

**B E G R Ü N D U N G**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**" GEWERBEPARK HENRIETTENTHALER HOF "**

**IDSTEIN - WÖRSDORF**

---

Aufgestellt im März 2002

Gerhard Guckes & Partner  
Architekten + Dipl.-Ingenieure

Silvia Barz  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

## INHALT:

### **1. ALLGEMEINES**

- 1.1. Historie
- 1.2. Topografische Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes
- 1.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 1.4. Regional- und Landesplanung, Flächennutzungsplan
- 1.5. Ziele und Zwecke der Planung

### **2. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

- 2.1. Allgemein
- 2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.2.1. Gewerbegebiet -GE-
  - 2.2.2. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
- 2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### **3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

### **4. ERSCHLIESSUNG**

### **5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

### **6. VER- UND ENTSORGUNG**

- 6.1. Wasser
- 6.2. Abwasser

### **7. HINWEISE**

- 7.1. Stromversorgung
- 7.2. Gasversorgung
- 7.3. Wasserversorgung
- 7.4. Abwasser und Gewässerschutz
- 7.5. Brandschutz
- 7.6. Oberflächenentwässerung
- 7.7. Oberboden
- 7.8. Telekom
- 7.9. Ferngasleitung
- 7.10. Deutsche Bahn - Netz AG
- 7.11. Denkmalpflege
- 7.12. Sicherheitsempfehlungen
- 7.13. Müllbeseitigung / Abfallwirtschaft
- 7.14. Baumpflanzungen

### **8. ANLAGEN**

- 8.1. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag
- 8.2. Gutachterliche Stellungnahme - Geräuschbelastung durch Verkehrslärm

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1. Historie**

Das Gut Henriettenthal befindet sich auf dem Grund und Boden des einstigen, heute nicht mehr existenten Fleckens Fackenhofen. Michael Burow schreibt in seinem Buch (1998/99) „Fackenhofen-Henriettenthal-Wörsdorf“: „In einer Urkunde aus dem Jahr 1271 taucht ein Ritter Ludwig von Fackenhofen auf; es ist der erste schriftliche Hinweis auf den Ort Fackenhofen, was nicht ausschließt, dass der Ort erheblich älter sein könnte“.

Nach dem Niedergang Fackenhofens im Dreißigjährigen Krieg und der Pest, beschloss Graf Georg August von Nassau-Idstein Ende des 17. Jahrhunderts, aus den Resten der Ansiedlung ein fürstliches Hofgut zu machen. Er beschenkte damit seine Gattin, Fürstin Henriette Dorothea von Oetingen. Um 1715 entstand schließlich das stattliche Hauptgebäude, welches in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild bis heute erhalten geblieben ist.

Im Verlauf der Jahrhunderte hatte das Gut viele Besitzer und Pächter. Selbst die Stadt Frankfurt hatte von 1918 bis 1931 das Anwesen übernommen. Etwa 150 Jahre im Besitz der Familie von Dungen, ging das Hofgut schließlich ins Eigentum der Familie Causin (bis 1993) über.

Der Henriettenthaler Hof gehört derzeit der Deutschen Bahn AG, die das in unmittelbarer Nachbarschaft zur Autobahn A 3 liegende Ensemble erworben hat, um das zugehörige Land für den Neubau der ICE-Schnellbahnstrecke Köln-Rhein-Main nutzen zu können.

Da die Trassenführung entgegen der ursprünglichen Planung im Zuge der Linienfeststellung und des Raumordnungsverfahrens aber nun östlich und nicht westlich der A 3 verläuft, hat die Bahn keine Verwendung mehr für die 300 Jahre alte Hofanlage und will sie veräußern.

Zum Kauf hat sich eine Investorengemeinschaft aus drei Idsteiner Gewerbetreibenden (Grundstücksgesellschaft „Henriettenthaler Hof“, Felix-Lahnstein-Str. 14, 65510 Idstein) gegründet, die als Vorhabenträger für das Vorhaben „Gewerbepark Henriettenthaler Hof“ fungieren.

### **1.2. Topografische Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich in der Gemeinde Idstein, Gemarkung Wörsdorf, Flur 15 und 17 (Katasteramt Bad Schwalbach).

