

Stadt Flörsheim am Main
Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet West V.2“

Umweltbezogene Stellungnahmen

aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC40053-P

2

EINGEGANGEN

30. März 2011

[Handwritten signatures and initials]

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt
Gutleutstr. 114. 60327 Frankfurt

Aktenzeichen 34 c - N2-SL 11_037

Planungsbüro für Städtebau
Göringer_Hoffmann_Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Dst.-Nr. 0580

Bearbeiter/in

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Datum 28. März 2011

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“
Ihr Schreiben vom 01.03.2011, Ihr Zeichen: PB00031-P Hof/sni**

[Handwritten notes: "Vorgehensplan", "S. 11", "old"]

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes werden seitens der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung folgende

Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen erhoben:

Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung (Rechtsgrundlage der Einwände: §§ 1, 123 BauGB, § 47 HStrG).

Erläuterung/ Möglichkeiten zur Überwindung der vorgebrachten Einwände:

Baurecht für die vorgesehene Anbindung an die L 3028 soll im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens des ASV Wiesbaden erlangt werden. Das Planfeststellungsverfahren ruht zur Zeit. Die Anbindung des Gewerbegebietes West V.2 ist gemäß der Planung des Planfeststellungsverfahrens zu übernehmen und der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend anzupassen.

Eine abschließende Stellungnahme erhalten Sie, wenn uns die überarbeiteten Unterlagen vorliegen.



Staufreies Hessen
2015

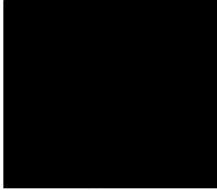


Unsere Kompetenz
Ihre Mobilität

**Amt für Straßen- und
Verkehrswesen Frankfurt**

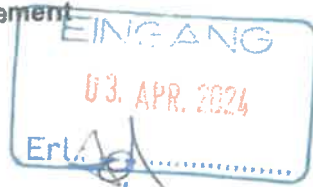
Zu unserer Entlastung senden wir Ihnen einen Satz der Planunterlagen wieder zurück.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Anlage

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Wiesbaden



HESSEN

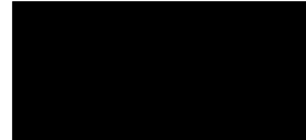


Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Aktenzeichen 34 c 2_BV14.3Sc_L3028_2023-035943

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail



Datum 28. März 2024

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.
I S. 3634) Mitwirkung nach § 9 Abs. 7 FStrG bzw. § 23 Abs. 7 HStrG
und Stellungnahme Hessen Mobil zur Entwurfsplanung der neuen Verkehrsanlagen zum
Anschluss des Gewerbegebietes an die L3028**

Ihre Email Anfrage vom PB00031-P Dra/sni vom 16.11.2023, Herr Dragon

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihre oben genannte Anfrage nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zu oben genannter Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Bereich bereits bestehender Gewerbegebiete südwestlich von Flörsheim am Main, zwischen der DB-Bahnlinie und der L3028 „Hochheimer Straße“.

Für die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein neuer Straßenanschluss zur nördlich angrenzenden Landesstraße vorgesehen. Weiterhin ist im Zuge der verkehrlichen Erschließung im Plangebiet der Neubau und die Verknüpfung bestehender Radwegverbindungen geplant.

Der geplanten Gewerbegebietsentwicklung mit neuem Straßenanschluss zur L3028, und der vorgesehenen verkehrlichen Verknüpfung des Entwicklungsareals mit bestehenden, gewerblichen Flächen, die westlich des „Wickerbachs“ und südlich der DB-Bahnlinie liegen, kann von Hessen Mobil grundsätzlich eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Entwurfsunterlagen Bauleitplanung

Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans sind für eine Zustimmung seitens Hessen Mobil gemäß nachfolgender Maßgaben zu überprüfen und zu ergänzen.

Planteil Bebauungsplan

Die im Bereich der L3028 gemäß den Regelungen des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) eingetragene 20 m Bauverbotszone ist im Bereich des neu geplanten Knotenpunktes an den tatsächlichen Verlauf des zukünftigen befestigten Fahrbahnrandes der L3028 anzupassen. Die analog der Bauverbotszone festgelegten Baufenster im Verfahrensgebiet sind in diesem Bereich zu korrigieren.

Im Planteil des Bebauungsplanes ist analog der 20 m Bauverbotszone weiterhin die gemäß HStrG geltende 40 m Baubeschränkungszone zeichnerisch darzustellen und in die Plansignatur aufzunehmen.

textliche Festsetzungen Bebauungsplan

In den textlichen Festsetzungen ist unter *Punkt 6. Werbeanlagen* ein Verbot von Werbeanlagen in der 20 m Bauverbotszone der L 3028 definiert. Der Textteil ist dahingehend zu ergänzen, dass in der gemäß HStrG geltenden 40 m Bauverbotszone nur Werbeanlagen der dort ansässigen Betriebe (sogenannte Stätte der Leistung) zulässig sind. Anlagen der Fremdwerbung sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Entwurfsunterlagen Verkehrsanlagen

Die Entwurfsplanunterlagen zum Neubau der Verkehrsanlagen sind in den nachfolgend genannten Punkten zu überprüfen und zu ergänzen und Hessen Mobil in überarbeiteter Form erneut zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Verkehrliche Belange

Die in den Verfahrensunterlagen enthaltene Verkehrsuntersuchung basiert auf Daten aus dem Jahr 2022 und betrachtet die Verkehrserzeugung des Verfahrensgebietes sowohl im neu geplanten Knotenpunkt zur L3028 sowie auch die entstehenden Mehrbelastungen für die benachbarten Knotenpunkte. Der verkehrlichen Betrachtung weist eine auskömmliche Kapazität und die gesicherte Abwicklung für die zu erwartenden Verkehrsmengen des Entwicklungsgebietes nach.

- Für den im Knotenpunkt der L3028 neu geplanten Linksabbiegestreifen ist zur Erhöhung der Verkehrssicherheit neben der Aufstellfläche auch die Verzögerungslänge in der Länge des Linksabbiegerstreifens vorzusehen.

Straßenplanerische Belange

Im Bereich des Entwicklungsgebietes sind aktuell von Hessen Mobil keine eigenen Planungsmaßnahmen bekannt.

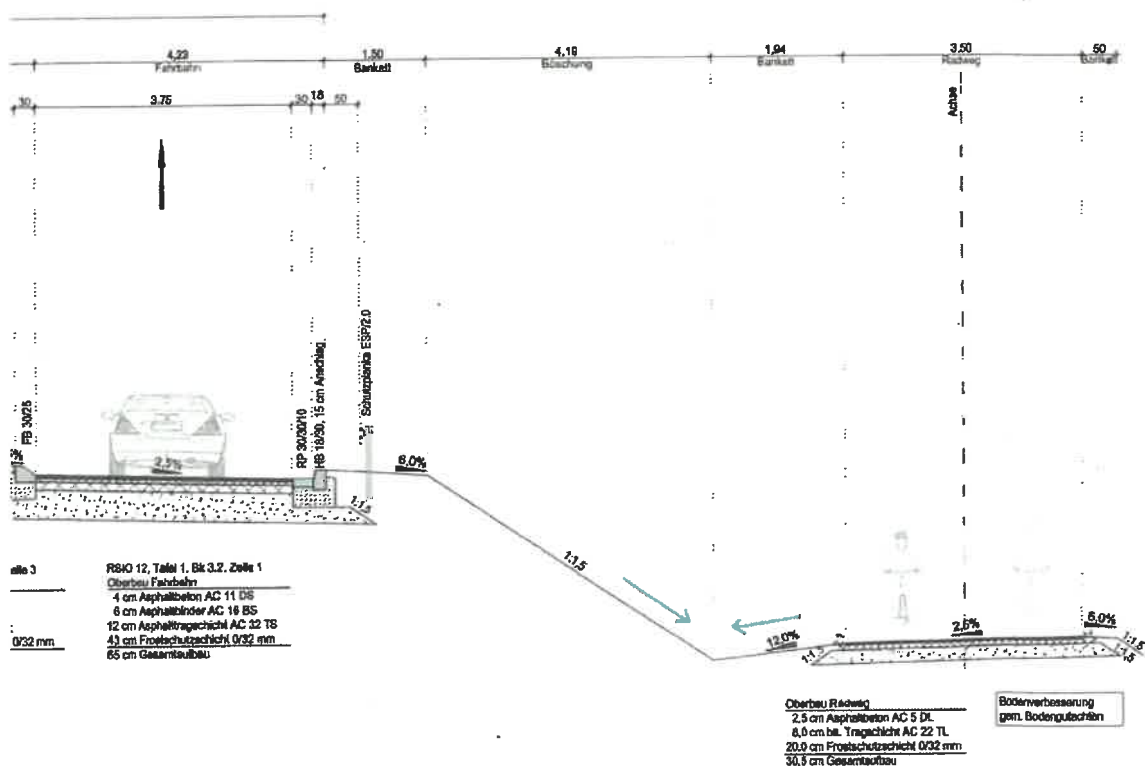
- Die Notwendigkeit des neuen Anschlusses zur L3028, in kurzen Abständen zu den beiden benachbarten Knotenpunkten zur L3028, ist seitens der Stadt Flörsheim im Erläuterungsbericht noch einmal zu begründen.
Gemäß Richtlinie zur Anlage von Landstraßen (RAL) wird im Kapitel 6.2.2 (Knotenpunktabstände) nur für Straßen der Entwurfsklasse 1 = 3km und der Entwurfsklasse

2 = 2km ein explizierter Mindestabstand zwischen benachbarten Knotenpunkten definiert, nicht aber für Straßen der hier vorliegenden Entwurfsklasse 3. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der netzplanerisch angestrebten Fahrtgeschwindigkeit sind Knotenpunkte mit möglichst großen Abständen zueinander anzuordnen. Es ist zu prüfen, ob zwei dicht beieinanderliegende Knotenpunkte zu einem Knotenpunkt zusammengefasst werden können.

- Eine Erläuterung gemäß RAL, zu den gewählten Links-, Rechts- und Zufahrtstypen des neuen Anschlusses, und eine entsprechende Begründung, liegen in den Entwurfsunterlagen nicht vor und sind entsprechend nachzureichen.
- Bei der Planung des Knotenpunktes wurde gemäß RAL Kap. 6.4.5 der Linksabbiegetyp LA2 gewählt. Die Aufstellstrecke l_a (20m) und die Verziehungsstrecke l_z (70m) entsprechen den Angaben in der RAL. In der Planung ist zu überprüfen, ob die Lage des Knotenpunktes im Kurvenbereich einen Einfluss auf die Länge der Verziehungsstrecke hat.
- Auf eine Verzögerungsstrecke l_v wurde in vorliegendem Entwurf verzichtet. Dies ist gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zulässig, wenn wie in der Verkehrsuntersuchung überprüft kein nennenswerter Rückstau der Linksabbieger zu erwarten ist.
- Für die Planung des Rechtsabbiegers wurde gemäß RAL Kap. 6.4.6 der Typ RA3 gewählt. Der erforderliche Kreisbogenradius der Eckaustrundung liegt gemäß Regelwerk bei 25 m. In der Planung fehlt eine entsprechende Radienangabe, diese ist zu ergänzen. Die Anwendung des Abbiegetyps RA3 kann im vorliegenden Fall zugestimmt werden, da erst am Ende der Rampe die Zufahrtsstraße mit einem Radweg gequert wird. Der gewählte Abbiegetyp wäre nicht geeignet, wenn eine Rad- oder Fußwegquerung im Abbiegestrom des Einbiegers liegen würde.
- Die Zufahrt des Gewerbegebietes wurde gemäß RAL Kap. 6.4.7 in Form des Zufahrtstyps KE3 geplant. Die gemäß RAL, Kap. 6.6, Bild 40-42 erforderlichen Sichtfelder sind freizuhalten und in den Planunterlagen entsprechend nachzuweisen. Da der geplante Knotenpunkt in einer Kurve liegt müssen Knotenpunkt und Querungsstellen aus einer Entfernung erkennbar sein, die es den Verkehrsteilnehmenden gestattet, gegebenenfalls vor kreuzenden bzw., ein- und abbiegenden Kraftfahrzeugen sowie Radfahrenden und zu Fuß gehenden anzuhalten.
- Im vorliegenden Schleppkurvennachweis sind die seitlichen Bewegungsspielräume (seitliche Toleranzen von 0,50 m gemäß RAL Kap. 6.7) ergänzend darzustellen und zu berücksichtigen.
- Die Länge der Rückverziehung ist zu überprüfen und dem Regelwerk anzupassen. Gemäß RAL, Kap. 6.4.5 beginnt die Rückverziehung gegen den Linksabbiegestreifen bei einseitiger Aufweitung nach 40 m. In zu begründenden Ausnahmefällen kann die Rückverziehung gegen den Linksabbiegestreifen bei einseitiger Aufweitung nach 30 m beginnen. In der

vorliegenden Planung beginnt die Rückverziehung in einem geringeren Abstand von ca. 15m.

- Der Anschluss der untergeordneten Knotenpunktzufahrt ist gemäß RAL Kap. 6.2.4 Bild 29 zu überprüfen und ggf. anzupassen. In der unmittelbaren Knotenpunktzufahrt ist auf einer Strecke von $L > 25\text{m}$ vom Rand der übergeordneten Fahrbahn eine Längsneigung von max 2,5 % anzustreben. In der vorliegenden Planung ist diese Strecke deutlich kürzer. Auch die Neigungsdifferenz $S \leq 2,5\%$ (in vorliegender Planung = 7,5%) sowie der Halbmesser H und die Tangentenlänge T der Zufahrt sind zu überprüfen und anzupassen.
- Die Entwässerung der Landesstraße muss auch nach Abschluss der Maßnahme unter Beachtung der einschlägigen Empfehlungen und Richtlinien weiterhin gewährleistet sein (z.B. ausreichend dimensionierte Straßenabläufe). Der Radweg weist im Bereich der „Umfahrung“ der neuen Zufahrt eine Querneigung entgegengesetzt der Böschungsneigung auf und entwässert somit in Richtung eines Punktes zwischen Radweg und Böschung. Dies ist noch einmal zu überprüfen.



Belange Radverkehr

Netzbedeutung vorhandener Radwege:

In Ost-West-Richtung verläuft entlang des Mains der Hessische Radfernweg R3 sowie das Radhauptnetz (Netzategorie RN I). Ab der westlich des Verfahrensgebietes gelegenen Unterführung verläuft nordseitig der L3028 ein gemeinsamer Geh- und Radweg der in die Flörsheimer Ortslage führt. Nach Norden und Nordwesten sind Wiesbaden-Deikenheim und Flörsheim-Wicker über bestehende Wegeverbindungen erreichbar, die eher dem Freizeitverkehr zuzuordnen sind.



Abbildung 1: Netzbedeutung - Quelle Google Earth

Die wichtigste und auch am stärksten frequentierte Hauptroute des Radverkehrs stellt die Ost-West-Achse des Hessischen Radfernweges R3 und des Radhauptnetzes (RHN) dar, die im Bestand um das Verfahrensgebiet verlaufen. Im Bereich des neuen Knotenpunktes zum Gewerbegebiet „West V 2“ wird der Verlauf des bestehenden Radweges aufgenommen und eingerückt über den Knotenpunkt geführt. Da gleichzeitig am Südrand des Plangebietes eine neue Radwegverbindung, in Parallellage zur Bahnlinie entstehen soll, stellt die bisherige straßenbegleitende Wegführung streng genommen einen Umweg dar, der zusätzlich mit vielen Richtungswechseln und engen Radien eine aus Sicht von Hessen Mobil verzichtbare Verbindung darstellt.

Gemäß Angaben der Stadt Flörsheim soll die Wegführung auf Grund vorhandener Leitungsrechte in der Wegparzelle sowie aus Gewohnheitsgründen und zur Vermeidung eines nur einseitigen Anschlusses des Gewerbegebietes an das Radnetz beibehalten werden.



Abbildung 2: direkte Linie - Quelle Google Earth

Trassierung neuer Radwegverbindung

Die neu geplante Radwegverbindung entlang der Bahn (rot) verbessert die Wegführung des Radverkehrs deutlich, da nicht mehr das ganze Verfahrensgebiet umfahren werden muss und gemäß der vorliegenden Planung auch ein direkter Anschluss für den Radverkehr aus Süden zum Gewerbegebiet ermöglicht wird.

Die Führung des „Radweg-Lückenschlusses“ ist im Bereich des Anschlusses zur Bahnunterführung der Straße „Am Wickerbach“ hinsichtlich einer optimaleren, direkteren Trassenführung noch einmal zu überprüfen.

II Hinweise:

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Umbaumaßnahmen am neu geplanten Knotenpunkt der Landesstraße 3028 nach dem Verursacherprinzip zu tragen sind. Zudem hat die Stadt Flörsheim am Main alle in diesem Zusammenhang mit der Maßnahme sich ergebenden Mehraufwendungen für die betriebliche und bauliche Unterhaltung / Erhaltung der L 3028 gemäß der Ablösungsbetrag-Berechnungsverordnung (ABBV) dem Land Hessen abzulösen. Vor Beginn der Umbaumaßnahme ist hierzu eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Flörsheim am Main und Hessen Mobil zu schließen.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



DB Services Immobilien GmbH • Niederlassung Frankfurt
Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt am Main

Planungsbüro für Städtebau
Postfach 11 05

64840 Groß-Zimmern

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Frankfurt
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/dbsimm

EINGEGANGEN

01. April 2011

Telefon
Telefax

Zeichen FRI-FFM-I(1).Sa
TÖB-FFM-11-6701

Ihr Zeichen: PB00031-P Hof/sni
Ihre Nachricht vom 01.03.2011

28.03.2011

Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim

Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Plangebiet

an der DB-Strecke **3603 Frankfurt (Main) Hbf – Wiesbaden Hbf**

von ca. Bahn-km **24,13** bis ca. Bahn-km **24,65** links und rechts der Bahn
Entfernung von der Bahnstrecke: **direkte Angrenzung mit Einbeziehung
von planfestgestelltem Bahngelände**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den uns übersandten Vorentwurf des obengenannten Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht der Deutschen Bahn AG keine Einwände, wenn das Folgende beachtet wird:

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebes auf der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke nicht behindert oder gefährdet und die dortigen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir bitten, das vollständige in den Plangeltungsbereich einbezogene gewidmete Bahnbetriebsgelände (d. h. die gesamte hiervon betroffene Teilfläche des DB-Grundstückes Gemarkung Flörsheim Flur 31 Flurstück 262) nachrichtlich als solches darzustellen.

Die DB Netz AG weist darauf hin, dass hinsichtlich der im Zusammenhang mit der vorgesehenen Erschließungsstraße erforderlich werdenden Eisenbahnüberführung östlich des Wickerbachs frühzeitig mit ihr Kontakt aufgenommen werden muss. Die Anschrift hierfür lautet: DB Netz AG, Regionalbereich Mitte, I.NP-MI-D-MZ (P), Rhabanusstraße 3, 55118 Mainz.

...



DB Services Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 86 570

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Ralf Schweisel

Geschäftsführer:
Torsten Thiele
(Vorsitzender)
Bodo Bonifer
Matthias Ktekebusch

An dem dem Plangebiet benachbarten Bahndamm kommen darf es zu keinen Standsicherheitseinschränkungen kommen (z. B. durch Abtragen/Bewegen von Erdmassen).

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeführt werden.

Auf oder in direkter Nachbarschaft von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden, was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist.

In den als „Öffentliche Grünfläche - Park“ und „Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün“ vorgesehenen Bereichen dürfen bei Anpflanzungen entlang oder in Nähe des Bahngeländes keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Zur Vermeidung von Betriebsgefährdungen durch Bäume muss deren Pflanzabstand zu den Bahnanlagen größer als die zu erwartende Endwuchshöhe sein.

