

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ im Ortsbezirk Nordenstadt (Nordenstadt 2002/02)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Belange insbesondere zu berücksichtigen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Das Abwägungsgebot ist Ausdruck des für räumliche Planungen maßgeblichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Die bei der Planung regelmäßig vorhandenen vielschichtigen Interessenlagen sind dabei angemessen zu berücksichtigen. Ziel des Abwägungsgebots ist es, dass das Produkt der Abwägung - die planerischen Festsetzungen als Abwägungsergebnis - der insgesamt gegebenen Sachlage gerecht wird.

Inhaltsverzeichnis

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. Regierungspräsidium Darmstadt	2
2. Landesamt für Denkmalpflege Hessen	5
3. Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz	5
4. Landeshauptstadt Wiesbaden, Untere Denkmalschutzbehörde	5
5. Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt 37 (Feuerwehr)	5
6. Landeshauptstadt Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt	5
7. Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	5
8. Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden	6
9. ESWE Versorgungs AG	7
10. Rhein-Main Verkehrsverbund GmbH	8
11. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	8
12. Umweltamt	8

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme oder Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. Regierungspräsidium Darmstadt	Aus regionalplanerischer Sicht wird Bezug auf die Stellungnahme vom 9. Juni 2017 genommen, mit welcher ausgeführt wurde, dass sich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Westlich des Daimlerrings“ sowie des aufzuhebenden Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Nordenstadt“ in einem Bereich befinden, der im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt ist. Zwar sieht der RPS/RegFNP 2010 für die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie -und Gewerbegebieten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ vor (Z3.4.2-4) stattfinden, doch stellt die konzipierte Planung von Gewerbeflächen auf insgesamt ca. 3,1 ha hier keine raumbedeutsame Maßnahme dar. Regionalplanerische Bedenken bestehen gegen Planung „Westlich des Daimlerrings“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Nordenstadt“ innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ insoweit unverändert nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Keine Begründung erforderlich.
		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Entsprechend der Anregung in der Stellungnahme vom 9. Juni 2017 wurden nun auch Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss innerhalb der beiden konzipierten Gewerbegebiete getroffen, die an die Vorgaben des Ziels Z3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 angelehnt sind. Die alternative Aufnahme zweier Ausschlusskriterien („...nur zur Selbstvermarktung...“ zum einen und „nicht größer als die Fläche des Betriebsgebäudes...“ zum anderen) ist jedoch irritierend. Es wäre ratsam, hier die kumulative Einzelhandels-Ausschluss-Formulierung in Z3.4.3-3 im Wortlaut aufzugreifen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Die Stellungnahme bezieht sich sachlich und inhaltlich auf das Verfahren des B-Plans „Westlich des Daimlerrings“ und wird dort behandelt. Für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ sind die vorgebrachten Anregungen nicht relevant.
		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
Aus naturschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme vom 9. Juni 2017 verwiesen.		
Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird mitgeteilt: Bodenschutz: Die Begründung zum Bebauungsplan „Westlich des Daimlerrings“ ist bei den Ziffern 2.8 „Altlasten“ und 10 „Bodenschutz und Altlasten“ wie folgt zu ändern/ergänzen: „Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Altstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans:		