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Wörsdorf in der weiteren Talau des Wörsbaches, zwischen den Dämmen der Autobahn A 3 und der Bahnlinie Limburg-Frankfurt. Im Süden grenzt die L 3277 an das Gebiet, im Norden wird es von Ackerflächen begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt **3,8 ha**

### **1.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das Hofgut Henriettenthal ist eine vierseitig geschlossene Hofanlage mit zwei gegenüberliegenden Toren und ist insgesamt ein Kulturdenkmal i.S. des § 2 i.V.m. § 9 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Das Herrenhaus unterliegt als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) dem Denkmalschutz.

Der Henriettenthaler Hof liegt im Außenbereich der Gemarkung Wörsdorf, und es könnten demnach Vorhaben nur auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB beurteilt werden (land- bzw. forstwirtschaftliche Vorhaben).

Unter Hinweis der Erläuterungen in Punkt 1.5. -Ziele und Zwecke der Planung- wird jedoch eine gewerbliche Nutzung der Flächen angestrebt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat daher in ihrer Sitzung am 28.09.2000 auf der Grundlage des § 12 BauGB und auf Antrag der Vorhabenträger beschlossen, einen Vorhaben- und Erschließungsplan "Gewerbepark Henriettenthaler Hof" aufzustellen, um durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben zu bestimmen.

Die Vorhabenträger sind bereit und in der Lage, die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zu gewährleisten und verpflichten sich in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) auf der Grundlage des § 11 BauGB des weiteren zur Tragung aller Planungs- und Erschließungskosten, insbesondere auch die Anlage und Durchführung der vorgesehenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Plangebietsflächen befinden sich z.Zt. im Besitz der Deutschen Bahn AG, Berlin. Die Vorhabenträger werden im Laufe des Verfahrens und nach positiver Behandlung und Beschlussfassung der Planung durch die zuständigen Gremien die gesamten von der Planung betroffenen Flächen erwerben.

#### **1.4. Regional- und Landesplanung, Flächennutzungsplan**

Der betreffende Planungsbereich liegt gem. den Darstellungen des „Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen 1995“ im Regionalen Grünzug (Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft).

Gegen die Planung werden jedoch aus Sicht der Regional- und Landesplanung gemäß Stellungnahme vom 20.01.01 des Regierungspräsidiums Darmstadt keine Bedenken erhoben.

Die Kreisverwaltung des Rheingau-Taunus-Kreises nimmt mit Schreiben vom 17.01.2001 wie folgt Stellung:

*Regionalplanerische Bedenken werden seitens der Kreisverwaltung zurückgestellt, da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben vorwiegend um die Umnutzung der vorhandenen Gebäude des erhaltenswürdigen, historisch bedeutsamen Hofgutes „Henriettenthaler Hofes“ handelt. Darüber hinaus ist die Zusammenführung von an sich gegenseitig ergänzenden Handwerks- und Gewerbebetrieben aus Sicht der Regionalentwicklung zu begrüßen.*

*Im Hinblick auf die Lage im regionalen Grünzug muss sich die bauliche Entwicklung überwiegend auf die vorhandenen Gebäude des „Henriettenthaler Hofes“ beschränken. Es ist sicherzustellen, dass der historische Gebäudecharakter des „Henriettenthaler Hofes“ im Rahmen der Umbaumaßnahmen erhalten bleibt und der bauliche Umfang nicht wesentlich über die vorhandene Bebauung hinausgeht.*

Es wird weiterhin seitens der Regional- und Landesplanung festgestellt, dass von der Planung kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist.

Der Flächennutzungsplan weist das Anwesen als Fläche für die Landwirtschaft / Aussiedlerhof aus.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat am 28.09.2000 die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Idstein auf der Grundlage der vorgelegten Planung zum „Gewerbepark Henriettenthaler Hof“, Idstein-Wörsdorf, beschlossen.

## 1.5. Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung berührt ein denkmalgeschütztes Ensemble im Bestand. Zur Zeit stehen die vorhandenen Gebäude zum großen Teil leer. Sie werden nur in geringem Umfang für Wohnzwecke und gewerbliche Zwecke genutzt. Große Teile des Bestandes sind durch den jahrelangen Leerstand vom Verfall bedroht.