Ferner muss im Bereich des geplanten Parks am südöstlichen Rand des Plangebietes im Interesse der öffentlichen Sicherheit und der Sicherheit der künftigen Nutzer des dortigen Geländes ein unbefugtes Betreten der Bahnanlagen durch geeignete Schutzmaßnahmen wirksam verhindert werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. bei Leuchtwerbung aller Art, bei Beleuchtung von Straßen, Fuß- und Radwegen) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der genannten Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) wird hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Frankfurt





DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planungsbüro für Städtebau
Göringer_Hoffmann_Bauer
Im Rauhen See 1

64846 Groß-Zimmern

Per E-Mail an:
info@planung-ghb.de

3

10-21

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

[Redacted]
Telefon: [Redacted]

Zeichen: TÖB-HE-23-169524/GO

13.12.2023

Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main

Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB
Ihre Mail vom 16.11.2023 – PB00031-P Dra/sni -

DB-Strecke 3603 Frankfurt – Wiesbaden, Bahn-km 24,13 – 24,65 links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





Wir weisen darauf hin, dass ein privates 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 die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Einzureichen sind daher prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug:

1. Darstellung im Lageplan
2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze),
3. Ggf. statische Berechnung (vom Eisenbahn-Bundesamt geprüft)

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der **Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten** und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

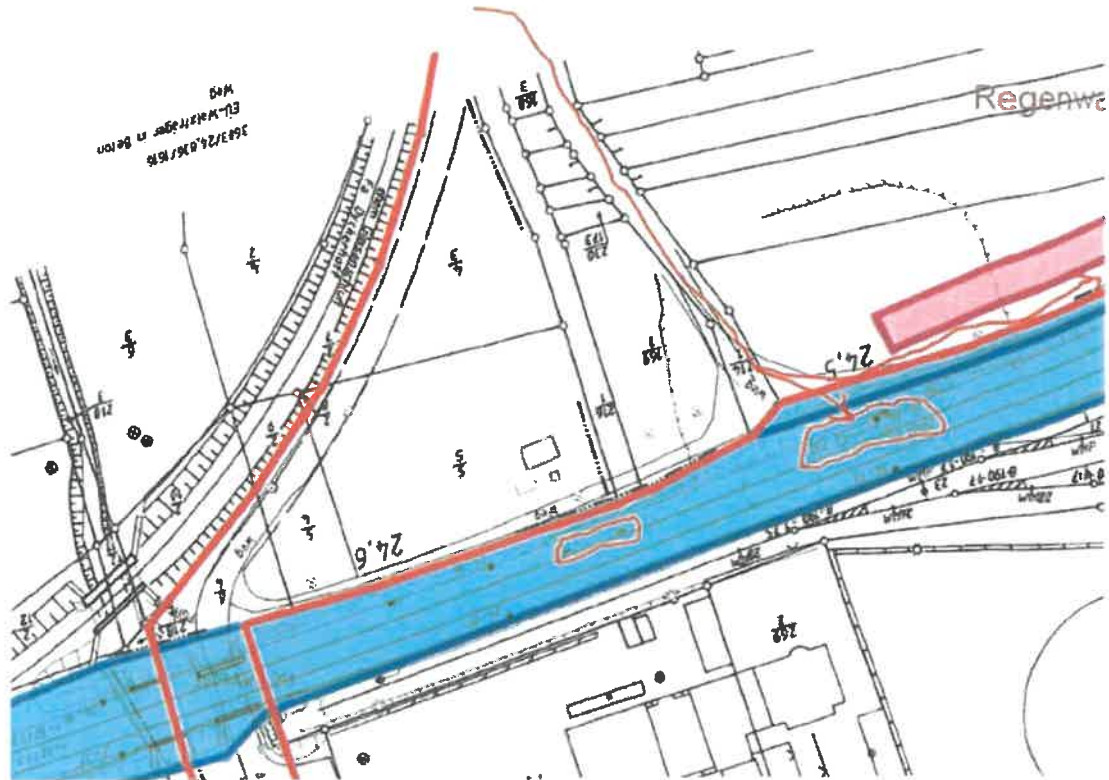
Zuwegung zu den Bahnanlagen

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

Im vorliegenden Fall müssen die Anlagen SBK732, Az630II und Az732I der Leit- und Sicherungstechnik (LST)(siehe nachfolgende Grafik) jederzeit erreichbar bleiben. Aktuell ist dies durch den vorhandenen Feldweg gewährleistet.



Daher muss der Fuß- und Radweg im Endzustand mit dem PKW nutzbar sein, so dass Mitarbeiter der DB Netz AG weiterhin die o.g. LST-Anlagen und den Parallelweg entlang der Bahnstrecke für sonstige Instandhaltungsarbeiten und Noteinsätze erreichen können.



Aktuelle Zuwegung



Zukünftige Zuwegung

Allgemeine Auflagen und Hinweise

Gefährdung des Bahnbetriebes

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.



Die Sicht auf die Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik darf zu keiner Zeit behindert werden. Bahnanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Vorhandene Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Einfriedung

Die Bauherren von an die Bahn angrenzenden Grundstücken sind angehalten, ihre Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.



Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Spielplätze / Sportanlagen

Im Bereich von Kinderspielplätzen / Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Anlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem eng-maschigen Gitter versehen werden.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. 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. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Insbesondere in Hinblick auf die geplante Regenwasserrückhaltung in der Nähe der Bahnstrecke muss zwingend sichergestellt sein, dass bei Überlauf desselben kein Wasser auf das Bahngelände gelangt oder anderweitig in die Trasse einsickert und diese damit ggfs. destabilisiert.

Fernmeldekabeltrasse der DB Netz AG und der Vodafone GmbH

Der angefragte Bereich enthält TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG und der Vodafone GmbH. Die ungefähre Lage ist aus den anliegenden Planausschnitten ersichtlich (siehe Anlage „Kabellageplan KT“).

Es muss ein Abstand von > 1 m zur Kabeltrasse gewährleistet sein.

Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.



Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich für Bauvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen
DB AG - DB Immobilien

i.V.

i.A.

Anlagen: 2 x Kabellageplan KT
Kabelmerkblatt
Merkblatt Erdarbeiten
Kabelschutzanweisung Vodafone

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

█ steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: █





Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 50 00 65750 Eschborn

4

EINGEGANGEN

19. April 2011

[Handwritten signatures]

Planungsbüro für Städtebau
Postfach 11 05

64840 Groß-Zimmern

*Leopold
- Brock
/old.*

Ihre Referenzen
Ansprechpartner
Durchwahl
Datum
Betrifft

Hoff/sni

[Redacted]

15.04.2011

Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konto
Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederleistung Mittel, Münsterplatz 2, 55110 Mainz
Postfach 50 00 65750 Eschborn
Telefon +49 6190 91-00, Telefax +49 6190 91-1190, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 626
IBAN: DE1759010066 0024858666, SWIFT-CIC: PELSDE33
Dr. Stefan Roehn (Vorstandsrat)
Dr. Bruno Jacobsuerben (Vorstandsrat), Albert Mathies, Klaus Feren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
UStIdNr. DE 814645262

Datum 15.04.2011
Empfänger
Blatt 2

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

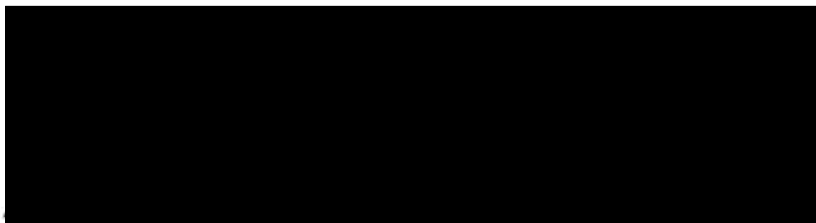
- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden:
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung

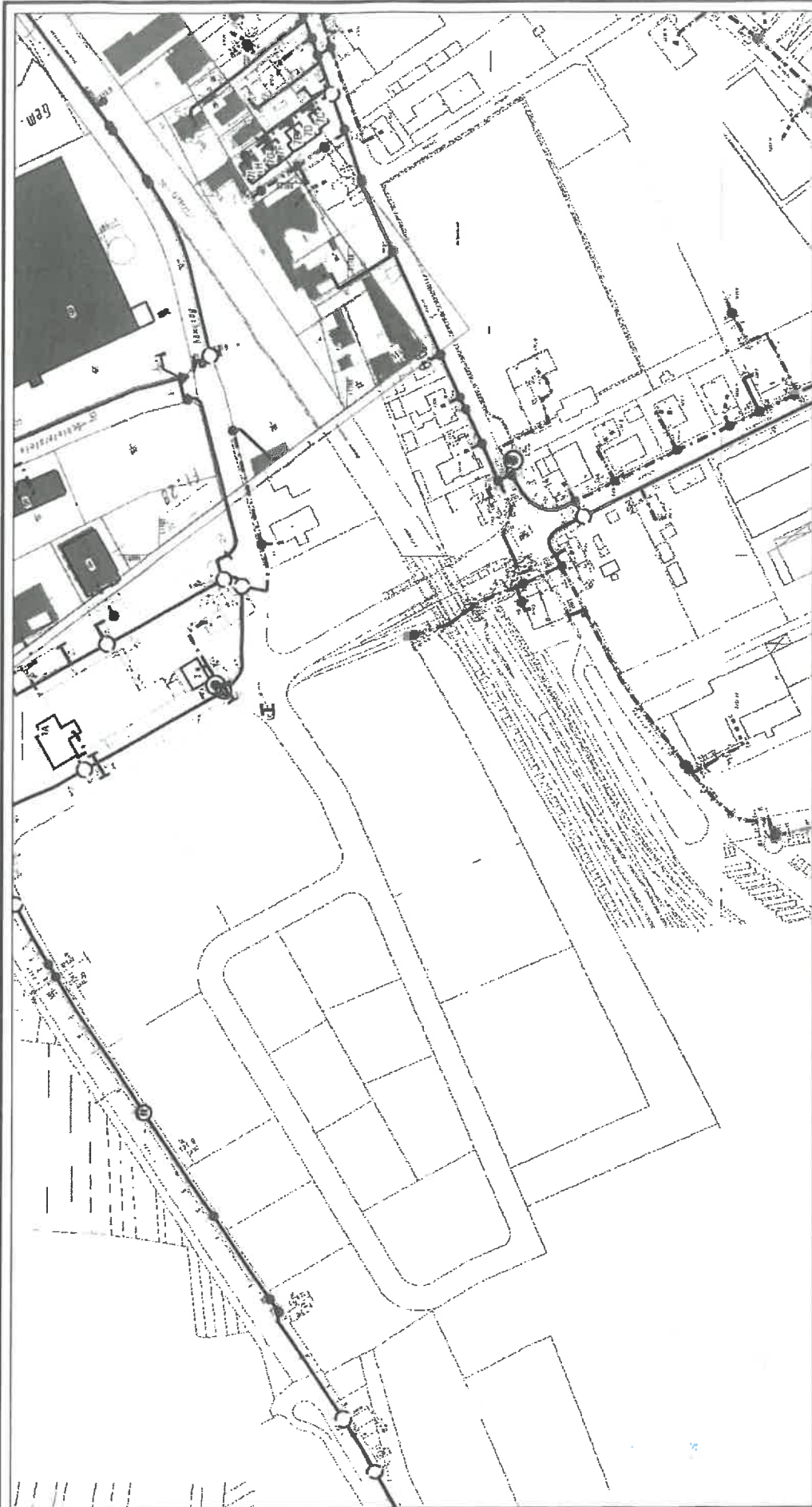


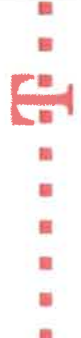
Datum 15.04.2011
Empfänger:
Blatt 3

- der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen





	ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			
	ATVh-Nr.:	AsB	2		
TI NL	Mitte (Eschborn)	VsB	6142A	Sicht	Lageplan
PTI	Bad Kreuznach	Name	a_schwarz.chantal	Maßstab	1:3000
ONB	Flörsheim	Datum	08.04.2011	Blatt	1
Bemerkung:					

20.51



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Planungsbüro für Städtebau
Göringer_Hoffmann_Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern



REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER
TELEFONNUMMER



DATUM 04.12.2023
BETRIFFT Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz
Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz
Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Abdu Mudesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.





Eisenbahn-Bundesamt

5

EINGEGANGEN

14. März 2011

Handwritten signature and initials

Außenstelle
Frankfurt / Saarbrücken

Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/M

Planungsbüro für Städtebau
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Bearbeitung durch:

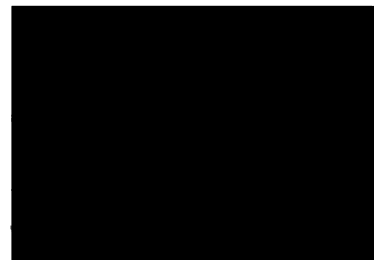
Telefon:

Telefax:

eMail:

Internet:

Datum:



10.03.11

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

55141-551pt/373-8236#001

VMS-Nummer *

256039

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2" der Stadt Flörsheim

Bezug: Ihr Schreiben – PB00031-P Hof/sni - vom 01.03.11

Anlagen: keine

*Keine
- Stadt
abd.*

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde im Sinne von § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundesverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) habe ich keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben.

Falls nicht freigestellte Bahnanlagen durch Bauleitplanungen überplant werden sollen, beachten Sie bitte, dass gem. § 38 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 21.6.2005, eine solche Überplanung von Grundstücken, die zur Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes gehören, zwar möglich ist, allerdings entfaltet sie hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Rechtswirkung.

Die Beantragung einer Freistellung dieser Flächen beim Eisenbahn-Bundesamt kann durch den Eisenbahninfrastrukturunternehmer oder durch die Gemeinde/Stadt erfolgen.

Hausanschrift:
Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 23 85 51 – 0
Fax: (069) 23 85 51-186

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN: DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF 1590

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

Eine evtl. Änderung von Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes bedarf eines Verfahrens nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren.

Ferner muss sichergestellt sein, dass die sich aus Ihrer Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert. So muss beispielsweise – ohne dass hier Kenntnisse der konkreten Geländetopografie vorliegen – mindestens sichergestellt sein, dass

- die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,
- die Standsicherheit des Bahndammes gewährleistet wird,
- die Sicht der Triebfahrzeugführerinnen und Triebfahrzeugführer auf Signale gewährleistet ist,
- Bepflanzungen der Böschung nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG stattfinden (u. a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 - 7,00 m)
- Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Da das Eisenbahn-Bundesamt keine eigenen Planungen betreibt, empfehle ich Ihnen, die DB Services Immobilien GmbH am Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

23. NOV. 2023

Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main

planungsbüro für städtebau
göringer — hoffmann — bauer
Im rauhen See
4845 Groß-Zimmern

Bearbeitung:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Internet:

Datum: 22.11.2023

EVH-Nummer: 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

55141-551pt/373-8236#007

Betreff: Stadt Flörsheim - Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2" (PB00031-P)

Bezug: Ihr Schreiben (E-Mail) vom 16.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 16.11.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft die Eisenbahnstrecke 3603 Frankfurt – Wiesbaden (ca. von Bahn-km 24,14 bis Bahn-km 24,65).

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, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(elektronisch)

Hausanschrift:
Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main
Tel.-Nr. +49 (69) 238551-0
Fax-Nr. +49 (69) 238551-9186
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

6

EINGEGANGEN

21. März 2011



Fraport AG · 60547 Frankfurt (Briefpost) · 60549 Frankfurt (Paketpost)

Rechtsangelegenheiten und Verträge

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Handwritten: Koyu.
- Stadt
ordl.

Telefax E-Mail



Ihr Zeichen
PB00031-P Hof/sni
01.03.2011

Unser Zeichen
RAV-AP vi-wi

Telefon



Datum
14.03.2011

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 690-0
Telefax +49 69 690-70081
info@fraport.de
www.fraport.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

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

USt-IdNr.: DE 114150623

Das in Frage stehende Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Bau-
schutzbereiches des Verkehrsflughafens Frankfurt Main und zwar nach § 12 Abs. 3
Ziffer 2b LuftVG innerhalb der An- und Abflugsektoren der Start- und Landebahnen
Nord und Süd in einem Umkreis von 10 bis 15 Kilometern Halbmesser um die Start-
bahnbezugspunkte 1 bzw. 2 (SBP 1 und SBP 2 = 100,00 m üNN). Demnach ist für
die Errichtung von Bauwerken die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich,
wenn die Bauwerke eine Höhe von 100 m (bezogen auf die SBP 1 bzw. SBP 2)
überschreiten.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hess. Minister der Finanzen a.D.
Karlheinz Weimar

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Herbert Mai
Peter Schmitz
Dr. Matthias Zieschang

Das Gebiet befindet sich außerhalb des Hindernisinformationsbereiches gemäß
§ 18b LuftVG.

Das Plangebiet befindet sich auch innerhalb des noch festzusetzenden Bauschutz-
bereichs der im Bau befindlichen Landebahn Nordwest und zwar gemäß § 12 Abs. 3
Ziffer 2a LuftVG innerhalb des Anflugsektors der Landebahn Nordwest in einem
Umkreis bis 10 Kilometern Halbmesser und den Landebahnbezugspunkt. Demnach
ist für die Errichtung von Bauwerken die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforder-
lich, wenn die Bauwerke eine Höhe überschreiten, die durch die Verbindungslinie
zwischen 0 Meter Höhe am Ende der Sicherheitsfläche und 100 m Höhe in 10 Kilo-

Commerzbank AG:
S.W.I.F.T./BIC DRESDEFF
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02

Deutsche Bank AG:
S.W.I.F.T./BIC DEUTDEFF
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00
Frankfurter Sparkasse:
S.W.I.F.T./BIC HELADEF1822
BLZ 500 502 01, Kto. 36814
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
S.W.I.F.T./BIC HELADEF
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

Datum

14.03.2011

Seite

2

metern Entfernung bezogen auf den Landebahnbezugspunkt (LBP = 100 m üNN) repräsentiert wird.

Das Plangebiet berührt zwar nicht den Lärmschutzbereich, der durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 05.08.1977 (BGBl 1977, Teil I, Seite 1532) festgelegt wurde, es befindet sich jedoch innerhalb des im geltenden Regionalplan Südhessen vom 01.09.2004 (StAnz 2004, 2937) ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete – die indes hier nicht vorgesehen ist – nicht zulässig ist.

Vorsorglich weisen wir schließlich darauf hin, dass es im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses vom 18.12.2007 zum Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt Main zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Verkehrsflughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen wird, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden.

Mit freundlichen Grüßen



B 51

5



Fraport AG · 60547 Frankfurt (Briefpost) · 60549 Frankfurt (Paketpost)

Aviation

Planungsbüro für Städtebau
Göringer_Hofmann_Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Telefax

E-Mail

Nur per E-Mail: info@planung-ghb.de

Ihr Zeichen
PB00031-P
Dra/sni

Unser Zeichen
AVN-AR1, KI

Telefon

Datum
08.12.2023

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 690-0
Telefax +49 69 690-70081
info@fraport.de
www.fraport.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 114150623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hessischer Minister der Finanzen
Michael Boddenberg

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Anke Giesen
Julia Kranenberg
Dr. Pierre Dominique Prüm
Prof. Dr. Matthias Zieschang

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und zwar innerhalb des Anflugsektors 07L von dem Ende der Sicherheitsfläche bis zu einem Umkreis um den Landebahnbezugspunkt 4 von 10 km Halbmesser mit einer zulässigen Höhe, die von 0 m an diesem Ende bis 100 m (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt 4 der Landefläche von 100 müNN) ansteigt (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 a) LuftVG).

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Lärmschutzbereich, 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 zwar innerhalb der Tag-Schutzzone 2, in der Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen. Außerdem liegt die südliche Hälfte des Plangebietes in der Nachtschutzzone, sodass hier zusätzlich auch keine Wohnungen errichtet werden dürfen.

