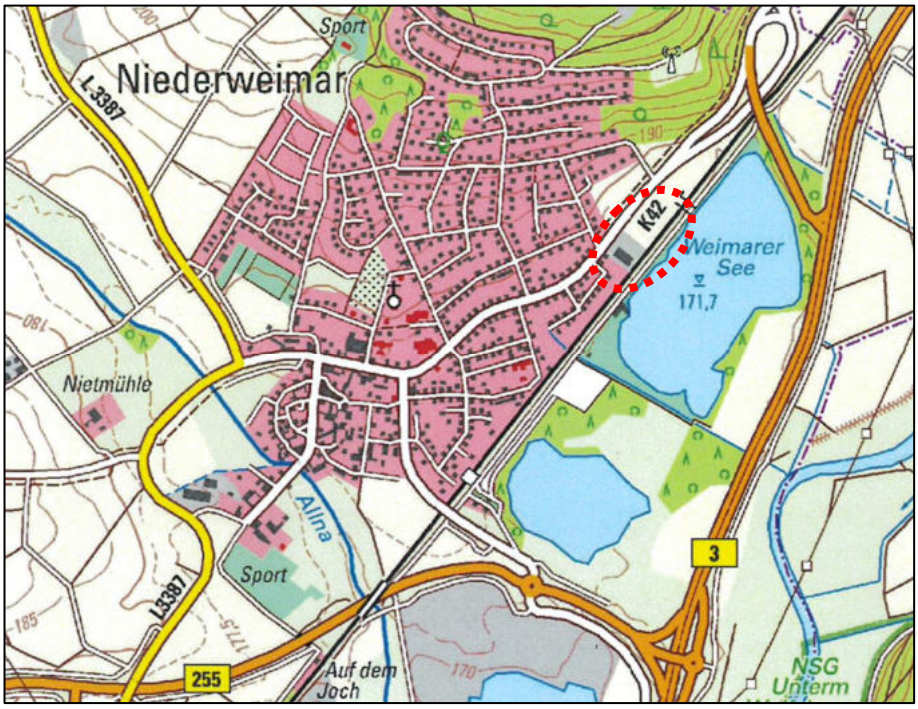
Bauleitplanung der Gemeinde Weimar (Lahn)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.18 „Holleräcker“ in der Gemarkung Niederweimar

- Begründung zur Satzung-



Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304 989 – 0

Objekt-Nr.:20/452
Stand: September 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung 1
1.1 Veranlassung 1
1.2 Inhaltliche Änderungen 1
2. Einfügung in übergeordnete Planungen 7
2.1 Regionalplan Mittelhessen 7
2.2 Flächennutzungsplan 7
3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße 8
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 8
4. Planfestsetzungen 9
4.1 Sondergebiet nach § 11 BauNVO 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung 10
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 10
4.4 Stellplätze 10
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
4.7 Verkehrsflächen 11
4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 11
5. Erschließung 12
5.1 Äußere Erschließung 12
5.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens 13
5.3 ÖPNV 13
5.4 Fuß- und Radwegeverbindung 13
6. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft 13
6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, Abwasser 13
6.2 Strom und Telekommunikation 14
6.3 Wasserwirtschaftliche Belange 15

7. Umweltbelange 16
7.1 Boden 16
7.2 Klima und Luft 18
7.3 Hydrologie/ Gewässer 18
7.4 Erholung/ Landschaftsbild 19
7.5 Sach- und Kulturgüter 19
7.6 Mensch und Gesundheit 19
7.7 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung 19
8. Immissionsschutz 20
9. Bodenordnung 20
10. Altlasten 21
11. Kosten 21
13. Hinweise und Forderungen der DB 21
14. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes 23

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Veranlassung

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Areal des derzeitigen Einzelhandels- und Discounterstandortes am östlichen Ortsausgang von Niederweimar.
Für diesen Bereich sind die Bebauungspläne Nr. 06.18 „Holleräcker" und Nr. 06.14 „Die Holleräcker" -1. Änderung-, seit 2020 bzw. 2019 wirksam.

Planungsziel und Zweck der nunmehr vorgesehenen 1. Änderung des BPL Nr. 06.18 „Holleräcker", ist die Zusammenführung der beiden v. g. Bebauungspläne in einen gemeinsamen BPL mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weimar (Lahn) hat zu diesem Zweck am 10.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.18 „Holleräcker" 1. Änderung beschlossen.