Um das Anwesen zu erhalten, besteht die Notwendigkeit, eine nachhaltige Nutzung zu finden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch die Autobahn (Schallimmission) können die Flächen nur einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Es ist daher, unter Beibehaltung der jetzigen Hofform durch Umbau-, Abriss- und Neubaumaßnahmen sowie durch Restaurierung des denkmalgeschützten Herrenhauses ein Gewerbepark mit folgender geplanter Nutzung der Flächen geplant:

Handwerksbetriebe und Gewerbeflächen	1.650 m <sup>2</sup>
Büroflächen	700 m <sup>2</sup>
Flächen für Gaststätte und Tanzlokal	500 m <sup>2</sup>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind	200 m <sup>2</sup>
Erweiterung außerhalb des Hofkarrees: Flächen für Handwerksbetriebe und Gewerbe	1.000 m <sup>2</sup>

Das Gesamtvorhaben soll stufenweise verwirklicht werden.

Zunächst soll die vorhandene Substanz und die Infrastruktur teilerneuert, bzw. ausgebaut werden. Die bestehenden Gebäude werden für die jeweilige Nutzung instand gesetzt und umgebaut, soweit die bauliche Grundsubstanz dies zulässt (Realisierung geplant bis 2007).

In einem weiteren Bauabschnitt ist die Herstellung der Gaststätte und des Tanzlokales geplant sowie die Durchführung von Neubaumaßnahmen im Hofbereich (Realisierung geplant bis 2009).

Letztlich sind in einem letzten Bauabschnitt, der ca. im Jahr 2010 geplant ist, Erweiterungsflächen bzw. Gebäude für Handwerksbetriebe und Gewerbe geplant.

Der Begründung wird als Anlage ein detaillierter Plan mit Darstellung des Bestandes und geplanter Nutzung der Einzelmaßnahmen beigefügt.

Alle weiteren Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in baulicher Hinsicht sowie die erschließungstechnischen Maßnahmen und Gegebenheiten, Schall- und Immissionsschutz sowie Maßnahmen der Ver- und Entsorgung werden in der Folge erläutert.

## **2. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**

### **2.1. Allgemein**

Die Gliederung der Grundstücke und Bauflächen erfolgt derart, dass die Objekte einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können (mit Ausnahme des am Eingang befindlichen bestehenden Wohnhauses, das als Wohnhaus für einen Hofwart geplant ist).

### **2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.2.1. GE - Gewerbegebiet**

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt mit der erklärten Unzulässigkeit von Tankstellen sowie der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

#### **2.2.2. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

Grund- und Geschossflächenzahlen sind nicht festgesetzt. Sie ergeben sich aus den bestehenden Gebäuden bzw. aus den Vorgaben der neu geplanten Objekte mit den jeweiligen Größenangaben.

Es ist eine maximale 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Dies entspricht der bereits vorhandenen Bebauung.

### **2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Hinblick auf den Bestand und das denkmalgeschützte Ensemble ist im Planbereich für die GE-Gebiete die geschlossene Bauweise festgesetzt.

## **3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

Die Dachform wird im Hinblick auf den Bestand in den Bereichen GE 1 und GE 2 als Satteldach mit einer max. Dachneigung von 45° festgesetzt.

Grundsätzlich wird bei der Planung der historische Gebäudecharakter des ehemaligen Herrenhauses berücksichtigt. Alle übrigen Bauwerke innerhalb des Hofkomplexes werden sich in der Höhe (First und Traufe), Form und Gestaltung diesem Objekt unterordnen.

## **4. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 3277, wobei in Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen die Zufahrt gegenüber dem Bestand um 3 m nach Südosten verschoben wird.

Der dem Henriettenthaler Hof zugewandte Fahrbahnrand der L 3277 wird, gemessen in der Achse der neuen Zufahrt, um 50 cm nach Südwesten verschoben, um die Sichtverhältnisse zur Unterführung der Autobahn im Einmündungsbereich zu verbessern.

Unter Beibehaltung einer Breite von 6 m wird die Fahrbahn der L 3277 um das erforderliche Maß nach Südwesten verbreitert. Bei der Verbreiterung wird eine verkehrsgerechte Trassierung des südwestlichen Fahrbahnrandes vorgenommen.

Die vorhandene Brücke wird auf ihre Tragfähigkeit überprüft und muss gegebenenfalls saniert, bzw. ausgebaut werden.

Die Verkehrsführung innerhalb des Hofgutes erfolgt über eine Ringführung, wobei im nordwestlichen Bereich ab Einmündung zum Fahrweg zwischen Golfplatz und Remise eine neue Straßenführung vorgesehen ist.