Commerzbank AG:
S.W.I.F.T-Code COBADEFF
BLZ 500 400 00, Kto. 588942300 EUR
IBAN DE67 5004 0000 0588 9423 00
Deutsche Bank AG:
S.W.I.F.T-Code DEUTDEFF
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR
BLZ 500 700 70, Kto. 2008407 USD
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00

Dresdner Bank AG:
S.W.I.F.T-Code DRESDEFF
BLZ 500 800 00, Kto. 33000600 EUR
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00
BLZ 500 800 00, Kto. 33000602 USD
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02
Frankfurter Sparkasse:
S.W.I.F.T-Code FRASDEFF
BLZ 500 502 01, Kto. 36814
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
S.W.I.F.T-Code HELADEFB
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

Datum

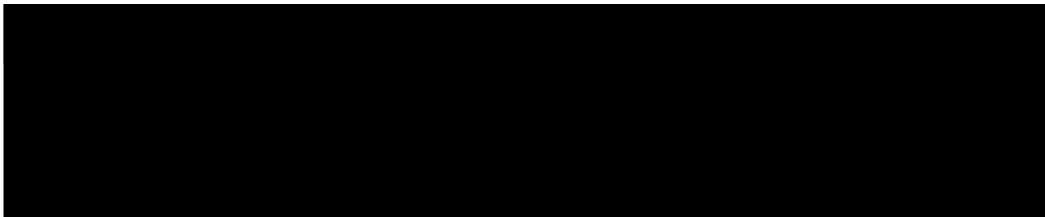
08.12.2023

Seite

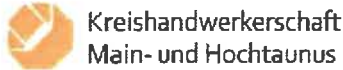
2

Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen



7+8



Handwerkskammer
Frankfurt-Rhein-Main

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Geschäftsbereich
Recht und Beratung

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

per Email an [REDACTED]

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)**

7. Dezember 2023

Ihr Zeichen: PB00031-P
Unser Zeichen: RB-GW/baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:
Armin Bayer
Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]

Hausanschrift:
Fritz-Bauer-Straße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsidentin:
Susanne Haus

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFFVDE33
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

Sehr geehrte [REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren, die wir gemeinsam und in Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft Main- und Hochtaunus abgeben. Die Planungen betreffen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, benachbart zu bestehendem Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten von Flörsheim. Auf den Flächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Nutzung in Form einer Gewerbegebietsfestsetzung (GE) geschaffen werden, wobei Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Zu den Planungen äußern sich die Kreishandwerkerschaft Main- und Hochtaunus und die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main wie folgt:

Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main und der Kreishandwerkerschaft Main- und Hochtaunus sind die Planungen sehr zu begrüßen. Immer wieder bekommen wir von unseren Mitgliedsbetrieben die Rückmeldung, dass diese bei der Standortsuche nach gewerblichen Neu- oder Erweiterungsflächen auch nach längerer Suche erfolglos bleiben. Dazu können die vorliegenden Planungen mit der Festsetzung von zusätzlichen Gewerbeflächen einen Beitrag leisten. Da Gewerbeflächen, wenn sie überhaupt verfügbar sind, oft für Handwerksbetriebe zu groß dimensioniert sind, möchten wir anregen, stärker auf eine kleinteilige und handwerksgerechte Parzellierung zu achten. Dadurch bleiben diese Flächen dann auch für einen Betrieb allein finanzierbar. Die Planungen sehen bisher Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 qm vor. Dies ist für viele Handwerke und typische Betriebe dieser Handwerke zu groß dimensioniert. Zu der Frage einer handwerksgerechten Dimensionierung möchten wir auf die

Weiterbildung im Handwerk?
Informieren Sie sich auf www.rhein-main-campus.de.

Ergebnisse einer Sonderumfrage aus dem Frühjahr 2019 zu „Standorte der hessischen Handwerksbetriebe“¹ hinweisen: Dort wurden neben generellen Standortanforderungen von Handwerksbetrieben auch differenziert Flächengrößen und damit implizit Flächenbedarfe sowie deren Verteilung nach innerbetrieblichen Nutzungen (wie Büro, Werkstatt/Produktion, Lager, Verkaufsfläche, etc.) abgefragt und nach Gewerbegruppen separiert aufgearbeitet. Ein Ergebnis ist beispielsweise, dass in der Gruppe der Ausbaugewerbe (dazu gehören bspw. Fliesen-, Platten- und Mosaikleger, Stukkateure, Maler und Lackierer, Klempner, Installateur und Heizungsbauer, Elektrotechniker, Tischler, Raumausstatter oder Glaser) als zahlenmäßig am stärksten vertretene und für Betriebsstandorte in Gewerbegebieten typische Gruppe der Median² der genutzten Fläche bei 400 qm liegt. Die dortigen Angaben und Ergebnisse können zur Orientierung für eine praxisgerechte Ausgestaltung der Parzellierung dienen.

Darüber hinaus sehen die Planungen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 vor. Beide Werte sind geringer als die Orientierungswerte, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorsieht (Orientierungswerte GE: GRZ 0,8, GFZ 2,4, vgl. § 17 BauNVO). Da Gewerbeflächen – wie geschildert – ein knappes Gut darstellen, sollte eine möglichst intensive Nutzung erfolgen. Daher sollte nicht wie bisher vorgesehen von den Orientierungswerten im Sinne einer „lichteren“ Bebauung abgewichen werden, sondern wenn dann eher „dichter“ bebaut bzw. intensiver ausgenutzt werden. Ggf. ließe sich – ähnlich wie im Wohnungsbau – auch Gewerbe „stapeln“, bspw. in Form eines Handwerkerhofes nach Münchner Vorbild. Auch aus Überlegungen zur Anpassung an den Klimawandel sollte eine intensive Ausnutzung der Gewerbeflächen erfolgen. Die Planungen gehen bereits auf solche Überlegungen ein, indem Vorgaben zu Dach- und Fassadenbegrünung sowie Solarenergienutzung gemacht werden. Dann sollten auch die Vorgaben zur baulichen Dichte diesem Ansatz folgen.

Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.

Mit freundlichen Grüßen



¹ Die Sonderumfrage „Standorte der hessischen Handwerksbetriebe“ ist unter <https://www.hwk-wiesbaden.de/downloads/standorte-der-handwerksbetriebe-2019-hessen-44.4141.pdf> frei zum Download verfügbar.

² Der Median (auch Zentralwert genannt) ist der Wert in der Mitte einer der Größe nach geordneten Datenreihe. Die Hälfte der betrachteten Daten ist daher kleiner als der oder höchstens gleich dem Medianwert.

10



Industrie- und Handelskammer
Frankfurt am Main

Geschäftsstelle Bad Homburg

IHK Geschäftsstelle Bad Homburg, Louisenstraße 105, 61348 Bad Homburg

Planungsbüro für Städtebau

[Redacted]

Postfach 1105
64840 Groß-Zimmern

EINGEL.
21. März
[Handwritten blue ink marks: a circle around '21. März' and a checkmark]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PB000311-P, 01.03.2011

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
HG/Ka

Telefon
[Redacted]

Bad Homburg v.d.H.
30.03.2011

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“, Flörsheim am Main
Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs. 1 BauGB**

Kopie - Stadt
[Signature]

Sehr geehrte [Redacted]

dem o.a. Vorentwurf des Bebauungsplanes, stimmen wir grundsätzlich zu. Allerdings möchten wir Sie darauf hinweisen, dass eine Festsetzung zur 50% Dachbegrünung und die Verwendung von gesammelten Niederschlagswasser für die anzusiedelnden Gewerbebetreibenden eine höhere finanzielle Belastung bedeutet. Vor diesem Hintergrund, sehen wir die Gefahr, dass es im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten, zu Nachteilen bei der Vermarktung führen kann. Bitte beachten Sie dies bei Ihrer weiteren Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer
Frankfurt am Main
Geschäftsstelle Bad Homburg

[Redacted signature area]



Main-Taunus-Kreis Postfach 14 80 65704 Hofheim

Besuchszelten	vormittags	nachmittags
Montag	8.00 - 12.00 Uhr	Terminvereinbarung
Dienstag	8.00 - 12.00 Uhr	13.30 - 16.30 Uhr
Mittwoch	8.00 - 12.00 Uhr	Terminvereinbarung
Donnerstag	Terminvereinbarung	13.30 - 17.30 Uhr
Freitag	8.00 - 12.00 Uhr	

An das
Planungsbüro für Städtebau
görlinger_hoffmann_bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß Zimmern

Allgemeine Auskünfte über Main-Taunus-Kundenservice unter 06192-201-2222

Zimmer-Nr. [Redacted]
Telefon [Redacted]
Telefax [Redacted]
E-Mail [Redacted]

Ihre Nachricht
1.3.2011 PB00031-P
[Redacted]

Aktenzeichen
63.50.03.051 GE West V 2
Flörsheim

Ansprechpartner(in)
[Redacted]

Datum
29.04.2011

Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf "Gewerbegebiet West V.2" der Stadt Flörsheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o. a. Bebauungsplanvorentwurf der Stadt Flörsheim für das Gebiet „Gewerbegebiet West V.2“ bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.

Hinsichtlich der Ausführungen zum Immissionsschutz (Ziffer 8 der Begründung – Schalltechnische Untersuchung) wird darauf verwiesen, dass das Gutachten der Firma Fritz GmbH bereits 2000 erstellt wurde. Wir gehen davon aus, dass sich die örtlichen und auch die gesetzlichen Voraussetzungen seit dieser Zeit im Wesentlichen nicht geändert haben und somit das Gutachten noch verwendet werden kann.

Allerdings kann der Rechenweg nicht ganz nachvollzogen werden. Unter der Voraussetzung dass die Ergebnisse korrekt ermittelt wurden, stehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Planvorentwurf.

Aus Blickwinkel des Artenschutzes wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme abgegeben.

Zu dem Planentwurf kann erst nach Vorlage des Umweltberichts detailliert Stellung genommen werden. Mit den vorläufigen Planunterlagen wurde auch, basierend auf dem faunistischen Gutachten, die Artenschutzprüfung nach § 44 (1) BNatSchG vorgelegt. Hierzu geben wir folgende Anmerkungen:

Feldhamster:

Das Untersuchungsgebiet muss entgegen der Aussagen in den Planunterlagen nach Feldhamstern abgesucht werden, da ein Vorkommen nicht auszuschließen ist. Die „Karte Verbreitung des Feldhamsters in Hessen“ ist zu ungenau, um hieraus Schlüsse über ein „negatives Vorkommen“ zu ziehen, insbesondere da im direkten Anschluss nördlich von West V Feldhamster leben, bzw. Vorkommen dokumentiert sind.

Auch die Böden und der Grundwasserspiegel lassen ein Vorkommen von Feldhamstern grundsätzlich zu. Dies ist anhand von Erfassungen im Frühjahr oder nach der Ernte zu überprüfen. Bei dieser Erfassung sind auch die Flächen im Baugebiet West V.1 zu integrieren, da diese Aussage hier ebenfalls zutrifft. Die Aktualität der Erfassung von "biologo" 2001 ist aufgrund der fortgeschrittenen Zeit nicht mehr gegeben. Grundsätzlich weisen wir in diesem Zusammenhang hin, dass bei allen zulässigen Eingriffen auf Basis von rechtskräftigen Bebauungsplänen, z.B. West V.1, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zwingend zu beachten sind.

Steinkauz:

Die Nisthilfe(n) ist (sind) im Zeitraum zwischen August und September umzuhängen, um im Zeitraum der Dispersion der Jungvögel einem neuen Brutpaar zur Verfügung zu stehen. Allerdings ist das aktuell geplante Zielgebiet bereits Teil eines weiteren Steinkauzreviers, deren Nistplatz etwas weiter nördlich liegt.

Im Allgemeinen ist zu sagen, dass die guten Habitate im Bereich Flörsheim bereits von Steinkäuzen besiedelt sind. Bevor hier konkrete „Umsiedlungen“ geplant werden ist zu untersuchen, ob die neuen Standorte für die Nisthilfen nicht bereits Teile bestehender Reviere sind.

Spanische Flagge:

Für das im Südwesten befindliche potentielle Reproduktionshabitat muss ein Pflegekonzept vorgelegt und notwendige Maßnahmen durch zielgerichtete Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Alleine die Integrierung in die öffentliche Grünanlage reicht hier nicht aus, da die übliche Nutzung von Grünanlagen mit den Lebensraumansprüchen der Spanischen Flagge nicht vereinbar ist.

Planinhalt:

Zu folgenden Planinhalten werden Anregungen vorgebracht:

Die Gebäudehöhe ist im Planvorentwurf sowohl als Maximal- als auch Mindesthöhe festgesetzt. Zu der Mindesthöhenfestsetzung gibt es keine weitere Begründung. Wir halten die Festsetzung einer Mindesthöhe für nicht zwingend erforderlich und empfehlen, darauf zu verzichten.

Hinsichtlich der Nutzungsart schlagen wir vor, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO einzuschränken.

Nach Ausführung in der Planbegründung sollen lediglich Stellplätze im nicht-überbaubaren Teil der Grundstücke zugelassen werden (Ausnahmetatbestand nach § 23 Abs. 5 BauNVO). Wir bitten dies, durch entsprechende Textfestsetzung zu konkretisieren.



Landrat

Der Kreisausschuss



Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim

An das
Planungsbüro
Göringer Hoffmann Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß Zimmern

Terminvereinbarung:

QR Code scannen oder online unter



Allgemeine Auskünfte

über Main-Taunus-Kundenservice unter 06192-201-2222

Zimmer-Nr.

Telefon

Telefax

E-Mail

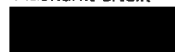


Ihre Nachricht

Unser Aktenzeichen

63-0534 BP 05719.23 1300

Auskunft erteilt



Datum

15.12.2023

Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2"

Grundstück: Flörsheim, L 3028 , Am Wickerbach

Gemarkung: Flörsheim

Flure: 29 33

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Main-Taunus-Kreises bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Wir bitten allerdings um Beachtung folgender Hinweise:

Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine abschließende Beurteilung noch nicht möglich, da noch wesentliche Unterlagen fehlen (u.a. Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichs-bilanzierung und Ausgleichsplanung, Natura 2000-Prognose, Artenschutzrechtliche Prüfung).

Der Entwurf sieht bisher keinen Erhalt von Gehölzstrukturen vor, obwohl in der Begründung zum Vorentwurf auf Seite 10 aufgeführt wird, dass eine Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände zumindest teilweise erfolgen sollte,

Wir weisen darauf hin, dass die ökologische Bedeutung von bestehenden Gehölzen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Tierwelt und der Sauerstoffproduktion sowie Schadstofffilterung nicht von Neupflanzungen kompensiert werden kann.

Vorbehaltlich der noch ausstehenden faunistischen Untersuchungsergebnisse regen wir deshalb an, das geplante Gewerbegebiet am westlichen Rand deutlich zugunsten der Erhaltung der Grünflächen mit Gehölzbeständen zu reduzieren. Auch innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sollte der Schutz von Gehölzbeständen eine stärkere Gewichtung bekommen zur Bewahrung der Biodiversität und Kaltluftproduktion.

Weiterhin sollte auch geprüft werden, ob die Gehölzstrukturen ggf. die Kriterien von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes erfüllen.

Wir regen an, für die Anlage der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Widmung Straßenbegleitgrün kräuterreiches Regiosaatgut zu verwenden und die Fläche extensiv zu bewirtschaften (1-2-malige Mahd/Jahr, kein Einsatz von Herbiziden).

Artenschutz:

Die aktuellen faunistischen Untersuchungsergebnisse und die artenschutzrechtliche Prüfung liegen noch nicht vor. Wir empfehlen, die Wickerbachaue im Westen in den Untersuchungsraum zu integrieren wegen des Aktionsradius der Tiere und möglicher Auswirkungen des Gewerbegebietes (Beachtung des Störungstatbestandes, § 44 (1) Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes).

Im Jahre 2010 wurden im Zuge der damaligen Planung bereits faunistische Untersuchungen durchgeführt (Faunistisches Gutachten, Februar 2011 vom Büro für Umweltplanung aus Rimbach im Auftrag von Planungsbüro für Städtebau Göringer, Hoffmann, Bauer.) Damals wurden unter anderem Vorkommen des „streng geschützten“ Steinkauzes sowie des Nachtfalters „Spanische Flagge“ (Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) festgestellt. Die faunistische Untersuchung muss aufgrund des fortgeschrittenen Zeitraumes neu durchgeführt werden mit Berücksichtigung der damals festgestellten Arten.

Wir weisen darauf hin, dass für geplante artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen zu prüfen ist, ob sich artenschutzrechtliche Konflikte mit bereits vorkommenden Arten ergeben. Ausgleichsflächen müssen entweder im Eigentum der Kommune stehen oder dauerhaft gesichert werden (z.B. Eintragung einer Dienstbarkeit).

Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet nach Norden an die freie Landschaft grenzt und derzeit eine Größe von ca. 10 ha aufweist, ist mit einer größeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Wir empfehlen, für eine angemessene Bewertung des Landschaftsbildes die Anwendung der „Zusatzbewertung Landschaftsbild, Verfahren gem. Anlage 1, Ziffer 2.2 der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09. Februar 1995 als Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsplanung“ vom Regierungspräsidium Darmstadt, Arbeitskreis Landschaftsbildbewertung beim HMdILFN.

Wasser- und Bodenschutz:

Wir empfehlen, insgesamt die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen (z. B. Verwertung/Versickerung von Niederschlagswasser) zu finden unter:

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-04/erlass_mit_ah_zur_beruecksichtigung_von_ww_belangen_in_bauleitplanung_0.pdf

Schutzgut Boden

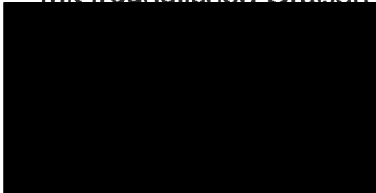
Da die Planung mit einer großen Flächenversiegelung einhergeht, sollte für die Berücksichtigung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht der Leitfaden „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019) zur Anwendung kommen.

Denkmalschutz:

Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zweier Kulturdenkmale, Bereich: Kalkbrennöfen am Bachweg. Wir bitten den Plan entsprechend zu ergänzen.

Der Bebauungsplan lässt eine maximale Höhe bis 20,00 m zu. Um beurteilen zu können ob dies negative Auswirkungen auf die Einzeldenkmale Kalkbrennöfen mit sich bringt, ist die Vorlage einer entsprechenden Höhenabwicklung hilfreich.

Mit freundlichen Grüßen





Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Aktenzeichen:

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

07.12.2023

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, MTK
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“
Hier: Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich bekannte Bodendenkmale. Es handelt sich um Siedlungsstellen der Jungsteinzeit, Spätbronzezeit, vorrömischen Eisenzeit, Römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters (Fundstellen: Flörsheim 005, 017, 021, 039, 042, 066) sowie eine römische Befestigungsanlage (Fundstelle: Flörsheim 036).

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

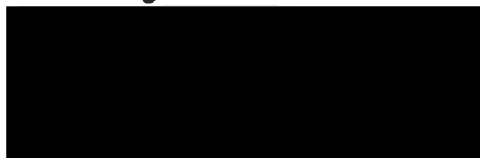
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie abzustimmen.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Untersuchung/Prospektion des Planungsgebietes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die Hinweise auf die Verpflichtung zur Fundmeldung gemäß § 21 HDSchG in der textlichen Festsetzung (unter „C. 4. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern“) des Bebauungsplanes sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bezirksarchäologe

13a)



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Planung GHB
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern
Herr Dragon

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

PB00031-P

16.11.2023

15.12.2023

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)**

Denkmalfachliche Stellungnahme

für die Bau- und Kunstdenkmalpflege Main-Taunus-Kreis

Sehr geehrte [REDACTED]
Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgesehene Fläche für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ in Flörsheim liegt in der unmittelbaren Nähe der nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz eingetragenen Kulturdenkmäler „Kalkbrennöfen“ in Flörsheim, Bachweg o. Nr. und „Eisenbahnbrücke Flörsheim“ in Flörsheim, Am Wickerbach o. Nr. (siehe Anlagen).

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind Kulturdenkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Leider fehlt in den vorgelegten Plänen die entsprechende Kenntlichmachung der genannten Objekte. Wir bitten daher um Korrektur und um Anpassung der textlichen Festsetzung dahingehend, dass im weiteren Verfahren selbstverständlich für alle Baumaßnahmen im Plangebiet in der Nähe der Kulturdenkmäler eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes einzuholen ist.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen denkmalfachlichen Bedenken.

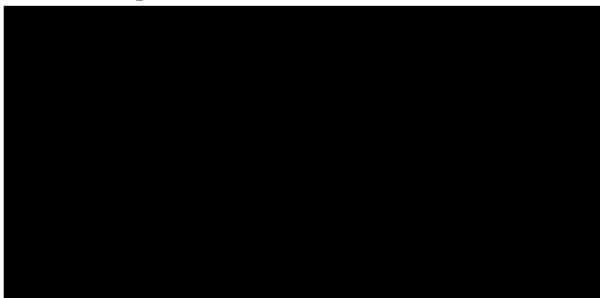
Hinweise:

Das Denkmalbuch hat in Hessen nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben, Ergänzungen und Änderungen müssen daher gegebenenfalls abgefragt werden.