Die Zusammenlegung beider Pläne soll dazu beitragen, die Beurteilung zukünftiger Planungsvorhaben, für alle an einem Planungsprozess Beteiligten, transparenter und nachvollziehbarer darstellen zu können und damit zu erleichtern.

Die beiden vorgenannten Bebauungspläne werden durch die v. g. 1. Änderung ersetzt.

Die geplante BPL-Änderung deckt sich mit den Darstellungen des FNP und entspricht damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

Das gesamte Areal ist seitens der Werner Projektentwicklung GmbH, Fulda in Abstimmung mit der Gemeinde Weimar und dem Dezernat Regionalplanung des RP Gießen neu konzipiert und inhaltlich abgestimmt worden.

Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche (SO 1 und SO 2) gegliedert.

Der neue Lebensmittel-Discounter-Standort erhält die Bezeichnung SO 1, mit der Zweckbestimmung -großflächiger Einzelhandel-, während der Bereich des ehemaligen Altstandortes die Bezeichnung SO 2, mit der Zweckbestimmung -Einzelhandel und sonstige Dienstleistungen-, erhält.

1.2 Inhaltliche Änderungen

Folgende Einrichtungen und planerische Aspekte sind Inhalt der 1. Änderung des BPL:

- Innerhalb des SO 1 -Gebietes bleiben die Nutzung -Lebensmitteldiscounter- einhergehend mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.265 m², das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ, Zahl der Vollgeschosse mit Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 9.00 m) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), unverändert.
- Der Zu- und Ausfahrtsbereich zum Gesamtgelände, wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit HM Dillenburg neu geregelt und baulich umgesetzt. Die derzeitige Anbindung des Altstandortes an die K 42 wird durch die neue Anbindung, mit baulichen Maßnahmen innerhalb der K 42, ersetzt.
- Zukünftig ist eine gemeinsame Parkplatzbewirtschaftung, der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Einrichtungen, geplant.

- Für das SO 2 -Gebiet (Altstandort) wurde der ursprünglich zulässige Lebensmitteleinzelhandel bauplanungsrechtlich ausgeschlossen. Insofern wurde der Standort konzeptionell neu entwickelt und gestaltet. Das Bestandsgebäude wird zukünftig durch einen Neubau ersetzt und mit Einrichtungen, die der örtlichen Grundversorgung dienen, ausgestattet.
- Ausschließlich zugelassen werden ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 670 m², ein Getränkemarkt mit einer VK von max. 565 m² sowie ein Cafe/Bäckerei mit einer Nutzfläche von 200 m² und Bankfilialen oder Büroflächen für sonstige Dienstleister mit einer Gesamtnutzfläche von max. 500 m².
  Diese Nutzungsarten entsprechen den bereits getroffenen Festsetzungen der 1. Änd. des BPL „Die Holleräcker".
  Flächenmäßig sind die Einrichtungen nicht innerhalb des vorhandenen Gebäudes unterzubringen, so dass die aktuelle Konzeption eine Erweiterung der bisher festgesetzten Baugrenzen erfordert. Die bauliche Entwicklung ist parallel zur Bahnlinie auf bereits befestigten Grundstücksflächen geplant.
- Durch das Plangebiet verläuft ein Abwasserkanal (Parzelle 127/1) dessen Bestand durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht im wirksamen BPL zu Gunsten des Abwasserverbandes und der Gemeinde Weimar gesichert ist. Dieses Recht muss auch weiterhin gewährleistet bleiben. Sollte die Trasse zukünftig überbaut werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Aktuell ist keine Überbauung der Trasse vorgesehen.
- Die bisher geltende Nutzungsschablone des Altstandortes (SO 2-Gebiet) wird an die Nutzungsschablone des SO 1-Gebietes angepasst.
  Dabei wird die GFZ von bisher 1,2 auf 0,8 reduziert, die offene Bauweise (o) durch eine abweichende Bauweise (a) mit einer Gebäudelänge von max. 95.00 m ersetzt, die Traufhöhe (TH 6,00 m) durch eine max. Gebäudehöhe (GH 9,00 m) geregelt und die Dachneigung (DN) von bisher 18° - 45° auf 0 - 36° geändert um u. a. die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern zu ermöglichen.

Die 1. Änderung des BPL Nr. 06.18 „Holleräcker" ersetzt nach Wirksamkeit, die bisher geltenden Bebauungspläne Nr. 06.14 „Die Holleräcker" -1. Änd.- sowie den BPL Nr. 06.18 „Holleräcker".

Das erforderliche Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. die Planung ist aus dem FNP entwickelt.