Die im Innenbereich liegenden Stellplätze können von Norden her über diese Fahrbahn erreicht werden.

In einem zweiten Bauabschnitt ist die westliche Umfahrung des Hofgutes sowie die Anlage eines zweiten Parkplatzes geplant. Hierdurch wird die Anbindung und Erschließung der Gaststätte und des Tanzlokals gesichert. Die gesonderte Trassenführung dient des weiteren auch dazu, den Innenbereich des Anwesens nach Geschäftsschluss der dort ansässigen Gewerbetreibenden komplett abschließen zu können.

## **5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme P 01012 der GSA Limburg GmbH, wurden die aus dem Straßen- und Schienenverkehrsweg zu erwartenden Geräuschbelastungen der Gebäudefassaden rechnerisch ermittelt und in Form von Isophonenkarten dargestellt. Darüber hinaus wurde der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 für die Fassadenbereiche des Gewerbeparks gegenüber den vorgenannten Schallquellen berechnet. Die Ausweisung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach DIN 4109 und die darauf gestützte Zuordnung der Fassadenabschnitte in die Lärmpegelbereiche liefert die Eingangsgrößen für den im Rahmen der Objektplanung zu dimensionierenden passiven Schallschutz der Gebäude.

Das Ergebnis vorgenannter Berechnungen zeigt, dass zur Minderung der Geräuschbelastungen des Gebäudekomplexes grundsätzlich die Anordnung einer sogenannten aktiven Schallschutzanlage (Schallschutzwand oder Schallschutzwahl) geeignet wäre.

Aufgrund der Höhendifferenz zwischen BAB A 3 (in Hochlage) und den Gebäuden (Differenz zwischen Hoffläche und BAB A 3 ca. 10 m) kann eine entsprechende Schallschutzanlage nicht auf dem Gelände des Henriettenthaler Hofes errichtet werden, da zum Erreichen einer Schirmhöhe von ca. 4 m über OK BAB A 3 dann Bauhöhen von ca. 14 m zu realisieren wären.

Eine Schallschutzwand zum Schutz des Anwesens wäre daher nur an der Trasse der BAB A 3 sinnvoll zu errichten, da sich hier die Bauhöhen begrenzen ließen und gleichzeitig die erforderlichen Baulängen in nördlicher und südlicher Richtung zur Reduzierung seitlicher Schalleinträge hergestellt werden könnten.

Entsprechende Planungen können jedoch nicht ohne Beteiligung des Baulastträgers der BAB A 3 vorgenommen werden und bedürfen grundsätzlich dessen Zustimmung, um entsprechende Vorkehrungen auf dem Gelände der BAB A 3 zu errichten. Darüber hinaus sind die Fragen der Unterhaltung einer solchen Schallschutzanlage vertraglich zu fixieren.

Im Hinblick auf den nur begrenzten Schutzzweck des Gewerbeparks erscheint eine Weiterverfolgung einer solchen Planungabsicht sowohl durch die hiermit verbundenen organisatorischen wie auch finanziellen Aufwendungen als unangemessen.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass in der überwiegenden Fläche des Gebäudekomplexes selbst „geräuscherzeugendes“ Gewerbe untergebracht werden sollen.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme wird daher die Empfehlung ausgesprochen, die verbleibenden schutzbedürftigen Räume wie Betriebsinhaberwohnungen / Büroräume durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) zu schützen.

Entsprechende Regelungen und Festsetzungen werden daher in den textlichen Festsetzungen, Pkt. 5, getroffen.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1. Wasser**

Das Hofgut ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Auf dem Grundstück des Vorhaben befinden sich noch zwei Schürfstränge einer Quelle, für die ein Wasserrecht zur Entnahme von Grundwasser zur Beregnung des benachbarten Golfplatzes besteht (Hinweise hierzu siehe Pkt. 7.3.).

Bezüglich des Brandschutzes ist zu beachten, dass eine erhöhte Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden muss (Hinweise hierzu siehe Pkt. 7.5.).

### **6.2. Abwasser**

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich an das vorhandene Kanalnetz möglich. Ein Anschluss ist bereits an den AVI-Sammler vorhanden. Eine neue Wasserleitung wurde von den ehemaligen Eigentümern über den „Nassen Berg“ verlegt.

Die Entwässerung wird im Trennsystem zu erfolgen.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann an den Sammler des Abwasserverbandes vorgenommen werden.