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege und des Baudenkmalschutzes. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes sowie der Bodendenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Bezirksdenkmalpflegerin Stadt Hanau, Main-Taunus-Kreis, Kreis Bergstraße


Anlagen:

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis: Kalkbrennöfen

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis: Eisenbahnbrücke Flörsheim

Verteiler:

Untere Denkmalschutzbehörde
Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss
Amt für Bauen und Umwelt
Am Kreishaus 1-5
65719 Hofheim


Bezirksarchäologe
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
hessenARCHÄOLOGIE
Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden

173

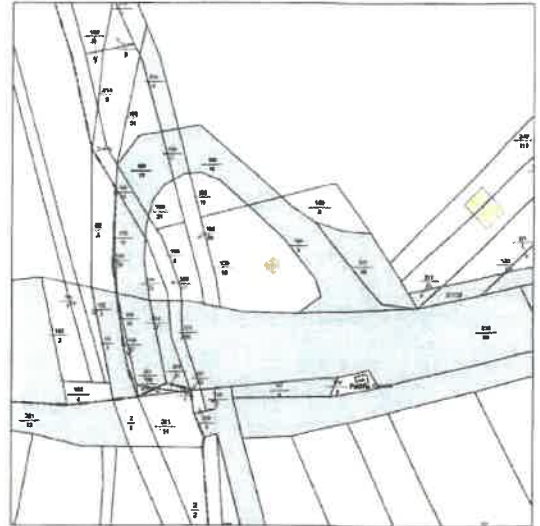
B031

Kreis: Main-Taunus-Kreis
 Ort: Flörsheim
 Ortsteil: Flörsheim

Straße/HNr.: Bachweg

Bezeichnung: Kalkbrennöfen
 Flur: 32
 Flurstück: 109/18

Denkmalstatus: **Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG**
 Denkmalwert: aus geschichtlichen und technischen Gründen



Legende:

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein
- Jüdischer Friedhof
- Kleindenkmal, Bildstock
- Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Grenzstein
- Baum

Kalkbrennöfen, mit Bruchsteinen und Ziegeln gemauerte, oberirdische Gewölbe, heute stark zerfallen. Die Konstruktionen des 18./19. Jahrhunderts sind von technischer und historischer Bedeutung als industrielle Keimzelle der Keramik.

In jüngster Zeit gesichert und durch moderne Konstruktion zugänglich gemacht.



Außerhalb Ortslage Landesstraße 3028 An der Ziegelhütte, Kalkbrennöfen

Weitere Informationen:

Datierung: ca. 1800

13

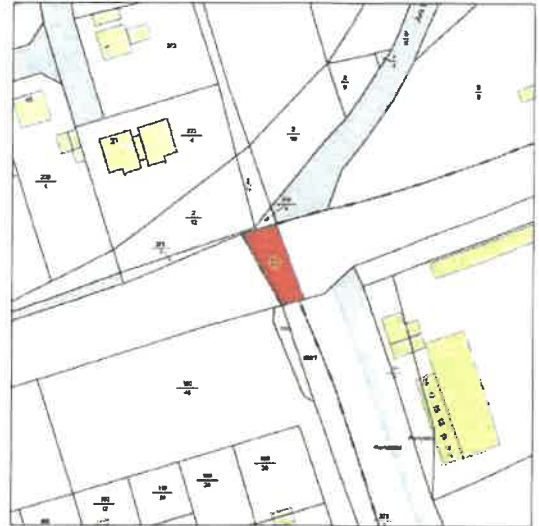
80_59

Kreis: Main-Taunus-Kreis
Ort: Flörsheim
Ortsteil: Flörsheim

Straße/HNr.: Eisenbahn (Am Wickerbach)

Bezeichnung: Eisenbahnbrücke Flörsheim
Flur: 31
Flurstück: 262

Denkmalstatus: **Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG**
Denkmalwert: aus geschichtlichen Gründen



Legende:

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein
- Jüdischer Friedhof
- Kleindenkmal, Bildstock
- Grenzstein
- Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Baum

Bogenbrücke von 1839 nach Paul Camille Denis' Entwurf aus Buntsandstein mit Böschungsfügeln (mit Beton erhöht) über den von Norden dem Main zufließenden Wickerbach.



Eisenbahnbrücke

Weitere Informationen:

Bautyp: Brückenanlage
Architekt / Künstler: [REDACTED]
Datierung: 1839

12

Uwe Hoffmann

Von: [REDACTED]denkmalpflege-hessen.de>
Gesendet: Mittwoch, 6. April 2011 17:02
An: [REDACTED]
Betreff: B-Plan Flörsheim a.M. Gewerbegebiet West V.2 PB00031-P Hof/Sni
Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten die verspätete Übersendung dieser Stellungnahme zu entschuldigen.

Der Bebauung des o. g. Plangebietes/der Baumaßnahme kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da im beplanten Bereich mehrere archäologische Fundstellen bekannt sind.

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

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o. g. Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

[REDACTED]

13

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM



HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro für Städtebau
görringer_hofmann_bauer
Postfach 11 05
64840 Groß-Zimmern

EINGEGANGEN

17. März 2011

Handwritten signature and initials in blue ink.



Az.: 60.10-ALR-TöB-Ho

Handwritten signature: Kopie: Staudt / edd.

15. März 2011

Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und
Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom: 01.03.2011

Ihr Aktenzeichen: PB00031-P

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Hierin sind die Aufgaben der Landschaftspflege enthalten.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Flörsheim die Entwicklung eines weiteren Gewerbegebiets. Dieses stellt den zweiten Teilabschnitt der vor mehr als 10 Jahren begonnen Gesamtkonzeptplanung Gewerbegebiet West V dar. Teilbereich West V.1 befand sich in 2002 gemäß unserer Aktenlage zuletzt im Verfahren, unterliegt aber bis heute noch einer landwirtschaftlichen Nutzung, ohne dass sich in diesem Zeitraum auch nur ein Gewerbebetrieb angesiedelt hat.

Der jetzt vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet West V.2 ergänzt das Gewerbegebiet West V.1 in westliche Richtung bis zu der dort vorhandenen Wohnbausiedlung. Planerisch ist das 10,19 ha große Areal in allen übergeordneten Planwerken als Gewerbegebietserweiterungsfläche dargestellt. Real unterliegt es einer überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland, umfasst aber auch Streuobst- und Feldgehölzstrukturen, Einzelbäume wie auch Kleingärten.

Durch die Nutzungsmischung des Gebiets ergibt sich eine lebhaftere Struktur, die es für Naherholung und Naturschutz wertvoll machen. Für die landwirtschaftliche Nutzung negativ wirkt sich die Kleinstrukturiertheit des Bereichs aus. Dennoch wird durch die Inanspruchnahme der Fläche als zukünftiges Siedlungsgebiet mit einem Verbrauch von 6,8 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche eine erhebliche Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft verursacht.

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00
Kto. 0 100 9605

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15
Kto. 245 034 660

Postbank Frankfurt
BLZ 500 100 60
Kto. 9 957 600

Vor dem Hintergrund des bis heute zu verzeichnenden Leerstandes des Teilabschnittes West V.1 erscheint die planerische Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen als Gewerbegebiet nicht gerechtfertigt und widerspricht den Vorgaben des § 1a (2) BauGB der den schonenden Umgang mit Grund und Boden gesetzlich vorgibt.

Von der Planung ist somit Abstand zu nehmen bis zu dem Zeitpunkt eines nachweislich gegebenen Bedarfs für weitere Gewerbeflächen.

Zu den mit der Planung in Verbindung stehenden Eingriffen in Natur und Landschaft und den dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen trifft das Planwerk zum jetzigen Planungsstand noch keine konkreten Aussagen.

Die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist dabei unbedingt zu vermeiden.

Empfohlen werden statt dessen aufwertende Maßnahmen in dem westlich angrenzenden Naturschutzgebiet „Wickerbachaue bei Flörsheim und Hochheim“ sowie im FFH-Gebiet „Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim“.

Zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bietet sich außerdem die Möglichkeit, dass gemäß § 16 HENatG in Verbindung mit § 5 der Kompensationsverordnung (KV) vom Hessischen Umweltministerium anerkannte Ökokonto bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG), Fachabteilung Ökoagentur zu nutzen.

Die bei der HLG ansässige Ökoagentur ist die einzige Stelle in Hessen, die Freistellungserklärungen von Kompensationsverpflichtungen im Sinne des HENatG und der KV erteilen kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



15



Planungsverband Ballungsraum
Frankfurt/Rhein-Main

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro für Städtebau
Postfach 1105
64840 Groß-Zimmern

EINGEGANGEN

25. März 2011

Der Verbandsvorstand

Ihr Zeichen: PB00031-P Hof/sni
Ihre Nachricht: 01.03.2011
Unser Zeichen: ikü

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Abteilung/Bereich: FNP-Süd

[REDACTED]

24. MÄR. 2011

Kopie:
- Stadt/ald.

Flörsheim 3/11/Bp
Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen Bedenken seitens des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main gegen die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche – Park“ im Süden und Westen des Bebauungsplans.

Diese Grünfläche mit Fuß- und Radweg liegt im Störfall- bzw. Achtungsabstandsreich der unmittelbar angrenzenden Firma Shell & DEA Oil GmbH.
Die geplante Darstellung steht im Widerspruch zu § 50 BImSchG, wonach Flächen in der Raumplanung einander so zuzuordnen sind, dass Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso II-Richtlinie) so weit wie möglich vermieden werden.
Falls die Darstellung beibehalten werden soll, empfehlen wir, eine vertiefende gutachterliche Einzelfallprüfung in Abstimmung mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt durchzuführen.

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden die in Abs. 3 genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und leiter.

- 2 -



Nicht ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe. Dies kann gerade bei zentrumsfernen Gewerbegebieten zu unerwünschten Entwicklungen führen, da Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis 800 qm hier zulässig wären.

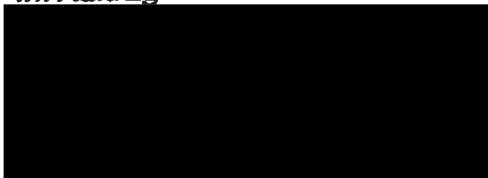
Da die Stadt Flörsheim am Main nach der Planbegründung ein klassisches Gewerbegebiet anstrebt, regen wir konsequenterweise den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art an und bitten dies in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Weitere Hinweise aus der Sicht der Landschaftsplanung und des Umweltschutzes:

Eine detaillierte Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf die Auswirkungen zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft und den vorzunehmenden Ausgleich, ist auf der Grundlage des vorliegenden Begründungsentwurfes nicht möglich und kann erst auf Basis der entsprechenden Darlegungen im noch zu erstellenden Umweltbericht erfolgen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen weitere Daten zum o.g. Vorhaben für Ihre eigene Umweltprüfung zur Verfügung. Die entsprechenden Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Datenblatt. Das zur Prüfung von uns entwickelte automatisierte Verfahren wenden wir bei der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes an. Dabei werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Abschichtung diese Ergebnisse bei einer Umweltprüfung auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren sind. Die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung kann an Hand der von uns vorgelegten Plan-UP-Ergebnisse abgeleitet werden.

**Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag**



stellv. Abteilungsleiterin Flächennutzungsplanung

Anlage



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro für Städtebau
Göringer, Hoffmann, Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: PB00031-P Dra/sni
Ihre Nachricht: 16.11.2023
Unser Zeichen: ka

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Abteilung: Planung

21. Dezember 2023

Flörsheim am Main 3/23/Bp Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2" in Flörsheim Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anschluss an das südwestlich der Kernstadt Flörsheim am Main gelegene umfangreiche Gewerbegebiet sollen weitere Gewerbeflächen (ca. 6,3 ha) entwickelt werden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. Die geplante Grünfläche (ca. 1,9 ha) entlang des westlichen Randes wird als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ überlagert durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich liegt zusätzlich in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Eine detaillierte Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf die Auswirkungen zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft und dem vorzunehmenden Ausgleich, ist auf der Grundlage des derzeit zur Verfügung stehenden Datenmaterials nicht möglich und kann erst auf Basis der Festsetzungen in einem Bebauungsplanentwurf oder auf Basis der entsprechenden Darlegungen im zu erstellenden Umweltbericht erfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch die FFH-Vorprüfung von 2012 zu aktualisieren. Die im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNPs durchgeführte FFH-Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Pla-



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

nungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2" in Flörsheim, Gewerbliche Baufläche, geplant'

Erstellt am 07.12.2023, Programmversion 39 2.2.3

Kommune/Ortsteil: Flörsheim am Main/Flörsheim
Realnutzung (Stand 2021): 9050 Gehölz, 8110 Ackerland, 8120 Grünland, 5500 Nutz-/Freizeitgärten
Vorgesehene Nutzung: Gewerbliche Baufläche, geplant
Flur: 30, 29, 32
Größe der Planfläche: 6,3 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Fläche für die Landbewirtschaftung, Gewerbliche Baufläche, geplant
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Straße oder Verkehrsfläche, Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage, Gebüsch, Feldgehölz, Buschwerk, Hecke, Hohlweg



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)

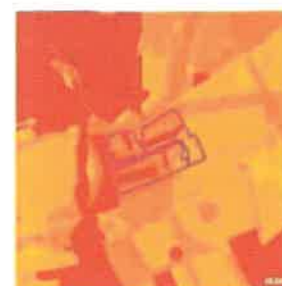
Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0,2	10,5
Wirkzone	0,3	1,2



Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m	Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
Vogelzugrastplaetze	..300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Artenvorkommen	..300 m	Elektromagnetische Felder	.....0 m
Biotopverbundsystem	..300 m	Windvorranggebiete	..600 m
FFHGebiete	1000 m	Windenergieanlagen Bestand	..600 m
Naturschutzgebiete	..300 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	..300 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m	Fluglaerm	.....0 m
Naturdenkmale	..300 m	Strassenverkehrslaerm	.....0 m
G Landschaftsbestandteile	..300 m	Schienerverkehrslaerm	.....0 m
Kompensationsflaechen	..300 m	Industrielaerm	.....0 m
Massnahmenraeume Voegel	..300 m	Ruhige Gebiete	..300 m
Biotope	..300 m	.	
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Grundwasserzustand	.....0 m	Bioklima	.....0 m
Pot Grundwassemeubildung	.....0 m	Starkregen	.....0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m	Luftbelastung	.....0 m
Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m	.	
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m	.	
Gewaesserzustand	..100 m	.	
Quellen	..100 m	.	
FluessStillgewaesser	..100 m	.	
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m	.	
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefaehrung	..100 m	Wald	..300 m
Neuversiegelung	.....0 m	Naturpark	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutsame Landschaften	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Unzerschnittene Raeume	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	.	
Geologische Besonderheiten	..100 m	.	
Rohstoffe	.....0 m	.	
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m		
Bodendenkmale	..100 m		
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m		
Baudenkmale	..100 m		
Kultlth Landschaftselemente	..100 m		

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

FFH-Gebiete (Natura 2000)

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil 7%
Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim



Naturschutzgebiete

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 3%
Wickerbachau von Flörsheim und Hochheim



Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 8%
Magerrasen Entbuschung (Kompensation aus Ökokonto, durchgeführt), Gebüsch, Hecke Neuanlage (abgeschlossen),
Fließgewässer Renaturierung (Kompensation aus Ökokonto, durchgeführt), Streuobst Entbuschung (abgeschlossen)



(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 20% (1,3 ha)
Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 7%
Flächiges Gebüsch trockener bis frischer Standorte (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Auenwälder (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, HLBK), Streuobstbestand außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gesetzlich geschützt gem. § 13 HAGBNatschG, HLBK), Feucht- und Nassgrünland, extensiv (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Sonstiger feuchter bis nasser Laubwald (Bruch-, Auwald) (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und uferbegleitenden Vegetation (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, HLBK)



Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,1 ha)
Habitatfläche des Biotopverbunds
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 8%
Habitatfläche des Biotopverbunds



Strukturgröße bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 2%
Biol. Güte: Klasse 2 - gut (Qualitätsziel WRRL), WRRL-Maßnahmen in Umsetzung (Wickerbach)



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 6% (0,4 ha)
LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A)



Gebiete mit hoher Schienenlärmmmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 25% (1,5 ha)
LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 60-64 dB(A)



Potenzielle Störfallbereiche (Seveso-RL, BImSchG, SprengG und AtG)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 30% (1,9 ha)
Shell Deutschland Oil GmbH (200 m)



Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 11%
Wohnbebauung, Nutz-, Freizeitgärten



Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1 ha)
Verkehrsrgrün
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 16%
Verkehrsrgrün, Freizeit, Erholung, Sportanlage, Innerörtl. Straße



Sonstige bedeutsame Biotope

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 1%

Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK), Erlen-, Eschenbestand (Bruch-, Auwald) (BNTK)

Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 16%

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitattflächen)

Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 3%

Feldhamsterpopulationsraum (Restvorkommen, letzter Nachweis 2018)

Altflächen

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 5%

Abablagerung - nicht bewertet (Quelle: PV, UVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen - ehemaliger Steinbruch nordöstlich der Keramik), ALTIS-Nr. 436.004.010-000.076

Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%

mittel bis hoch (Tertiärer Mergel, Hangneigung 5° - <15°)

Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (6,3 ha)

Versiegelungsgrad 10 - < 25 %, Versiegelungsgrad < 10 %

Archivböden und seltene Böden

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 3%

Seltene oder naturnahe Böden (Parabraunerde aus Löss)

Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 87% (5,5 ha)

Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol, vergleitet, aus Kolluvialschluff aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 36%

Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Gley-Vega aus Auenschluff), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol, vergleitet, aus Kolluvialschluff aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Vega aus Auenschluff)

Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 2%

Sonst. Fließgewässer, Wickerbach

Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 84% (5,3 ha)

Kolluvien, Abschwemmungen (Bodenkarte), Holozäne Abschwemmungen (Geol. Karte)

Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (6,3 ha)

schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 97% (6,1 ha)

hoch (Poren- und Karstleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, mäßiger Karstleiter unter Löss), sehr

hoch (Flurabstand <= 2 m, Poren- und Karstleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Geringleiter),

sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Karstleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)

Belüftungsrelevante Kaltluft Einzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (6,3 ha)

mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 30-60 m³ Je m·s)



Wärmebelastung (thermische Bedingungen)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (6,3 ha)
mittlere thermische Belastung, hohe thermische Belastung



Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (6,3 ha)
hohe Starkregengefährdung



Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (6,3 ha)
hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)



Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (6,3 ha)
Taunus



Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 11% (0,7 ha)
Femradweg R3, MainRadweg
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 12%
Regionalparkroute Pilotgebiet, MainRadweg, Kalkbrennöfen (Pilotgebiet), Femradweg R3



Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 14% (0,9 ha)
Vorgeschichtliche Siedlung, Römische Siedlung
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 12%
Mittelalterliche, neuzeitliche Siedlung, Vorgeschichtliche Siedlung, Römische Militäranlage, Alt, mittelsteinzeitliche Fundstelle, Technische Denkmäler, Römische Siedlung



Baudenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%
Kalkbrennöfen



Kulturhistorische Landschaftselemente

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)
Keramag, Falkenberg: Kapelle
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 2%
Keramag, Falkenberg: Kapelle, Falkenberg: Wegkreuz



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Altflächen, Potenzielle Störfallbereiche (Seveso-RL, BImSchG, SprengG und AtG), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Lüftthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung, Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, bei Unfällen Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko, Wärmebelastung, Schadstoffimmissionen, Überschwemmungsrisiko)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung
für Potenzielle Überschwemmungsflächen, Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste

für Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Kulturhistorische Landschaftselemente, Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Bodendenkmäler, Naturpark, Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche), Belüftungsrelevante Kaltluftinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Fließ- und Stillgewässer, Struktur- bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL) Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Naturschutzgebiete, Kulturhistorische Landschaftselemente, Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand), FFH-Gebiete (Natura 2000), Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Archivböden und seltene Böden, Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche), Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2" in Flörsheim, '

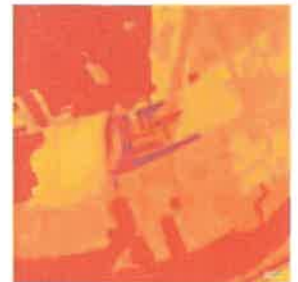
Erstellt am 20.12.2023, Programmversion 39 2.2.3

