L3274. Obwohl es sich dabei um die Ortsdurchfahrt einer Landesstraße handelt, handelt es sich nach dem Eindruck mehrerer Ortsbegehungen um Bereich des Plangebiets nicht um eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind daher nicht anzunehmen. Ich weise dennoch daraufhin, dass gegen den Straßenbaustraßen L3274 keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG durch die von Straßen ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden können.</p> <p>Den textlichen Festsetzungen ist zu entnehmen, dass Photovoltaik/Solaranlagen installiert werden dürfen. In diesem Zusammenhang mache ich Sie darauf aufmerksam, dass jegliche Blendwirkung der Anlagen für die Verkehrsteilnehmer der Landesstraße auszuschließen sind.</p> <p>Des Weiteren weise ich darauf hin, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nicht über die Landesstraße und deren Entwässerung abgeführt werden darf.</p> <p>Sofern den o.g. Aspekte Rechnung getragen wird, bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Einwände gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans.</p> <p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Durch die Zulässigkeit von Photovoltaik/Solaranlagen auf den Dachflächen sind keine Blendwirkungen zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

10

Stellungnahme vom 18.02.2019	
4. Gemeinde Heidenrod	
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<i>Für den Bebauungsplan Johanneswiese, 1. Änderung, in der Gemarkung Breithardt im Bauleitplanverfahren der Gemeinde Hohenstein, bestehen seitens der Gemeinde Heidenrod keine Bedenken und Anregungen.</i>	Kennntnisnahme.
Beschlussesempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung	
<i>Kein Beschluss erforderlich.</i>	

Stellungnahme vom 28.02.2019	
5. Gemeinde Hünstetten	
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<i>Wir bedanken uns für Ihre Mitteilung vom 07.02.2019. Nach Durchsicht der bereitgestellten Dokumente geben wir Ihnen zur Kenntnis, dass Belange der Gemeinde Hünstetten von der Bauleitplanung nicht berührt werden.</i>	Kennntnisnahme.
Beschlussesempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung	
<i>Kein Beschluss erforderlich.</i>	

Stellungnahme vom 21.02.2019	
6. Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus	
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<i>Wir nehmen Bezug auf Ihre o. g. Baumaßnahme und teilen Ihnen mit, dass der Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus hiervon nicht betroffen ist.</i>	Kennntnisnahme.
Beschlussesempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung	
<i>Kein Beschluss erforderlich.</i>	