Weitere detaillierte Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Diese erforderlichen Maßnahmen sollen dazu dienen, dass durch die Ausweisung des Gewerbegebietes der natürliche Wasserhaushalt möglichst gering nachteilig verändert wird. Wasserwirtschaftliches Ziel muss es daher sein, die Beeinträchtigungen zu minimieren, indem der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und versickerungsfähige Flächen erhalten bleiben.

## **7. HINWEISE**

### **7.1. Stromversorgung**

Zur Stromversorgung ist eine Compact-Transformatorstation mit den Gebäudeabmessungen Länge 3,00 m, Breite 1,50 m, und Höhe 1,70 m erforderlich, wobei eine Grundstücksgröße von ca. 4,00 m x 4,00 m in Anspruch genommen wird. Die Lage wird mit dem Versorgungsträger abgesprochen.

In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen.

Für die Projektierung der Bepflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

## **7.2. Gasversorgung**

Eine Gasversorgung der vorgesehenen Bebauung ist möglich, jedoch muss von der Ortslage Wörsdorf eine Gasversorgungsleitung gelegt werden.

In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für die Einbringung der Gasrohre nach DIN 1998 bereitzustellen

## **7.3. Wasserversorgung**

Dem Golfpark Idstein/Wörsdorf ist mit dem wasserrechtlichen Einleiterlaubnisbescheid vom 10.02.2000 die Erlaubnis erteilt, Brauchwasser aus den vorhandenen Quelfassungen (zwei Schürfstänge einer Quelle) auf den Flurstücken 26/1 und 26/2, Flur 17, Gemarkung Wörsdorf, in der jeweiligen Schüttmenge zu entnehmen und zur Bewässerung des Golfplatzes zu gebrauchen.

Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf Menge und Qualität des Quellwassers entstehen. Ein entsprechender Nachweis ist im Laufe der weiteren Erschließungsplanung vorzulegen.

## **7.4. Abwasser und Gewässerschutz**

Die Entwässerung wird im Trennsystem durchgeführt.

Für die Ableitung des Regenwasseranteils mit Rückhaltung und Einleitung in den Vorfluter Wörsbach ist eine sachgemäße Planung mit anschließendem Erlaubnisverfahren gem § 19 HWG durchzuführen

## **7.5. Brandschutz**

- Die öffentlichen Straßen sind mit einer Belastbarkeit durch Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge von mind. 10 to. Achslast auszubauen und verkehrsgerecht an das vorhandene Straßennetz anzuschließen.
- Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- und tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.
- Es muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.  
Als ausreichend wird seitens der Kreisverwaltung (gemäß brandschutztechnischer Stellungnahme v. 17.01.2001) für gewerbliche Bauflächen eine Wassermenge von mindestens 1600 l/min. bis 2400 l/min. über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden angesehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.
- Zur Löschwasserversorgung ist bei den jeweiligen Bauanträgen der Objektschutz gem. § 41 Abs. 1 (Satz 2, erster Teilsatz) HBO im Detail festzustellen bzw. festzulegen.
- Zur Sicherstellung der Löschwassermenge können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
  - an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
  - Löschwasserteiche nach DIN 14210,
  - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220,
  - offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

- Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind anstelle der Unterflurhydranten nach DIN 3221 Überflurhydranten nach DIN 3222 in diesen Bereichen vorzusehen.
- Die Hydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 1066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Vorhabenträger zu erbringen.
- Die Erschließungsplanungen bezüglich der Löschwasserversorgung sowie vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises -Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

#### **7.6. Oberflächenentwässerung**

- Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken sollte in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser wieder verwendet werden.
- Der Überlauf der Zisternen kann über den Regenwasserkanal erfolgen, wobei breitflächiger Versickerung auf der belebten Bodenzone (Rückhaltung in Mulden, Gräben oder Senken) Vorrang einzuräumen ist, damit das Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann.
- Fremdwasser (z.B. Wasser aus Grundstücksdränung), darf nicht zusammen mit klärfähigem Schmutzwasser abgeleitet werden.
- Dem Straßengelände, insbesondere den offenen Gräben, dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden.

#### **7.7. Oberboden**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zu lagern.

#### **7.8. Telekom**

- Im Planbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen.
- Der Vorhabenträger soll sich mind. 2 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom, Niederlassung Eschborn, Standort Wiesbaden, in Verbindung setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.
- Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip durch den Vorhabenträger zu erstatten.