Kommune/Ortsteil: Flörsheim am Main/Flörsheim
Realnutzung (Stand 2021): 5900 Verkehrsgrün, 8120 Grünland, 8110 Ackerland, 9050 Gehölz, 6310 Parkplatz, 5350 Freizeit, Erholung, 5300 Sportanlage
Vorgesehene Nutzung: Parkanlage, geplant
Flur: 31, 36, 33, 30, 29, 32
Größe der Planfläche: 1,9 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Vorranggebiet für Landwirtschaft, Fläche für die Landbewirtschaftung, Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Gewerbliche Baufläche, geplant
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Straße oder Verkehrsfläche, Gebüsch, Feldgehölz, Buschwerk, Hecke, Hohlweg, Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage, Flächen für Wald einschließlich Waldneuanlagen (§ 3 (2) Ziff. 5 HENatG), Flächen für die Landbewirtschaftung, Sukzession, Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Uferbereich (§ 68 (1) und (2) HWG), Allee, Baumgruppe, Baumreihe, Gleisanlage oder Bahngelände



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)



Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0,8	10,4
Wirkzone	0,3	1,4

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte bzw. 0,5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Emittierende Grossbetriebe	..300 m	Vogelschutzgebiete	..200 m
Gasfernleitungen	..300 m	Vogelzugrastplaeetze	..200 m
Saveso Stoerfallbereich	.....0 m	Artenvorkommen	..200 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	Biotopverbundsystem	..200 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	FFHGebiete	..200 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Naturschutzgebiete	..200 m
Windvorranggebiete	..300 m	Landschaftsschutzgebiete	..200 m
Windenergieanlagen Bestand	..300 m	Naturdenkmale	..200 m
Fluglaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..200 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	Kompensationsflaechen	..200 m
Schienenverkehrslaerm	.....0 m	Massnahmenraeume Voegel	..200 m
Industrielaerm	.....0 m	Biotope	..200 m
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Bioklima	.....0 m
Grundwasserzustand	.....0 m	Starkregen	.....0 m
Pot Grundwasserneubildung	.....0 m	Luftbelastung	.....0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m		
Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m		
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m		
Gewaesserzustand	..100 m		
Quellen	..100 m		
FliessStillgewaesser	..100 m		
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m		
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..200 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..200 m
Hangrutschungsgefaehrung	..100 m	Wald	..200 m
Extremstandorte	..100 m		
Archivboeden	..100 m		
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m		
Palaeantologische Denkmale	..100 m		
Geologische Besonderheiten	..100 m		
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..200 m		
Bodendenkmale	..100 m		
Baudenkmale Fernwirkung	..200 m		
Baudenkmale	..100 m		
Kulth Landschaftselemente	..100 m		

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

FFH-Gebiete (Natura 2000)

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 3%
Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim



Naturschutzgebiete

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 2%
Wickerbachaue von Flörsheim und Hochheim



Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 6%
Magermiesen Entbuschung (Kompensation aus Ökokonto, durchgeführt), Gebüsch, Hecke Neuanlage (abgeschlossen),
Fließgewässer Renaturierung (Kompensation aus Ökokonto, durchgeführt), Streuobst Entbuschung (abgeschlossen)



(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 26% (0,5 ha)
Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Streuobstbestand mit extensiv genutztem
Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 10%
Flächiges Gebüsch trockener bis frischer Standorte (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Auenwälder (gesetzlich
geschützt gem. § 30 BNatschG, HLBK), Streuobstbestand außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gesetzlich
geschützt gem. § 13 HAGBNatschG, HLBK), Feucht- und Nassgrünland, extensiv (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG,
BNTK), Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30
BNatschG, BNTK), Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Sonstiger feuchter bis nasser
Laubwald (Bruch-, Auwald) (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), natürliche oder naturnahe Bereiche fließender
Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und uferbegleitenden Vegetation (gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, HLBK)



Biotopeverbundsystem (Habitatfläche)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 57% (1,1 ha)
Habitatfläche des Biotopeverbunds
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 7%
Habitatfläche des Biotopeverbunds



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Fluglärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)
LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A)



Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 76% (1,4 ha)
LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LNGT
(22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A)



Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)
LNGT (22-06 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 45-49 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A),
LNGT (22-06 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A),
LNGT (22-06 Uhr): 55-59 dB(A)



Potenzielle Störfallbereiche (Seveso-RL, BImSchG, SprengG und AtG)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 52% (1 ha)
Shell Deutschland Oil GmbH (200 m)



Gas- und Produkten-Fernleitungen

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 2%
Rohrfemleitung i. d. Regel Gas, Bestand



Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 14% (0,3 ha)
Parkplatz, Freizeit, Erholung, Innerörtl. Straße, Verkehrsgrün
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 13%
Parkplatz, Freizeit, Erholung, Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße, Sportanlage



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)

Landesstraße

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 39%

Industrie u. Gewerbe, Kläranlage, Klärwerk, Schienenfläche, Hafen, Handel und Dienstl., Lagerfläche, Landesstraße, V+E allg., Sonst. Tagebau, Landw. Hof

Sonstige bedeutsame Biotop

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)

Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil < 1%

Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)

Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 6% (0,1 ha)

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 11%

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)

Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil < 1%

Feldhamsterpopulationsraum (Restvorkommen, letzter Nachweis 2018)

Altflächen

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 5%

Altablagung - nicht bewertet (Quelle: PV, UVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen - ehemaliger Steinbruch nordöstlich der Keramik), ALTIS-Nr. 436.004.010-000.076, Altablagung - kein Altlastenverdacht (firmeneig. Dep. f. HM-ähn. Gewerbeabf. - Firmeneigene Deponie Keramik), ALTIS-Nr. 436.004.010-000.001

Potenzielle Bergschadensgebiete

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil < 1%

Ehem. Steinbruch Falkenberg, Flörsheim (Kalkmergelstein)

Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%

mittel bis hoch (Tertiärer Mergel, Hangneigung 5° - <15°)

Archivböden und seltene Böden

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)

Seltene oder naturnahe Böden (Parabraunerde aus Löss)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 2%

Seltene oder naturnahe Böden (Parabraunerde aus Löss)

Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 34% (1,6 ha)

Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss), Böden mit sehr hoher

Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Gley-Vega aus Auenschluff), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und

Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol, vergleitet, aus Kolluvialschluff aus Löss)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 39%

Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol aus Kolluvialschluff aus Löss), Böden mit sehr

hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und

Grundwasserschutzfunktion (Gley-Vega aus Auenschluff), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion

(Kolluvisol, vergleitet, aus Kolluvialschluff aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Vega

aus Auenschluff)

Strukturgröße bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL) (K)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 2% (< 0,1 ha)

Biol. Güte: Klasse 2 - gut (Qualitätsziel WRRL), WRRL-Maßnahmen in Umsetzung (Wickerbach)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 5%

Biol. Güte: Klasse 2 - gut (Qualitätsziel WRRL), WRRL-Maßnahmen in Umsetzung (Wickerbach), Strukturgröße: Klasse 3 - mäßig

verändert (Qualitätsziel freie Landschaft)

Quellen, gefasst

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil < 1%

Quelle

Fließ- und Stillgewässer

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 2% (< 0,1 ha)

Wickerbach

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 5%

Sonst. Fließgewässer, Wickerbach

Überschwemmungsgebiete (K)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 2% (< 0,1 ha)

Wickersbach, Main (Flörsheim), Main (Flörsheim)



Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 78% (1,5 ha)

Extrem-Hochwasser (HQextrem, Main), HWRM-RL, 2. Zyklus, Holozäner Auenbereich (Geol. Karte), Holozäne Abschwemmmassen (Geol. Karte), Kolluvien, Abschwemmmassen (Bodenkarte), 100-jähriges Hochwasser (HQ100, Main), HWRM-RL, 2. Zyklus, Auenböden mit rezenter Auendynamik (Bodenkarte)



Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)

schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 91% (1,7 ha)

sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Poren- und Karstleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, mäßiger Karstleiter unter Löss), hoch (Karstleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), hoch (Poren- und Karstleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Geringleiter), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Karstleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), hoch (Porenleiter über Karstleiter)



Wärmebelastung (thermische Bedingungen)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)

sehr hohe thermische Belastung, mittlere thermische Belastung



Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)

hohe Starkregengefährdung



Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,9 ha)

hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)



Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 30% (0,6 ha)

Römische Siedlung, Römische Militäranlage, Vorgeschichtliche Siedlung, Alt, mittelsteinzeitliche Fundstelle

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 14%

Römische Siedlung, Vorgeschichtliche Siedlung, Römische Militäranlage, Mittelalterliche, neuzeitliche Siedlung, Alt, mittelsteinzeitliche Fundstelle, Technische Denkmäler



Baudenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%

Eisenbahnbrücke Flörsheim, Kalkbrennöfen



Kulturhistorische Landschaftselemente

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 2% (< 0,1 ha)

Keramag, Falkenberg: Kapelle

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%

Keramag, Falkenberg: Kapelle, Mühlgraben Obermühle, Falkenberg: Wegkreuz



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Altflächen, Potenzielle Störfallbereiche (Seveso-RL, BImSchG, SprengG und AtG), Potenzielle Bergschadensgebiete, Gebiete mit hoher Fluglärmmmissionsbelastung, Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Gas- und Produkten-Fernleitungen, Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung, Gebiete mit hoher Schienenlärmmmissionsbelastung, Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
(Wirkfaktoren: Lärmmmissionen, bei Unfällen Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko, Wärmebelastung, Schadstoffimmissionen, Überschwemmungsrisiko, Bodenverunreinigungen, elektromagnetische Felder)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen, Fließ- und Stillgewässer, Struktur Güte bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL) (K), Überschwemmungsgebiete (K)
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Gewässerausbau und -verlegung)

Flächen- und Funktionsverluste

für Kulturhistorische Landschaftselemente, Bodendenkmäler, Archivböden und seltene Böden, Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Fließ- und Stillgewässer, Quellen, gefasst, Struktur Güte bzw. biologische Güte von Gewässern (WRRL) (K)
Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Naturschutzgebiete, Kulturhistorische Landschaftselemente, FFH-Gebiete (Natura 2000), Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Archivböden und seltene Böden, Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope
Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche), Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Umweltprüfung (PlanUP): Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Floersheim_3_11_Bp_GewerbegebietWestV2_G'

Erstellt am 08.03.2011, Programmversion 6.1.1



Kommune/Ortsteil: Flörsheim am Main/Flörsheim
Realnutzung (Stand 2003): Bahnanlage, Sonstige Straße, Acker, Kläranlage, Verkehrsbegleitgrün, Park, Grünanlage, Brache, Ödland, Sukzessionsfläche, Böschung
Vorgesehene Nutzung: Gewerbliche Baufläche, geplant
Flur: 32, 29, 30, 33, 31
Größe der Planfläche: 7,2 ha

Flächennutzungsplan (Stand 2006): S - Bahn (oberirdisch), Gewerbliche Bauflächen, Übriges örtliches Erschließungsnetz, Parkanlage und sonstige öffentliche und private Grünanlage, Grünflächen (allgemein, z.B. Verkehrsgrün)

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage, Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Straße oder Verkehrsfläche, Uferbereich (§ 68 (1) und (2) HWG), Gebüsch, Feldgehölz, Buschwerk, Hecke, Hohlweg, Gleisanlage oder Bahngelände



Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltthemen auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungeauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (www.Planungsverband.de->Umwelt->Plan-Umweltprüfung).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0,1	7
Wirkzone	0,2	1,4



Raumwiderstand

0 Konflikte (unerheblich)
1 bis 2 Konflikte (erheblich)
3 bis 4 Konflikte (erheblich)
5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
= 9 Konflikte (sehr erheblich)
Restriktion (sehr erheblich)

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltthemen, Wirkzonen

Flora Fauna	Wirkzone	Bevoelkerung Gesundheit	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m	Strassenverkehrslärm	0 m
FFHGebiete	1000 m	Schienerverkehrslärm	0 m
Naturschutzgebiete	300 m	Seveso II Störfallbereich	0 m
Landschaftsschutzgebiete	300 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	300 m
Naturdenkmale	300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	100 m
Geschuetzte Landschaftsbestandteile	300 m	-	-
Rechtswirksame Ausgleichsflächen	300 m	-	-
Biotope	300 m	-	-
Biotopverbund	300 m	-	-
Artenvorkommen	300 m	-	-
Wasser		Boden	
Quellen	100 m	Altlasten	100 m
FlieBstilgewässer	100 m	Neuversiegelung	0 m
Gewässerzustand	100 m	Palaeontologische Denkmale	100 m
Ueberschwemmungsgebiete	0 m	Lebensraum Archivfunktion	100 m
Potenzielle Ueberflutungsgebiete	0 m	Produktionsfunktion	100 m
Trinkwasserschutzgebiete	0 m	Rohstoffe	0 m
Heilquellenschutzgebiete	0 m	-	-
Potenzielle Grundwasserneubildung	0 m	-	-
Verschmutzungsempfindlichkeit Grundwasser	0 m	-	-
Kulturerbe		Klima Luft	
Baudenkmale	100 m	Kaltlufthaushalt	0 m
Baudenkmale Fernwirkung	300 m	Bioklima	0 m
Bodendenkmale	100 m	Luftbelastung	0 m
Bodendenkmale Limes	300 m	-	-
Kulturhistorische Landschaftselemente	100 m	-	-
Landschaft		-	-
Forstschutzgebiete	300 m	-	-
Wald	300 m	-	-
Bedeutende Unzerschnittene Räumere	0 m	-	-
Erholungseignung	300 m	-	-
Regionalpark	300 m	-	-

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen)

FFH-Gebiete

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil 9%

Einschränkung: Potentieller Konflikt mit FFH-Gebieten, bisher keine vollständige vertiefte Prognose durchgeführt
5916-301_Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim

Naturschutzgebiete

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 3%

Wickerbachaue von Flörsheim und Hochheim

Auen-Landschaftsschutzgebiete

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%

Hessische Mainauen

Biotops, pot. geschützt nach HeNatG

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 7% (0,5 ha)

Pot. geschützt gem. § 31 (1) HeNatG (Bach, Graben / Uferstrukturen), Pot. geschützt gem. § 31 (1) HeNatG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 31 (1) HeNatG (Fettwiese, Fettweide)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 6%

Pot. geschützt gem. § 31 (1) HeNatG (Bach, Graben / Uferstrukturen), Pot. geschützt gem. § 31 (1) HeNatG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 31 (1) HeNatG (Fettwiese, Fettweide)

Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%

Turteitaube///Feldschwirl; Heuschreckensänger///Gelbspötter; Gartenspötter///Neuntöter;
RotrückenerWürger///Rebhuhn///Kuckuck///Steinkauz///Eisvogel///Schwarzmilan///Mäusebussard///Wiesenpieper///Dohle;
Westeuropäische Dohle///Kleinspecht; Zwergspecht/ etc.

Quellen, nicht gefasst

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 1%

Quelle

Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)

Klasse II: mäßig belastet (Qualitätsziel biol. Gewässergüte), Klasse 5: stark verändert (Qualitätsziel Ortslage)///Klasse 4: deutlich verändert, Klasse 5: stark verändert (Qualitätsziel Ortslage)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 6%

Klasse II: mäßig belastet (Qualitätsziel biol. Gewässergüte), Klasse 5: stark verändert (Qualitätsziel Ortslage)///Klasse 4: deutlich verändert, Klasse 3: mäßig verändert (Qualitätsziel freie Landschaft), Klasse 5: stark verändert (Qualitätsziel Ortslage), Klasse 4: deutlich verändert///Klasse 5: stark verändert (Qualitätsziel Ortslage)

Überschwemmungsgebiete

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,1 ha)

Wickerbach, Main (Flörsheim)

Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)

Straßenverkehrslärm

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 2% (0,1 ha)

Tg 65-70 dB

Schieneverkehrslärm

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,1 ha)

Tg 65-70 dB

Pot. Seveso II-Störfallbereiche

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 73% (5,3 ha)

Shell & DEA Oil GmbH



Wohnumfeld: Wohnbauflächen oder Grünflächen, Bestand

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 6% (0,4 ha)

Wohnungsferne Gärten

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 20%

Wohnbaufläche, Parkanlage, Wohnungsferne Gärten

Wohnumfeld: Mischbauflächen oder Sportflächen, Bestand

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 3%

Sportanlage, Freizeit- und Erholungseinrichtung

Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 15% (1 ha)

Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe), Wertvoll (Kleingarten, Grabeland)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 8%

Besonders wertvoll (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide), Wertvoll (Ruderalflur), Wertvoll (Kleingarten, Grabeland), Wertvoll (Hecke, Baumreihe)

Biotopverbund

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,1 ha)

Biotopverbund

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 21%

Biotopverbund

Altflächen

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 5%

Altfläche (Sondermüll), HLUg-ID 436.004.010-000.001, Altfläche (Altablagerung), HLUg-ID 436.004.010-000.076

Bodenfläche mit Versiegelungsgrad < 25 %

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 95% (6,8 ha)

anthropogen überformter Boden, Versiegelungsgrad < 10 %, naturnaher Boden, Versiegelungsgrad 0 %

Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 79% (5,7 ha)

hohes Biotopentwicklungspotenzial (pot. Grundwassereinfluss im Unterboden), seltene Böden (Auenböden, verlandete Altarme), hohes Biotopentwicklungspotenzial (pot. Überflutungsbereich von Auen)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 24%

hohes Biotopentwicklungspotenzial (pot. Grundwassereinfluss im Unterboden), seltene Böden (Auenböden, verlandete Altarme), seltene Böden (Binnendünen und mächtige Flugsanddecken), hohes Biotopentwicklungspotenzial (pot. Überflutungsbereich von Auen)

Böden mit hoher Produktionsfunktion

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)

sehr hohes Ertragspotenzial und Filtervermögen

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 16%

sehr hohes Ertragspotenzial und Filtervermögen

Fließ- und Stillgewässer

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)

Wickerbach

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 6%

///Wickerbach

Pot. Überflutungsgebiete

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 99% (7,1 ha)

Pot. Überflutungshöhe (HW 200): 1,23 m (Main) und 0,33 m (Rhein), Holozäne Abschwemmassen (Geol. Karte), Kolluvien/Abschwemmassen (Bodenkarte), Pot. Überflutungshöhe (HW 200): 0,99 m (Main), Pot. Überflutungshöhe (HW 200): 0,45 m (Main), Pot. Überflutungsbereich (Vorbehalt Hochwasserschutz, RP Darmstadt)

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 98% (7 ha)

groß (Poren- und Karstleiter unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand <= 2 m), groß (Karstleiter unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand <= 2 m), groß (Geringleiter, Flurabstand <= 2 m), mittel bis groß (Poren- und Karstleiter), groß (Karstleiter unter Löss, Flurabstand <= 2 m), mittel bis groß (Porenleiter über Karstleiter)

Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 99% (7,1 ha)

Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung



Gebiete mit hoher Wärmebelastung (Bioklima)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (7,2 ha)

sehr hohe Wärmebelastung (> 27,5 - 30,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)

Baudenkmäler

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 1%

Kalkbrennöfen

Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 13% (0,9 ha)

Vorgeschichtliche Siedlung, Alt/mittelsteinzeitliche Fundstelle, Römische Siedlung

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 11%

Römische Siedlung, Vorgeschichtliche Siedlung, Technische Denkmäler, Alt/mittelsteinzeitliche Fundstelle

Kulturhistorische Landschaftselemente

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,1 ha)

Keramag/Falkenberg: Wegkreuz, Keramag/Falkenberg: Kapelle

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 2%

Keramag/Falkenberg: Wegkreuz, Keramag/Falkenberg: Kapelle

Gebiete mit hoher Erholungseignung

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 16%

sehr gut bis hervorragend geeignet

Regionalparkwege, Bestand

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 13% (1 ha)

Regionalparkweg, Bestand

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 5%

Regionalparkweg, Bestand



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Altflächen, Straßenverkehrslärm, Pot. Seveso II-Störfallbereiche, Gebiete mit hoher Wärmebelastung (Bioklima), Schienenverkehrslärm

(Wirkfaktoren: Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko, Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt, Biotopverbund

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Bodenumlagerung und -verdichtung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste

für Wohnumfeld: Wohnbauflächen oder Grünflächen, Bestand, Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion, Bodendenkmäler, Bodenfläche mit Versiegelungsgrad < 25 %, Biotope, pot. geschützt nach HeNatG, Regionalparkwege, Bestand, Böden mit hoher Produktionsfunktion, Kulturhistorische Landschaftselemente

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Pot. Überflutungsgebiete, Überschwemmungsgebiete, Fließ- und Stillingewässer, Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen, Gewässerausbau und -verlegung, Grundwasserabsenkung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Biotopverbund, Baudenkmäler, Auen-Landschaftsschutzgebiete, Wohnumfeld: Wohnbauflächen oder Grünflächen, Bestand, Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion, Wohnumfeld: Mischbauflächen oder Sportflächen, Bestand, FFH-Gebiete, Gebiete mit hoher Erholungseignung, Bodendenkmäler, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Biotope, pot. geschützt nach HeNatG, Regionalparkwege, Bestand, Naturschutzgebiete, Böden mit hoher Produktionsfunktion, Kulturhistorische Landschaftselemente, Quellen, nicht gefasst, Fließ- und Stillingewässer, Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte, Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Gewässerausbau und -verlegung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen,

16

EINGEGANGEN

24. März 2011



Regionaler Verkehrsdienst • Frankfurter Straße 100 • 65 796 Hattersheim

21-2011

(bitte bei Antwort angeben)

Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1

64846 Groß-Zimmern

Dienststelle: Regionaler Verkehrsdienst
Dienstort: 65795 Hattersheim am Main

Bearbeiter :

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Fkt.F.-Mail : RVD.Hattersheim.PPWH@polizei.hessen.de

Datum: 22. März 2011

Betr.: Ihr Schreiben vom 01.03.2011
Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“

Kopie
- Stadt!
- abt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Regionalen Verkehrsdienstes der Polizeidirektion Main-Taunus bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Da es hier um gewerbliche Räumlichkeiten geht, regen wir an, die kriminalpolizeiliche Beratung der Polizeidirektion Main Taunus, Herrn POK Tauber, hinsichtlich Kriminalprävention im öffentlichen Raum, mit einzubeziehen.