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme oder Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Nr.: 1 ALTIS Nr.: 414.000.260-001.060 Straße: Daimlerring 17 Firma: Budecker (Herstellung und Vertrieb von Backwaren)</p> <p>Nr.: 2 ALTIS Nr.: 414.000.260-001.112 Straße: Daimlerring 10 Firma: - MOFFITT (Import und Handel von Aufzugszubehör) Firma: - Schmidt (Entwicklung, Herstellung und Vertrieb von Erzeugnissen der Lasertechnik)</p> <p>Der Altstandort zu 2. wurde auf Grund der in der Vergangenheit erfolgten Vornutzungen in die Branchenklasse 4 mit einem hohen Gefährdungspotenzial eingestuft. Aus bodenschutz-rechtlicher Sicht kann das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung und gegebenenfalls einer schädlichen Grundwasser- verunreinigung nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus kam es im Jahr 2002 innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplans ehemals vorhandenen Möbelmarktes zu einem Großbrand, bei dem gegebenenfalls PFC-haltiger Löschschaum eingesetzt worden ist. Dabei kann kontaminiertes Löschwasser z.B. durch Fugen in den Boden versickert sein. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung und gegebenenfalls einer schädlichen Grundwasser- verunreinigung nicht ausgeschlossen werden."</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz:</p> <p>Der Planbereich war durch die ehemalige Bebauung weitestgehend versiegelt. Die heute existierende Brachfläche ist durch den inzwischen erfolgten Abbruch der Gebäude entstanden. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bergaufsicht:</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezo-</p>	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme oder Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>gen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p>Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand der vorne beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme oder Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
2. Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Keine Anregungen. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Keine Begründung erforderlich.
		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
3. Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz	Keine Anregungen. Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich nicht um landwirtschaftliche Nutzfläche.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Keine Begründung erforderlich.
		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
4. Landeshauptstadt Wiesbaden, Untere Denkmalschutzbehörde	Keine Anregungen. Der Bereich unterliegt nicht dem Denkmalschutz.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Keine Begründung erforderlich.
		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
5. Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt 37 (Feuerwehr)	Wir bitten um Zusendung eines Exemplars des genehmigten / gültigen Bebauungsplanes/Aufhebungsbeschlusses in Papierform, wenn diese Bauleitplanung (Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Fachmarktzentrum Wiesbaden Nordenstadt) abgeschlossen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Keine Begründung erforderlich.
		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
6. Landeshauptstadt Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt	Keine Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Keine Begründung erforderlich.
		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
7. Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Wirtschaft und	Das Plangebiet gehörte zu einem ca. 4,6 Hektar großen Gesamtareal, das bis 2002 durch Möbel Unger genutzt wurde. Seit der Aufgabe des Möbelhauses liegt das Gelände brach. Die rund 1,9 Hektar große nördliche Teilfläche, welche im	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Keine Begründung erforderlich.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme oder Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
Liegenschaften	<p>Bebauungsplan „Am grünen Weg“ (Nordenstadt 1988/01) als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist, wurde 2013 veräußert. Die rund 2,7 Hektar große südliche Teilfläche dagegen ist im Bebauungsplan „Am grünen Weg“ (Nordenstadt 1988/01) als „Sondergebiet Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Das Areal konnte im Hinblick auf Handel / Möbel keiner neuen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ (Nordenstadt 2002/02) ist am 16.10.2002 in Kraft getreten. Mit Schreiben vom 09.03.2009 wurde der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ (Nordenstadt 2002/02) durch den Vorhabenträger gekündigt. Demnach ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben.</p> <p>Das derzeitige Planungsrecht lässt eine Entwicklung des Plangebiets als Gewerbegebiet nicht zu. Auf Antrag des Eigentümers wird hier ein neuer Bebauungsplan erstellt, der den bisher gültigen Plan im entsprechenden räumlichen Teilbereich in all seinen Festsetzungen ersetzt. Die für das Aufhebungsverfahren erforderlichen Verfahrensschritte sind identisch mit denen des Aufstellungsverfahrens und werden gemeinsam durchgeführt.</p> <p>Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans für den Planbereich Fachmarktzentrum Wiesbaden Nordenstadt - Nordenstadt 2002/02 (Bebauungsplan im Aufhebungsverfahren) bestehen seitens des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften keine Bedenken.</p>	Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
8. Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden	<p>Auf die Stellungnahme der ELW vom 18.05.2017 wird verwiesen.</p> <p>Stellungnahme der ELW vom 18.05.2017:</p> <p>Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein. Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstückspartellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich sachlich und inhaltlich auf das Verfahren des B-Plans „Westlich des Daimlerrings“ und wird dort behandelt. Für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ sind die vorgebrachten Anregungen nicht relevant.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme oder Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Aufgrund der aktuellen Entwicklung, sowie der zurzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen, werden Rückhaltungsmaßnahmen mit einer Abflussbegrenzung auf max. 15 l/s und ha erforderlich. Eine entwässerungstechnische Planung mit hydraulischer Berechnung der Schmutz- und Regenwasserableitung sowie ein Überflutungsnachweis entsprechend den a.a.R.d.T. und entsprechend den Anforderungen der ELW werden erforderlich.</p> <p>Es ist erforderlich die Stellungnahme des Abwasserverbandes Flörsheim AVF einzufordern.</p> <p>Die Erschließungsflächen sind vor zufließendem Oberflächenwasser aus den umliegenden Flächen zu schützen.</p> <p>Rechtsgrundlage: Richtlinien der Entsorgungsbetriebe als Abwasserbeseitigungspflichtige, Wasserhaushaltsgesetz WHG § 60, Allgemein anerkannte Regeln der Technik.</p> <p>Sonstige fachliche Informationen: Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitbeschränkungen ist zu rechnen (Regenrückhalteanlagen, siehe Einwendungen); Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.</p>	
9. ESWE Versorgungs AG	<p>Als Eigentümer der Wasserversorgungsanlagen, beantworten wir Ihre Anfrage auch im Auftrag der Wasserversorgungsbetriebe (WLW). Der o.g. Vorgang wurde durch die Fachabteilungen geprüft. Es liegt uns folgende Stellungnahme vor: ESWE Versorgungs AG - Planung - Gas, Wasser, Fernwärme Die Aussagen bzgl. der Wasser- und Gasversorgung im Abschnitt "Ver- und Entsorgung" in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht korrekt. Eine Versorgung mit Wasser- und/oder Gas kann über den Daimlerring oder die Borsigstraße erfolgen. In beiden Straßen sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Die Stellungnahme bezieht sich sachlich und inhaltlich auf das Verfahren des B-Plans „Westlich des Daimlerrings“ und wird dort behandelt. Für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wiesbaden-Nordenstadt“ sind die vorgebrachten Anregungen nicht relevant.
		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme oder Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Des Weiteren bestehen seitens der ESWE Versorgungs AG, sw netz GmbH und WLW keine Bedenken.	
10.Rhein-Main Verkehrsverbund GmbH	Keine Anregungen oder Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Keine Begründung erforderlich.
		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
11.Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	Keine Anregungen oder Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Keine Begründung erforderlich.
		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
12. Umweltamt	Keine Anregungen oder Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Keine Begründung erforderlich.
		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.