## 7.9. Ferngasleitung

- Die Ferngasleitung Nr. 139/2 der Ruhrgas AG tangiert den südwestlichen Planbereich. Es ist zu beachten, dass im Schutzstreifen der Gasfernleitung nachträglich Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln verlegt wurden.
- Die geplante Zufahrt von der L 3277 ist anhand von Detailplänen frühzeitig mit der Ruhrgas AG abzustimmen.
- Des Weiteren ist das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen“ zu beachten; insbesondere folgende Punkte:
  - Innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig:
    - die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung,
    - die Einleitung aggressiver Abwässer,
    - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können,
  - Nur mit besonderer Zustimmung sind statthaft:
    - Freilegungen der Leitungen,
    - Sprengungen in Leitungsnähe,
    - Niveauänderung im Schutzstreifen
  - Rechtzeitig mit der Ruhrgas AG sind abzustimmen:
    - die Anlagen von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanäle, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
    - Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich, sowie die vorübergehende oder dauerhafte Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen,
  - Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe -auch außerhalb des Schutzstreifens- ist die Ruhrgas AG in jedem Fall zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung bzw. die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen in der Örtlichkeit markiert werden können.
  - Ein Streifen in Breite von 2 m rechts und links neben der Leitung muß frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben. Kronenschluss ist zulässig.

## 7.10. Deutsche Bahn - Netz AG

### Immissionen

- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

### Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin

- Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

#### Oberflächen- und sonstige Abwässer

- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Fall dem Bahnbetriebsgelände zugeführt werden.

#### Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben)

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

#### Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

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

#### Widerrechtliches Betreten von Bahnanlagen

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

### **7.11. Denkmalpflege**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 20 HDSchG verwiesen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **7.12. Sicherungsempfehlungen**

Das Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Rheingau-Taunus, empfiehlt, folgende Hinweise zu beachten:

- Alle Gebäude nachts durch bewegungsmeldergesteuerte Scheinwerfer zu sichern,
- mit sicherheitsgeprüften und einbruchshemmenden Eingangstüren zu versehen und entsprechende Schlösser zu verwenden,
- sicherheitsgeprüfte und einbruchshemmende Bürotüren auf den einzelnen Etagen einzubauen,
- Sicherheitsglas zu verwenden und in den unteren Etagen einbruchssichere Jalousien einzubauen,
- Kellerfenster und Kellertüren einbruchssicher zu gestalten,
- Lagerräume mit einbruchssicheren Türen und Toren zu versehen,
- Garagen und Unterstellplätze für fahrbares Gerät entsprechend zu sichern,
- Produktionshallen mit einbruchssicheren Toren auszustatten,
- Eingangstüren und Innenräume von Ausstellungshallen, Produktionsstätten und gastronomischen Betrieben mit einer Alarmanlage versehen,
- die vorgesehenen Sicherungsvorkehrungen gleichermaßen für Wohnungen vorsehen,
- in Bereichen, die schlecht einsehbar sind, zusätzliche akustische Signalgeber installieren,
- Straßen und Wege zwischen den einzelnen Gebäuden ausreichend beleuchten,
- Straßenlampen so anbringen, dass zwischen den Lichtkegeln keine dunklen Flächen entstehen.

### **7.13. Müllbeseitigung / Abfallwirtschaft**

- Offene Müllgruben außerhalb der Gebäude sind unzulässig.
- Eine Aufstellung von Mülltonnen im Bereich der Vorgärten ist gestattet, wenn geschlossene Mülltonnenschränke aufgestellt werden, die mit entsprechendem Bewuchs in die gärtnerisch anzulegende Vorgartenfläche einzubinden sind.
- Eine Kompostierung auf den Grundstücken ist zulässig.
- Die mit einer wasserdurchlässigen Decke geplante nordwestliche Umfahrung der Hofanlage (Zufahrt Tanzlokal, Bauteil F) ist bezüglich ihrer Tragfähigkeit so auszulegen, dass sie ganzjährig von einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden kann.

### **7.14. Baumpflanzungen**

Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von mind. 6 m<sup>2</sup> von jeglicher Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen durch Überfahren zu schützen.

## **8. ANLAGEN**

- 8.1. Landespflegerischer Planungsbeitrag
- 8.2. Gutachterliche Stellungnahme - Geräuschbelastung durch Verkehrslärm