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir um Einhaltung der Richtlinie EAR 05 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2005) hinsichtlich Parkplatzbreiten und Parkplatzlängen bitten, um die Gefahr von Unfällen und die daraus resultierenden Unfallfluchten zu reduzieren.

Es wird empfohlen, die Bauherren entsprechend zu beraten.

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Bei der Ausgestaltung der Bebauung empfehlen wir die Polizeistation Flörsheim mit einzubeziehen.

Des Weiteren könnte die Landesbeauftragte für städtebauliche Kriminalprävention beim Hessischen Landeskriminalamt, Frau KHKIn Brigitta Bopp (P 43 – Servicestelle Prävention) im öffentlichen Raum und bei privaten Bauvorhaben beteiligt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Polizeipräsidium Westhessen
Polizeidirektion Main-Taunus
Regionaler Verkehrsdienst



Regionaler Verkehrsdienst • Zeilsheimer Straße 59, 65719 Hofheim a.Ts..

Aktenzeichen : **kr.**
(bitte bei Antwort angeben)

Planungsbüro für Städtebau
Göringer-Hoffmann-Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Dienststelle: Regionaler Verkehrsdienst
Dienstort: 65719 Hofheim a.Ts.
Zeilsheimer Straße 59

Bearbeiter :
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Fkt.F.-Mail :
Datum: 21.11.2023

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrlicher Sicht keine Einwände gegen den o.a. Bebauungsplan.

Ruhender Verkehr

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen.

Kriminalprävention

Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus macht die Empfehlung, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention beim Polizeipräsidium Westhessen unter nachfolgender Erreichbarkeit mit einzubeziehen:

Polizeipräsidium Westhessen
Stabsbereich E4 - Prävention
Städtebauliche Kriminalprävention
Konrad-Adenauer-Ring 51
65187 Wiesbaden

Regionaler Verkehrsdienst
Zeilsheimer Straße 59
65719 Hofheim am Taunus

Tel: (0 61 92) 2079-300

Internet: www.polizei.hessen.de
rvd.maintaunus.ppw@polizei.hessen.de

Aktenzeichen :

Mit freundlichen Grüßen



Original mit Unterschrift

Durchschrift

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt
Flörsheim am Main
Bahnhofsstraße 12
65439 Flörsheim am Main

Unser Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin:
Zimmernummer:
Telefon:
FAX:
E-Mail:
Datum:

Az. III31.2- 61 d 02/01-40

4.036

4. April 2011

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main
Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet West V.2“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros für Städtebau vom 1.3.2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine grundsätzlichen Bedenken, es wird jedoch angeregt, entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben und zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten Einzelhandelsansiedlungen im Gewerbegebiet auszuschließen.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** verweise ich auf die fachliche Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Aus Sicht der Abwasserentsorgung ist auf folgende Dinge hinzuweisen:

Gemäß dem neuen Wasserhaushaltsgesetz §5 Abs.1, Ziff.4 ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Unabhängig vom gewählten Entwässerungsverfahren stellt die Erschließung neuer Flächen eine Mehrbelastung des Gewässersystems durch das Einleiten von Niederschlagswasser dar. Hierfür ist die Änderung einer bestehenden Einleiteerlaubnis oder die Beantragung einer neuen Erlaubnis notwendig.

Eine Erlaubnis kann jedoch nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Zielsetzungen des Hessischen Leitfadens für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen eingehalten werden. Eine Leitfadenbetrachtung der Einleitestellen ist zurzeit im Auftrag des Abwasserverbandes Flörsheim in Arbeit. Ich gehe davon aus, dass das neue Gewerbegebiet in dieser Betrachtung bereits berücksichtigt wird. Eventuell erforderliche Maßnahmen werden dann aus den Ergebnissen dieser Untersuchung abgeleitet und umgesetzt werden müssen.

Immissionsschutz:

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf bestehen.

Hinsichtlich des Umfangs- und Detaillierungsgrades des Umweltberichtes ist es zum Lärmschutz der benachbarten Wohnbebauung erforderlich, im weiteren Verfahrensgang belastbare Angaben z.B. durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im geplanten GE West V.2 zu machen, die dann als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sollten.

Bergaufsicht:

Aus bergrechtlicher Sicht wurde keine Überprüfung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.



16



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: stadtbauamt@floersheim-main.de

Magistrat der Stadt
Flörsheim am Main
Bahnhofstraße 12
65439 Flörsheim am Main

Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/14-2023/1
Dokument-Nr.: 2023/1617976

Ihr Zeichen: PR00031-P Dra/sni

Ihre Nachricht vom: 16. Oktober 2023

Ihr Ansprechpartner:

Zimmernummer:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Datum:

20. Dezember 2023

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main ST Flörsheim im Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet West V.2“
Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ beabsichtigt die Stadt Flörsheim am Main eine planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebiets zu schaffen. In Zuge dessen soll das südlich der Bahnlinie bestehende Gewerbegebiet – insbesondere auch die gewerblichen Flächen westlich des Wickerbachs – über den Ausbau der bestehenden Unterführung der Bahnlinie und der Straße „Am Wickerbach“ mit neuer Anbindung an die Landesstraße L 3028 (Hochheimer Straße) besser erschlossen werden. Dadurch soll der Schwerlastverkehr aus dem Ortsteil Keramag/Falkenberg heraus verlagert werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 10ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag

Telefon:
Telefax:

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

06151 12 0 (Zentrale)
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt zu großen Teilen innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten gewerblichen Baufläche, geplant, welche zugleich regionalplanerisch einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung entspricht. Darüber hinaus befindet sich die vorgesehene Fläche zu kleinen Teilen innerhalb einer im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Fläche für die Landbewirtschaftung, welche zugleich regionalplanerisch einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft entspricht. Zudem wird letztere von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert. Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft festgelegtes Vorranggebiet für Regionalparkkorridor, eine sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand sowie eine überörtliche Fahrradroute, Bestand.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Es wird begrüßt, dass zur Sicherung der Ziele des Klimaschutzes und der Energiewende festgesetzt werden soll, dass auf mindestens 50 % der dafür nutzbaren Dachflächen Anlagen zur Solarnutzung zu errichten sind.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser, Bodenschutz

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

Der bereits aufgenommene Hinweis in den textlichen Festsetzungen auf Seite 7,

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der

zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV / Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen.“

ist durch folgenden Hinweis zu ersetzen wegen neuer Anschrift des RP:

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV / Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen.“

a. Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann.

In der Umweltprüfung ist nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB eine Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden aufzunehmen. Hierbei ist das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Boden-funktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Als Datengrundlagen sind (soweit vorhanden) aus dem BodenViewer (<http://bodenviewer.hessen.de>) die Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L, Rubrik „großmaßstäbig“) sowie die zusammenfassende Bewertung der Boden-funktionen (Rubrik „Bodenschutz in der Planung“) zugrunde zu legen. Der noch aufzustellende Umweltbericht sollte Unterlagen für eine sorgsame Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum Bereich vorsorgender Bodenschutz nach den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB enthalten. Ob die Fragen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in einem übergeordneten Verfahren (Aufstellung FNP) abgehandelt wurden, sollte aufgenommen sein.

Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält. Diese wird durch die Methodendokumentation zur Arbeitshilfe: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt

([http://verwaltung.hessen.de/iri/HMULV Internet?cid=0691fa1d291095ef7eb9287c47441006](http://verwaltung.hessen.de/iri/HMULV%20Internet?cid=0691fa1d291095ef7eb9287c47441006)).

2. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus Sicht der von mir zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belange nehme ich wie folgt Stellung:

a. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wickerbachs und Mains. Das Plangebiet betrifft ebenfalls Bereiche, die im Zuge der Hochwasserrisikomanagementkulisse betrachtet wurden (siehe Abbildung).

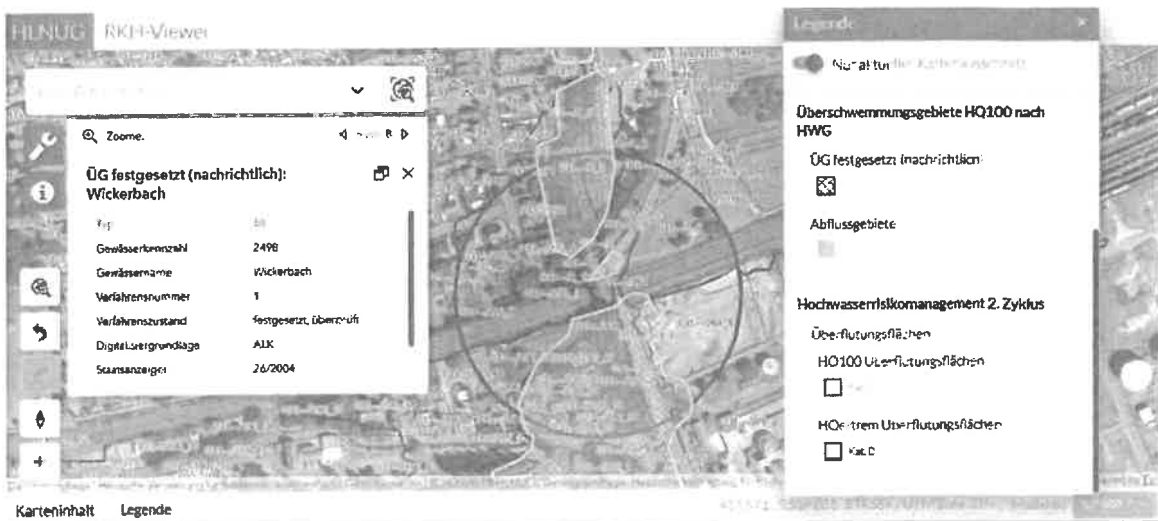


Abbildung: Auszug aus dem RKH-Viewer; abgerufen am 15.12.2023

Gemäß § 9 Abs. 6a Baugesetzbuch sind die Linie des festgesetzten Überschwemmungsgebiets und die Risikogebiete aus dem Hochwasserrisikomanagementplan im Bebauungsplan darzustellen sowie in den textlichen Festsetzungen und im Erläuterungsbericht aufzuführen. Für die Planung und Umsetzung von Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und des Hochwasserrisikomanagementplanes ist die Untere Wasserbehörde zuständig. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten. Es ist hochwasserangepasst zu planen und zu bauen.

b. Gewässerrandstreifen

Die Breite des Gewässerrandstreifens ergibt sich aus § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG), diese beträgt im Außenbereich 10 Meter links- und rechtsseitig ab der Gewässerkante. Da sich der Wickerbach in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet, ist eine Aussage im Erläuterungsbericht zu treffen, ob der 10-Meter-Gewässerrandstreifen des Wickerbachs betroffen ist oder nicht.

Sofern der Gewässerrandstreifen betroffen ist, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) Baugesetzbuch der geschützte Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan darzustellen sowie in den textlichen Festsetzungen und dem Erläuterungstext aufzuführen sowie die Verbotstatbestände nach § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG i.V.m. § 23 Abs. 2 HWG zu beachten.

3. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gegen den vorgelegten Vorentwurf bestehen aus abwasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise bitte ich zu beachten:

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz schreibt außerdem die Verwertung von Niederschlagswasser durch die Person vor, bei der es anfällt.

4. Dezernat IV/Wi 42 – 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 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 Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

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

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

5. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die vorgelegten Unterlagen zum oben genannten Verfahren wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Das überplanbare Gebiet (Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets) wird im Norden durch die Landstraße L3028, und im Süden durch die „Schienenfernverkehurstrecke, Bestand“ (Bahnlinie Wiesbaden – Frankfurt) begrenzt. Östlich schließt ein weitere „Gewerbliche Baufläche, Planung“ (großflächige Lagerhalle eines Logistikunternehmens) an. Westlich befindet sich zudem der Übergang zu einer „Wohnbaufläche, Bestand“. Ebenso liegt südlich der bestehenden Schienenfernverkehurstrecke das Betriebsgelände der Shell Deutschland Oil GmbH für ein Großtanklager zur Lagerung, Umschlag und Verteilung von flüssigen Mineralölprodukten. Dieser Betrieb ist als Störfallbetrieb nach der 12. BImSchV eingeordnet, für den ein potenzieller Achtungsabstand von 200 m ausgewiesen ist. Teilweise überlagert der nordwestliche Bereich der Achtungsabstand das Plangebiet.

Dadurch sind die Bestimmungen des § 50 BImSchG maßgebend und so fordern dessen Regelungen bei der raumbedeutsamen Planung die Zuordnung zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten unter Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfällen.

Raumbedeutsame Planungen ergeben sich aus § 3 Nr. 6 Bundesraumordnungsgesetz (ROG); dazu zählt auch die Bauleitplanung. Gemäß den Empfehlungen der KAS für die Bauleitplanung werden die schutzbedürftigen Gebiete aufgelistet, wobei dazu zählen:

- a) Baugebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, z.B. Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet,*
- b) Gebäude oder Anlagen zum nicht dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, Anlagen für sportliche Zwecke oder Betriebsleiterwohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie letztendlich auch Vergnügungsstätten.*

Daher sollten innerhalb des Achtungsabstand von 200m publikumsintensive Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Einrichtungen, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, aber auch Vergnügungsstätten sowie vergleichbare Einrichtungen mit Publikumsverkehr grundsätzlich unzulässig sein. Auch schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 BauNVO sollten nicht errichtet werden. Dies ist in der Planung zu berücksichtigen.

Weiter wird empfohlen, dass Büroräumlichkeiten innerhalb des Plangebiets außerhalb des Achtungsabstandes errichtet werden. Sowie eine geschlossene Fassade an der südlich gelegenen Seite zum Störfallbetrieb.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist anzumerken, dass es aufgrund der Erweiterung des Plangebietes zu einer Erhöhung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenziales, insbesondere Lärmkonflikte kommen kann. Das Konfliktpotenzial bezieht sich auf die Nähe des Plangebietes zur nächstliegenden Wohnbebauung des Ortsteils Keramag/Falkenberg. Im weiteren Verfahren ist eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets notwendig.

6. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Aus Sicht des vom Dezernat V 51.1 zu wahren öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu dem Verfahren wie folgt Stellung:

Gegenwärtig wird das Plangebiet weitgehend landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Grünland). Dazwischen sind mehrere größere stark verbuschte Streuobstbrachen vorhanden. Einige davon sind so stark verbuscht, dass ein dichter Gehölzbestand aus verwilderten Obstbäumen, sonstigen Laubbäumen und Sträuchern anzutreffen ist. Darüber hinaus befinden sich im Nordosten des Plangebiets mehrere gärtnerisch genutzte Parzellen, die teilweise auch Gartenlauben und Zäune aufweisen.

Von der Planung betroffen sind überwiegend hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen daher grundsätzliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme und den dauerhaften Verlust dieser Flächen. Bei der Planung sollte angestrebt werden, die vorhandenen Gehölzbestände möglichst zu erhalten und diese gegebenenfalls zur Eingrünung von Bauten einzubinden. Dadurch könnte der im weiteren Verfahren noch zu ermittelnde artenschutz- und naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf gemindert werden. Im Bebauungsplan wird, am West- und Südrand des Plangebietes eine durchgehende Grünverbindung als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Straßenbegleitgrün“ im Übergang zum benachbarten Ortsteil Keramag/Falkenberg im Westen bzw. zur Bahnstraße im Süden festgesetzt. Dieses befindet sich überwiegend innerhalb des Seveso-Achtungsabstandsbereiches eines Tanklagers.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sollten die aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen möglichst in diesem Bereich umgesetzt werden, um landwirtschaftliche Flächen zu schonen. Auch Maßnahmen an Gewässern, im Wald sowie die Nutzung von Ökokonten werden bevorzugt. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur wird die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen bedauert. Die diesbezüglich bestehenden grundsätzlichen Bedenken können vorliegend zurückgestellt werden, sofern die noch zu ermittelnden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. ohne eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen erbracht werden.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Für eine abschließende Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan sind die vorgelegten Unterlagen aus Sicht des Naturschutzes noch nicht vollständig. Sie sind wie folgt zu ergänzen:

Der Bebauungsplan in Flörsheim am Main „Gewerbegebiet West V.2“ grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet Nr. 5916-301 „Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim“ an, in dem magere Wiesen LRTs (6210 Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien sowie 6510 Magere Flachland-Mähwiesen) als Erhaltungsziele geschützt sind. Mittels einer FFH-Prognose ist plausibel nachzuweisen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele z.B. durch Stickstoff-Emissionen sicher ausgeschlossen werden können.

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrld@rpd.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](http://datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)



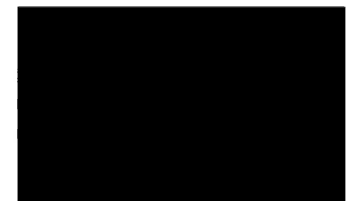
Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post
Planungsbüro für Städtebau
Dipl. Ing. Joachim Göringer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
F 3004-2023

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Kampfmittelräumdienst:
Datum:



11.12.2023

**Flörsheim am Main,
"Gewerbegebiet West V.2", Stadtteil Flörsheim
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Az.: PB00031-P
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.

Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessen/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

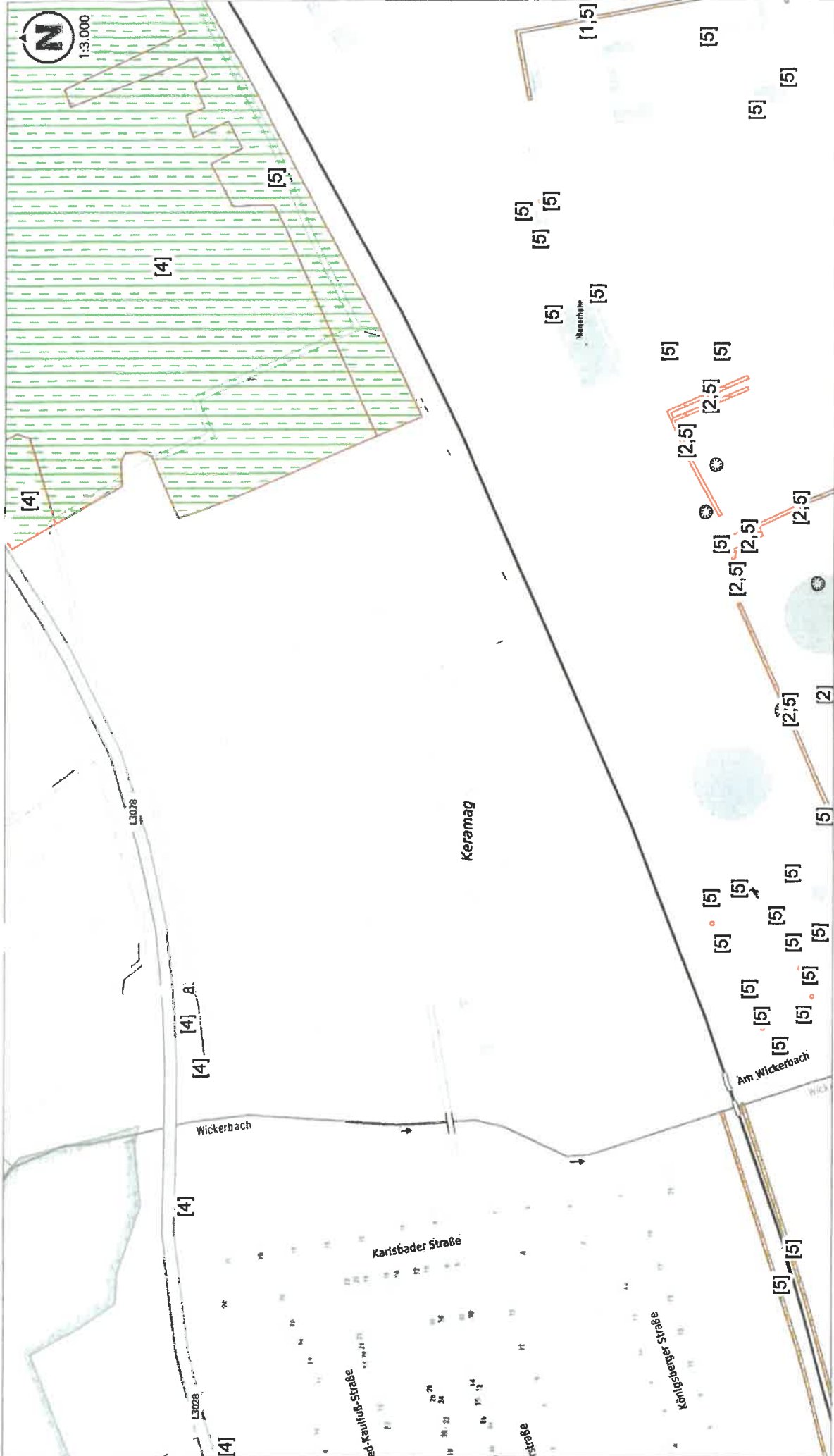
Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Legende

- Luftbildauswertung Messpunkte
- Signatur
- Bombenrichter

Kampfmitteluntersuchung

- Raum
- Landmine
- Visuelle Kontrolle

Geomagnetik/Datenaufnahme

- Georadar
- Elektromagnetik/TDEM
- Messbohrungen

Regierungspräsidium Darmstadt

Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen

64278 Darmstadt, Luisenplatz 2

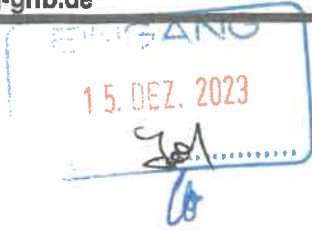
HESSEN

20

B0-31

info@planung-ghb.de

Von:



[Redacted]

Gesendet:

Donnerstag, 14. Dezember 2023 12:42

An:

[Redacted]

Cc:

Betreff:

Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Flörsheim, Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2" (PB00031-P)

Ihr Zeichen: PB00031-P

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim**

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte [Redacted]
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange haben wir nachfolgenden Einwand vorzubringen.

Nach Durchsicht der im Internet eingesehenen Planunterlagen betrachten wir das für die Erschließung und Anbindung vorgesehene Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) als unzureichend.

Grundlage der Definition eines ausreichenden ÖPNV-Angebotes sind die Bedienungs- und Verbindungsstandards sowie die Erschließungsqualität, welche die Lokalen Nahverkehrsorganisationen als zuständige Aufgabenträgerorganisationen (gemäß § 6 ÖPNVG) in den lokalen Nahverkehrsplänen (gemäß ÖPNVG §14, Absatz 4, Punkt 3) festlegen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung sehen wir die den im Nahverkehrsplan definierten Standard aufgrund der fußläufigen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen, regelmäßig angeordneten Haltestellen *Hochgewann, Keramag/Falkenberg* und *Falkenberg/Schlesierstraße* als nicht erfüllt. Gemäß lokalem Nahverkehrsplan soll die Entfernung zur Haltestelle nicht mehr als 300 m betragen.

Wir bitten Sie daher, die zuständigen lokalen Nahverkehrsorganisation für eine Abstimmung zu kontaktieren. Eine Kopie unserer Stellungnahme senden wir zur Information an die zuständige lokale Nahverkehrsorganisation.

Des Weiteren möchten wir folgende Anregung zur Berücksichtigung bei der Bauleitplanung geben.

In Hinblick auf die gute Erreichbarkeit und insbesondere die barrierefreie Erreichbarkeit möchten wir anregen, im Planungsgebiet eine zusätzliche Bushaltestelle zum Beispiel im Bereich der Hochheimer Straße einzurichten und die entsprechenden Flächen für den barrierefreien Ausbau unter Berücksichtigung eines Witterungsschutzes sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste sowie einer barrierefreien Zuwegung vorzusehen. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:

<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen>

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

[Redacted]

Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

20

Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kawai
Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Ulrich Krebs
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz
Think before print.



charta der vielfalt

Für Diversity in der Arbeitswelt |

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 16. November 2023 09:18

An: [REDACTED]

Betreff: WG: Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2" (PB00031-P)

PB00031-P
Dra/sni

16.11.2023

Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Flörsheim am Main hat uns die Bearbeitung des o. g. Bauleitplanes übertragen.

Die Planungsabsicht ergibt sich aus den beigegeführten Unterlagen (Planvorentwurf, Vorentwurf der textlichen Festsetzungen und Begründungsvorentwurf).

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir um Ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats sowie um Ihre Äußerung insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

24

ABWASSERVERBAND FLÖRSHEIM
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Kopie
ALC
ad.

Abwasserverband Flörsheim, Postfach 12 60, 65438 Flörsheim am Main

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
[Redacted]
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

EINGEGANGEN
18. März 2011
[Handwritten initials]

Geschäftsstelle: Erzbergerstraße 14
65439 Flörsheim
Tel.: 06145 / 955-0
Fax: 06145 / 955-473
e-mail: [Redacted]
Gruppenklärwerk: Am Wickerbach 5
65439 Flörsheim
Tel.: [Redacted]
Fax: [Redacted]

Ihr Geschäftszeichen PB00031-P Hof/sni	Ihre Nachricht vom 01.03.2011	Unser Zeichen Wj-St	Bearbeiter/in [Redacted]	Durchwahl 330	Datum 16.03.2011
--	----------------------------------	------------------------	-----------------------------	------------------	---------------------

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan 'Gewerbegebiet West V.2'
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Sehr geehrte [Redacted]

der Abwasserverband Flörsheim hat in o. g. Gebiet mehrere Sammlerkanäle (rote Markierungen) sowie Steuerkabel 20 x 2 x 0,8 (gelbe Markierungen) liegen. Die Verlegetiefe der Steuerkabel beträgt zwischen 60 und 100 cm. Als Anlage erhalten Sie einen Kanalbestandsplan im Maßstab 1 : 1000 mit unseren Leitungen.

Entwässerung
Werden Abweichungen an Schachtdeckelhöhen vorgenommen, so dass die Schachtdeckel angepasst werden müssen, ist die Ausführung unter Einbeziehung des Abwasserverbandes festzulegen.

Steuerkabel
Sollte die Notwendigkeit bestehen das Steuerkabel umzulegen, muss es in ein Schutzrohr eingezogen werden. Die Einmuffungen am Kabel sind ausschließlich über unsere Vertragsfirma durchzuführen. Die entsprechende Ausführung ist unter Einbeziehung des Abwasserverbandes Flörsheim abzustimmen.

Für weitere Rückfragen steht Ihnen gerne Herr Wojcik (Tel: 06145 955-330) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
[Redacted]
Stellvertr. techn. Leiter

Anlage
Kanalbestandsplan

Bankverbindungen:	Taunus-Sparkasse, Flörsheim a. M. Nassauische Sparkasse, Flörsheim a. M. Volksbank Höchst e. G.	Kto-Nr.: 900 8365 208 009 753 300 5607	BLZ: 512 500 00 510 500 15 501 903 00
-------------------	---	--	---





Mapstab 1:1000

25

ABWASSERVERBAND FLÖRSHEIM
Körperschaft des öffentlichen Rechts

EINGANG
20. DEZ. 2023
Erl.:



Abwasserverband Flörsheim, Postfach 12 60, 65433 Flörsheim am Main

Magistrat der Stadt Flörsheim am Main
- Umlagestelle -

Rathausplatz 1
65439 Flörsheim am Main

Geschäftsstelle: **Erzbergerstraße 14**
65439 Flörsheim am Main

Tel.: 06145 955 [redacted]

Fax: 06145 955 [redacted]

E-Mail: [redacted]

Gruppenklärwerk: **Am Wickerbach 5**
65439 Flörsheim am Main

Tel.: [redacted]

Fax: [redacted]

Ihr Geschäftszeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
KN

BearbeiterIn
[redacted]

Durchwahl
[redacted]

Datum
13. September 2023

Stellungnahme zur Baulandumlegung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West V.2“

Sehr geehrte [redacted]

der Abwasserverband Flörsheim betreibt im Bereich des oben genannten Bebauungsplans folgende technische Anlagen/ Leitungen:

1. Abwassersammler SB DN 1600, Sammler Nord (Flur 32, Flst. 170/2),
2. Abwassersammler SB DN 800, Sammler Nord alt (nicht mehr im Betrieb),
3. Abwassersammler SB DN 1300, Zulauf Kläranlage (Flur 33, Flst. 5/6),
4. Steuerkabel A-2YF(L)2Y 20x2x0,8 (Flur 32, Flst. 170/2 und Flur 33, Flst. 5/6)
5. RÜB Taubertsmühle (Flur 33, Flst. 5/6)

Zu berücksichtigen ist, dass Entwässerungsanschlüsse an die Abwassersammler nicht gestattet sind.

Darüber hinaus bestehen zu der oben genannten Baulandumlegung bzw. zum Bebauungsplan in Bezug auf die Grundstücke des Abwasserverbands Flörsheim (Flur 32, Flst. 170/2 und Flur 33, Flst. 5/6) derzeit keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted signature]

Technische Leiterin

Bankverbindungen:

Taurus-Sparkasse, Flörsheim a. M.
Nassauische Sparkasse, Flörsheim a. M.
Frankfurter Volksbank e. G.

IBAN DE36 5125 0000 0009 0083 65
DE88 6105 0015 0208 0087 53
DE90 6019 0000 0003 0056 07

BIC HELADEF1TSK
NASSDE55XXX
FFV8DEFF

25

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • D-60486 Frankfurt am Main

EINGEGANGEN

19. April 2011

Planungsbüro für Städtebau

[Redacted]

Postfach 11 05
64840 Groß-Zimmern

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Solmsstraße 38

60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 213-05

Internet www.nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail

[Redacted]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PB00031-P Hof/sni,
01.03.2011

Unser Zeichen
N2-WV1 - sl

Telefon

[Redacted]



Datum

14.04.2011

*Kopie
- Sta 11
/ald.*

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim Main Taunus-Kreis
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte [Redacted]

auf Ihre Anfrage vom 01.03.2011 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West V.2“ grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Es ist darauf zu achten, dass im Bereich des Bebauungsplanes sich unsere Erdgaserdgasversorgungsleitung und unsere Hochdruckleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb sind zu gewährleisten.

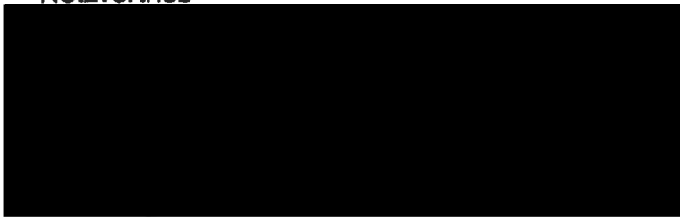
In dem ausgewiesenen Bereich sind von unserem Haus derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden sollte und Verlegungen weiterer Versorgungsleitungen notwendig werden, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen.

Bitte fordern Sie sich unsere Bestandspläne in unserer Abteilung Zentrale Netzauskunft, [Redacted] oder über das Internet [Redacted] an.

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie auch darauf hinweisen, dass bei allen Baumaßnahmen unsere NRM - Norm, die dem Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und -anlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel dient (Norm 5.01.002), einzuhalten ist. Diese Norm können Sie sich bei oben genannter Internetadresse als PDF - Download unter dem Titel „Anweisung zum Schutz von Versorgungseinrichtungen der Mainova“ herunterladen. Die Technischen Bedingungen zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabeln der Mainova sind hierbei zu beachten.

Bei zukünftig als Grünfläche ausgewiesenen Bereichen ist zusätzlich die Vorgabe des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen, beachten Sie hierzu bitte den Punkt „Bepflanzung im Bereich der Leitungen und Kabel“ der oben genannten Norm.

Mit freundlichen Grüßen
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb



27



Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf

Abteilung: Planauskunft

E-Mail: UM.Planauskunft@Vodafone.com

Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer
Uwe Hoffmann
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

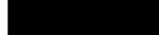
Datum: 17.11.2023

Gültig bis: 15.12.2023

Unser Zeichen: 20231117_0399_V01

Ihr Zeichen:
Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2"

Ansprechpartner (in):



E-Mail



Planauskunft

Eingang Plananfrage am: 17.11.2023 11:21:25

Ort der Aufgrabung: Am Wickerbach (Keramag) 21, Flörsheim

Gegen die Durchführung Ihrer Maßnahme bestehen keine Bedenken. Bestehende Anlagen sind zu schützen (siehe Kabelschutzanweisung).

Besonderheiten:

Die Planauskunft gilt für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg im Auftrag der Vodafone West GmbH. Für weitere Vodafone-Gesellschaften ist ein zusätzliche Planauskunft einzuholen über:
<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/hilfe/planauskunft/>

Herzliche Grüße

Vodafone West Planauskunft

VodafoneWestGmbH Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209, Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf, Steuernummer: 103/5700/2180

Geschäftsführer/Innen: Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich;

Vorsitzende des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

[vodafone.de/immobilienwirtschaft](https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/)



Planauskunft (Zeichenerklärung siehe Kabelschutzanweisung)

Vorgangsnummer: **20231117_0399_V01**

Rufnummer bei Kabelschäden: 0800 / 8888 719

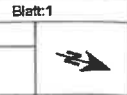
Projekt-Titel: **Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2"**

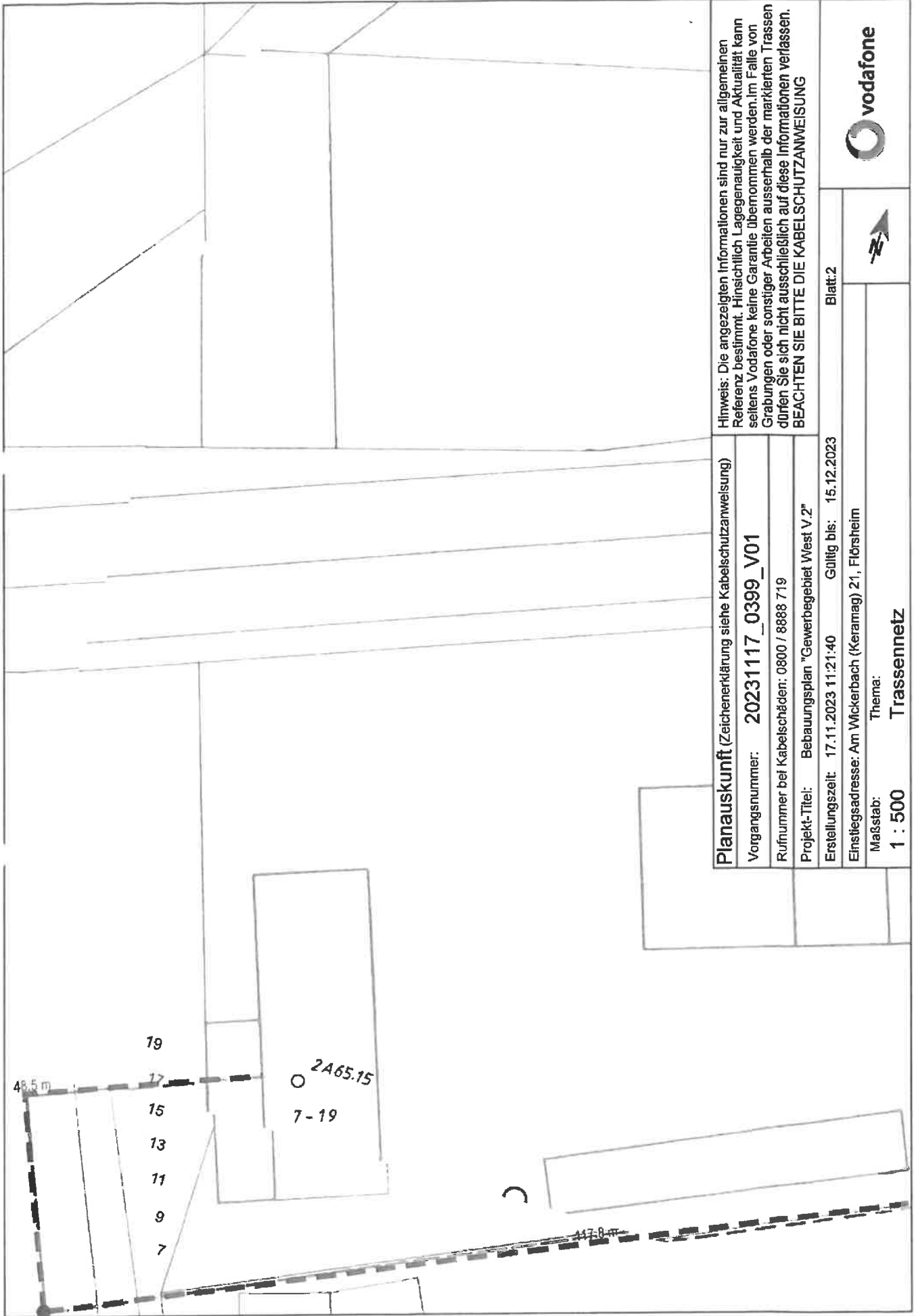
Erstellungszeit: 17.11.2023 11:21:26 Gültig bis: 15.12.2023

Einlieferungsadresse: Am Wickerbach (Keramag) 21, Flörsheim

Maßstab: **1 : 1000** Thema: **Trassennetz**

Hinweis: Die angezeigten Informationen sind nur zur allgemeinen Referenz bestimmt. Hinsichtlich Lagegenauigkeit und Aktualität kann seitens Vodafone keine Garantie übernommen werden. Im Falle von Grabungen oder sonstiger Arbeiten ausserhalb der markierten Trassen dürfen Sie sich nicht ausschließlich auf diese Informationen verlassen. **BEACHTEN SIE BITTE DIE KABELSCHUTZANWEISUNG**





Planauskunft (Zeichenerklärung siehe Kabelschutzanweisung)

Vorgangsnummer: **20231117_0399_V01**

Rufnummer bei Kabelschäden: 0800 7 8888 719

Projekt-Titel: **Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2"**

Erstellungszeit: 17.11.2023 11:21:40

Gültig bis: 15.12.2023

Einstiegsadresse: Am Wickerbach (Keramag) 21, Flörsheim

Maßstab: **1 : 500**

Thema: **Trassennetz**

Blatt:2



Hinweis: Die angezeigten Informationen sind nur zur allgemeinen Referenz bestimmt. Hinsichtlich Lagegenauigkeit und Aktualität kann seitens Vodafone keine Garantie übernommen werden. Im Falle von Grabungen oder sonstiger Arbeiten ausserhalb der markierten Trassen dürfen Sie sich nicht ausschließlich auf diese Informationen verlassen. **BEACHTEN SIE BITTE DIE KABELSCHUTZANWEISUNG**



Planauskunft (Zeichenerklärung siehe Kabelschutzanweisung)

Vorgangsnummer: **20231117_0399_V01**

Rufnummer bei Kabelschäden: 0800 / 8888 719

Projekt-Titel: **Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2"**

Hinweis: Die angezeigten Informationen sind nur zur allgemeinen Referenz bestimmt. Hinsichtlich Lagegenauigkeit und Aktualität kann seitens Vodafone keine Garantie übernommen werden. Im Falle von Grabungen oder sonstiger Arbeiten ausserhalb der markierten Trassen dürfen Sie sich nicht ausschließlich auf diese Informationen verlassen. **BEACHTEN SIE BITTE DIE KABELSCHUTZANWEISUNG**

Erstellungszeit: 17.11.2023 11:21:56 Gültig bis: 15.12.2023

Blatt:

Einstiegsadresse: Am Wickerbach (Keramag) 21, Flörsheim

Maßstab: **1 : 2500** Thema: **OpenStreetMap**



age



Netzauskunft

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann_Bauer
[Redacted]
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

erstellt
Durchwahl [Redacted]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
PB00031-P [Redacted]	16.11.2023	PLEdoc	20231103663	12.12.2023

Stadt Flörsheim am Main:
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ Im Stadtteil Flörsheim
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Tabelle der betroffenen Anlagen:

Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	Blatt	Schutzstreifen	Beauftragter
Open Grid Europe	Nachrichtenkabel	in Betrieb	999010013	3 & 4	1 m	Jens Sommer 0201/3642-78330 Nieder-Eschbach

Bezug: unser Schreiben 20230204085 vom 28.02.2023 an Sie

Sehr geehrte [Redacted]
sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die uns mit Ihrer E-Mail vom 20.11.2023 zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir ausgewertet. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft im nördlichen Bereich das eingangs aufgeführte Nachrichtenkabel in einem 1 m breiten Schutzstreifen (je 0,5 m beiderseits). Der Kabelverlauf ist bereits im erforderlichen Umfang in dem Vorentwurfsplan lagerichtig dargestellt und in der Legende erläutert.

Geschäftsführer: Marc-André Wägerle
 PLEdoc GmbH • Gladbeckler Straße 404 • 45326 Essen
 Telefon 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de
 Amtsgericht Essen - Handelsregister E 9864 • UStIdNr. DE 170738401

Zertifikatsnummer:
45326/10-22



Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Wir haben den Kabelverlauf in den Entwurfsplan entsprechend beschriftet. Den Ausführungen unter 3. *Schutz von Versorgungsleitungen* der textlichen Festsetzung sowie auf Seite 4 und 27 der Begründung stimmen wir zu.

Zu Ihrer Information überlassen wir Ihnen die betreffenden Bestandspläne. Die Darstellung des Nachrichtenkabels ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohmetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.

Den Unterlagen entnehmen wir, dass die Baugrenzen bereits außerhalb der Schutzstreifengrenzen liegen, um eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung des Kabels auszuschließen. Das Nachrichtenkabel liegt innerhalb der neuen Einmündung der L 3028 „Hochheimer Straße“ bzw. im Bankettbereich der Straße / entlang des Fuß- und Radweges.

Ob und inwieweit eine Anpassung an dem Nachrichtenkabel erforderlich ist, können wir erst anhand detaillierter Planunterlagen feststellen. Daher ist die bauausführende Planung frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, Baustelleneinrichtungspläne) mit uns bzw. dem zuständigen Ansprechpartner für die Nachrichtentechnik, [REDACTED] unter der Rufnummer [REDACTED] abzustimmen. Bei der weiteren Planung bitten wir zu berücksichtigen, dass das Nachrichtenkabel bei Um- bzw. Neuverlegung in einem Kabelschutzrohr zu verlegen ist. Generell sind wir bei allen Maßnahmen in Schutzstreifennähe zu beteiligen.

Anpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifenbereichs vorzunehmen.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ (gilt sinngemäß für das Nachrichtenkabel).

In Hinblick auf die noch durchzuführende Umweltprüfung und die Festsetzung evtl. (externen) Ausgleichsmaßnahmen können wir eine weitere Betroffenheit unserer Versorgungsanlagen nicht ausschließen. Wir bitten daher um weitere Beteiligung am diesem Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

Anlagen
Planunterlagen
Merkblatt zur Dokumentation
Merkblatt OGE

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

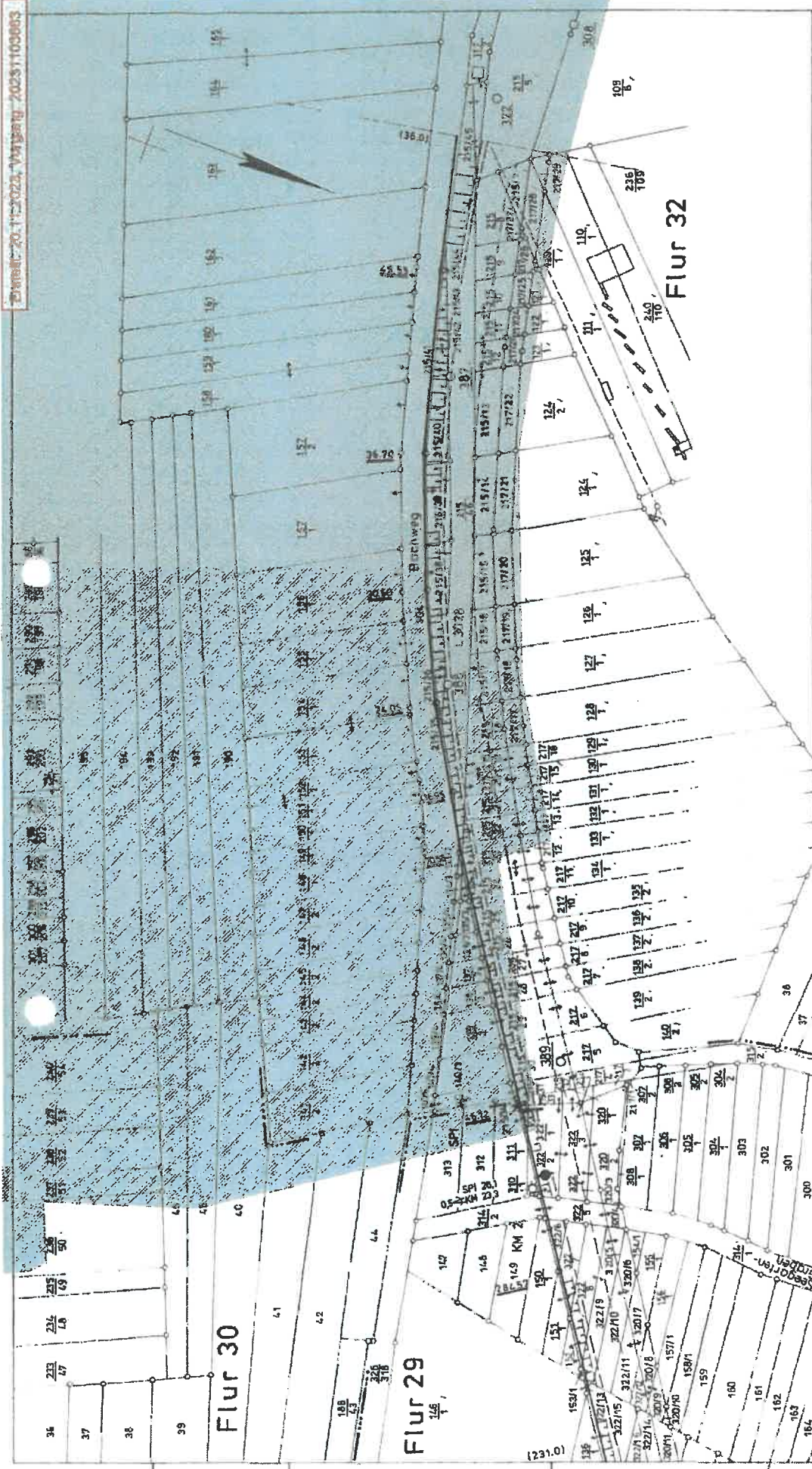


PLEDOC Gladbecker Str. 404 Ein Unternehmen der OGE 45326 Essen	
Vorgang:	20231109663
Erstellt:	20.11.2023
Lage:	65439, Florshelm am Main

Legende (OGE Zuständigkeit)	
	Pipeline
	Pipeline geplant
	KSR im Schutzstreifen
	Stromkabel
	Nachrichtentechnik
	Korrosionsschutzanlage
	Anfrage
	Bestandsplan

Legende (Fremdtrassen)	
	KSR (GasLINE Zuständigkeit)
	KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
	KSR (Fremd)
	Pipeline (Fremd)
	Nachrichtentechnik (Fremd)

D:\BIBL\2011\2022_11\112810 - 2023\1103603



Negativ -
Nr. **19316**
Datum

Die Leitung ist
kathodisch geschützt

Koordinatengaben
in Gauß-Krüger

M-Höchst

Aufmessung siehe Blatt zu 1, 2, 3

Plan - Berechtigung
Bearbeiter Grundtage
s/vw VB Wehnd 11/02/98

REHNAS AKTIENGESELLSCHAFT
Abt. Planung und Vermessung (L-V)
Rehmann

Hogt

Leitung: **Kabel Flörshheim - Gernsheim**
Gemarkung Flörshheim
Gemeinde Flörshheim
Kreis Main - Taunus

Abrech. Lsg. u. L.A. Kom.
L. Nr.

Komp. 04 - 2903
Maßstab 1:1000

Leitung - Nr. 999/010/13
Blatt - Nr. G 3

Achtung!
Die Plandarstellung der Versorgungsanlage ist nach bestem Wissen erstellt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Um Gefahren und Schäden zu vermeiden, erfordern örtliche Arbeiten ein vor-sichtiges Vorgehen. Der Bestandsplan wird systembedingt auf das Format DIN A3 angepasst und liegt im Maßstab 1:1000 vor. Daher nicht den im Plan angegebenen Maßstab. Die Zahlenwerte sind demgemäß anzuhalten.

Lehmann, Verl. 6.12.77 6042

Anschl.-Blatt 7

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 4. Dezember 2023 11:03
An: [REDACTED]
Betreff: Bauleitplanung BP „Gewerbegebiet West V.2“ der Stadt Flörsheim am Main im Stadtteil Flörsheim



Sehr geehrte [REDACTED]

auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Flörsheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)

vom 16.11.2023 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Hinweise:

Im nördlichen Bereich der Brücke befinden sich Erdgasversorgungsleitungen, deren Bestand bitte in die Pläne aufzunehmen sind.

In der Straße am Wickerbach, im Westen des Bebauungsgebietes, befindet sich unsere Gas HD-Leitung HD1189 PN16 DN100, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist.

Im Süden des Bebauungsplanes verläuft die HD-Leitung mittig in der Straße.

In der nördlichen Seite der Hochheimer Straße (Flur 217/28, 217/29 und 217/31) befindet sich unsere Gas HD-Leitung HD1002 PN16 DN200, deren Bestand und Betrieb ebenfalls zu gewährleisten ist.

Jegliche Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig. Änderungen der Geländeoberkante im Endzustand sind abzusprechen. Anpflanzungen im Bereich der Gas-Hochdruckleitung sowie deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen.

Bei Arbeiten, welche zu einer Freilegung der Gashochdruckleitung führen ist vom Vorhandensein gefährlicher Berührungsspannungen auszugehen.

Diese können eine elektrische Gefährdung für Menschen darstellen und unter der Voraussetzung des Vorhandenseins einer explosionsfähigen Atmosphäre bei Funkenüberschlag als Zündquelle dienen.

Für jeden Bauzustand ist eine Mindestüberdeckung von 60cm über dem Rohrscheitel einzuhalten.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nur nach Absprache zulässig.

Es ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zwischen festen Einbauteilen wie Fundamenten zu unserem vorhandenen Leitungsbestand eingehalten wird.

Zur Sicherstellung des Personenschutzes ist eine geeignete PSA zu tragen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der baustellenbezogenen Gefährdungsbeurteilung abzuleiten.

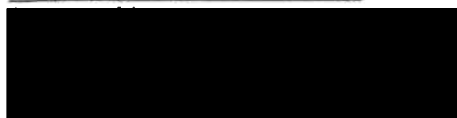
Die tatsächliche Tiefenlage der HD-Leitungen ist durch Suchschlitze zu bestimmen.

Sind Umlagungen der HD-Leitungen erforderlich, werden die Kosten nach den aktuell gültigen Verträgen verrechnet.

In dem ausgewiesenen Bereich sind vertriebsseitig derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, ist die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig.

Wir bitten daher rechtzeitig in die Planungen einbezogen zu werden, um eine technische und wirtschaftliche Machbarkeit einer Erdgaserschließung prüfen zu können.


Ansprechpartner Erschließung:



Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link  an.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

Telefon 

E-Mail 

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.

30.31

35



Meine Kraft vor Ort

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

planungsbüro für städtebau
görringer hofmann bauer
Im Rauhen See 1
64864 Groß-Zimmern

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt
Netzplanung Hofheim / Karlstein

Ansprechpartner:

T:
F:
E:



Frankfurt, 14. Dezember 2023

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 16.11.2023 und nehmen zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ wie folgt Stellung:

Von Ihrer Projektierung sind eine Transformatorenstation (ONF Breslauer-) und Versorgungskabel betroffen. Die Versorgung des Plangebietes ist aus der vorhandenen Station nicht möglich.

Im Plangebiet muss für die Sicherstellung der Stromversorgung eine neue Transformatorstation errichtet werden. Hierfür wird eine Fläche von ca. 7 m x 5 m benötigt. Bitte sehen Sie diese noch im Bebauungsplan vor. Sehr gut geeignet ist ein zentraler, im Lastschwerpunkt liegender Standort. Eine Verlegung von Versorgungskabeln im Plangebiet ist ebenfalls erforderlich.

Hier möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundament nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Wir weisen auch auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) hin.

Der Abstand zwischen Baumachse und Kabel muss 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Punkte beachtet sowie unsere vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.



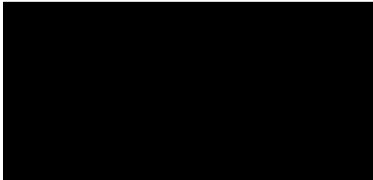
Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de
Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Dr. Andreas Berg · Marcel Röhrbach · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069
Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADE33XXX



Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH



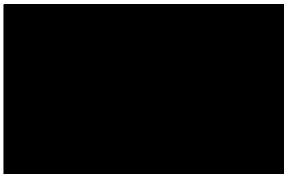
Ralf Fritzsche

„Die zu erwartenden Neuverkehre durch die Gebietsentwicklung sind für die Stadt Rüsselsheim ein relevantes Thema. Das Verkehrsgutachten ist in seinem Betrachtungsradius allerdings aus unserer Sicht zu klein, um die Auswirkungen auf das Rüsselsheimer Verkehrssystem hinreichend abschätzen zu können. Es ist unklar, wie sich die Verkehre, die vom Gewerbegebiet in Richtung Kernstadt Flörsheim bzw. Opelbrücke weiter verteilen und nach Rüsselsheim einfahren. Es könnte durchaus Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Rugbyrings geben.“

Herzlichen Dank für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





FREUNDE DER ERDE

28

Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
Landesverband Hessen e.V.
Kreisverband Main-Taunus
Anerkannter Naturschutzverband

EINGEGANGEN

28. April 2011

Absender dieses Schreibens:

65779 Kelkheim

25. 4. 2011

Planungsbüro für Städtebau
Im Rauen See 1
64846 Groß-Zimmern

Kopie
- Stadtl
ald.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet West V.2"

BO-31

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Landesverband Hessen e.V. lehnt den vorliegenden Bebauungsplan ab und begründet dies wie folgt:

1. Der Planungsbereich hat laut Ihren sachkundigen Beschreibungen eine hohe ökologische Bedeutung.
2. Das Landschaftsbild würde bei einer Bebauung empfindlich gestört.
3. Im Rhein-Main Ballungsraum herrscht zur Zeit ein Überangebot an erschlossenen Gewerbeflächen.
4. Die demografische Entwicklung mit ihren unabwendbaren Folgen, auch in unserem Ballungsraum, verbietet zur Zeit eine vorläufige Erschließung dieses wertvollen Naturraumes.

Mit freundlichen Grüßen

P.S. Entschuldigen Sie bitte die verspätete Stellungnahme

hof@planung-ghb.de



Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 18. Dezember 2023 17:13
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Bebauungsplan Flörsheim, 'Gewerbegebiet V2.

Guten Tag zusammen,

unten stehende Bedenkenanmeldung zur Kenntnis und weiteren Abstimmung, wie wir damit umgehen und inwieweit wir uns dazu äußern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]
Stadtbauamt
Magistrat der Stadt Flörsheim am Main
Erzbergerstraße 14

65439 Flörsheim am Main
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 18. Dezember 2023 13:57
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan Flörsheim, 'Gewerbegebiet V2.
Priorität: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte [REDACTED]

wir haben aus den Medien vom o.g. Bebauungsplan bzw. Umlegungsbeschluss erfahren. Als unmittelbarer Nachbar dieser Flächen sind wir auch als Betroffene dieser Baumaßnahmen bzw. der Pläne anzusehen.

Hiermit möchte die Shell Deutschland GmbH als Betreiber des Tanklagers Flörsheim dem Magistrat als Verantwortlichen dieser Maßnahme ihre erste Einschätzung mitteilen:

1. Das geplante Projekt befindet sich nach unserer Prüfung komplett innerhalb des 200m Sicherheitsabstands unserer Anlagen, insbesondere zu unserem Tanklager für entzündbare Flüssigkeiten und entzündbare Gase, wobei die dort vorhandenen Tanks und Rohrleitungen in einem nahen räumlichen Zusammenhang stehen. Aufgrund des daraus resultierenden Auswirkungsbetrachtungen bei einem Störfall, sollte der Sicherheitsabstand durch schutzwürdige Nutzungen nicht unterschritten werden. Die Kommission für

Anlagensicherheit definiert im hier anzuwendenden „KAS 18 Leitfaden“ sogenannte „angemessene Sicherheitsabstände“. Der Begriff des „angemessenen“ Abstands (im Sinne des Art. 12 Abs. 1 der Richtlinie 96/82/EG) ist zwar ein unbestimmter, aber anhand störfallspezifischer Faktoren technisch-fachlich bestimmbarer Rechtsbegriff. Die behördliche Festlegung des angemessenen Abstands unterliegt der vollen gerichtlichen Überprüfung – ein Beurteilungs- und Ermessensspielraum kommt der Genehmigungsbehörde insoweit nicht zu. Im Nahbereich unseres Störfallbetriebes sind alle störfallrelevanten Risiken abwägend zu berücksichtigen, dies insbesondere auch in der schon jetzigen Kenntnis, dass im Störfallbereich überwiegend Wohnraum geschaffen werden soll. Das Rücksichtnahmegebot führt unserer Meinung nach alleine schon diesbezüglich dazu, dass eine solche heranrückende (Wohn-)Bebauung unzulässig sein dürfte.

2. Problematisch sehen wir das Projekt auch hinsichtlich der möglichen künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes. Diese wollen wir möglichst nicht behindern bzw. einschränken lassen.
3. Eine weitere Problematik dürfte diesbezüglich das Thema „Lärm“ sein. Es handelt sich zwar weiterhin um ein sog. „Gewerbegebiet“ mit den entsprechenden Lärmgrenzwerten – durch die heranrückende (Wohn-)Bebauung verringert sich der Abstand, so dass die Lärmemissionen wahrnehmbarer werden und dies erfahrungsgemäß langfristig zu Konflikten führt.
4. Die bauplanerische Vorsorge gilt für die Bereiche Lärm, Gerüche und sonstige Emissionen. Hier muss ein angemessener Abstand zu unseren schutzbedürftigen Interessen des Terminals gewahrt bleiben.
5. Insgesamt sehen wir somit ein solches Vorhaben sehr kritisch.

Wir stehen aber für weitere Gespräche gerne zur Verfügung.

Gruss und Dank

Mit freundlichen Grüßen | Kind regards

Rechtsanwalt, Lawyer admitted to the German Bar



Shell Deutschland GmbH

Rechtsabteilung | Legal Department

Suhrenkamp 71-77 | 22284 Hamburg | Germany

Handy: [REDACTED]

Tel. [REDACTED]

Fax [REDACTED]

Shell Deutschland GmbH, Sitz: Hamburg; Registergericht: Amtsgericht Hamburg HRB 82190; Geschäftsführung: Felix Faber (Vorsitzender), Timo Lenzen, Linda van Schaik, Petra Matzat, Jörn Schmidt, Sonja Wiechert; Vorsitzender des Aufsichtsrats: Istvan Kapitany