Wesentliche bauliche Anlagen des Gesamtvorhabens sind bereits auf der Grundlage der wirksamen Bebauungspläne bauordnungsrechtlich genehmigt und umgesetzt (s. nf. Abb. und Fotodokumentation).

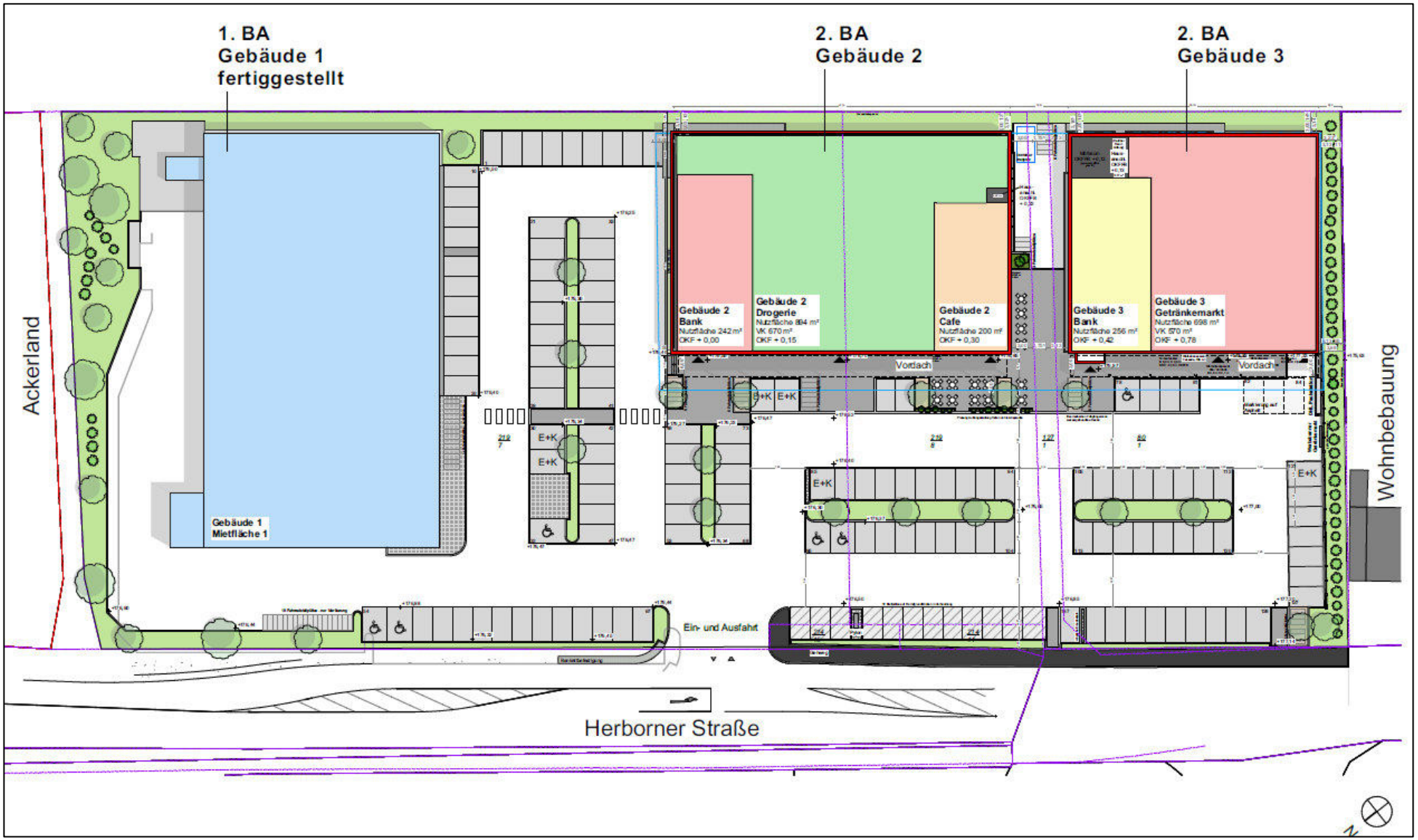


Abb. 1: ***Entwicklungsplanung des Areals „Holleräcker" (Werner Projektentwicklung GmbH, Fulda)***

Neues Gebäude des Lebensmittel-Discounters (Ansicht von der K 42)

Stellplatzflächen und Farbgebung des neuen Marktes (Ansicht vom Parkplatz)

Neuer Zu- und Ausfahrtsbereich mit angelegtem Bürgersteig in die Ortslage
Im Hintergrund der ursprüngliche Discounter

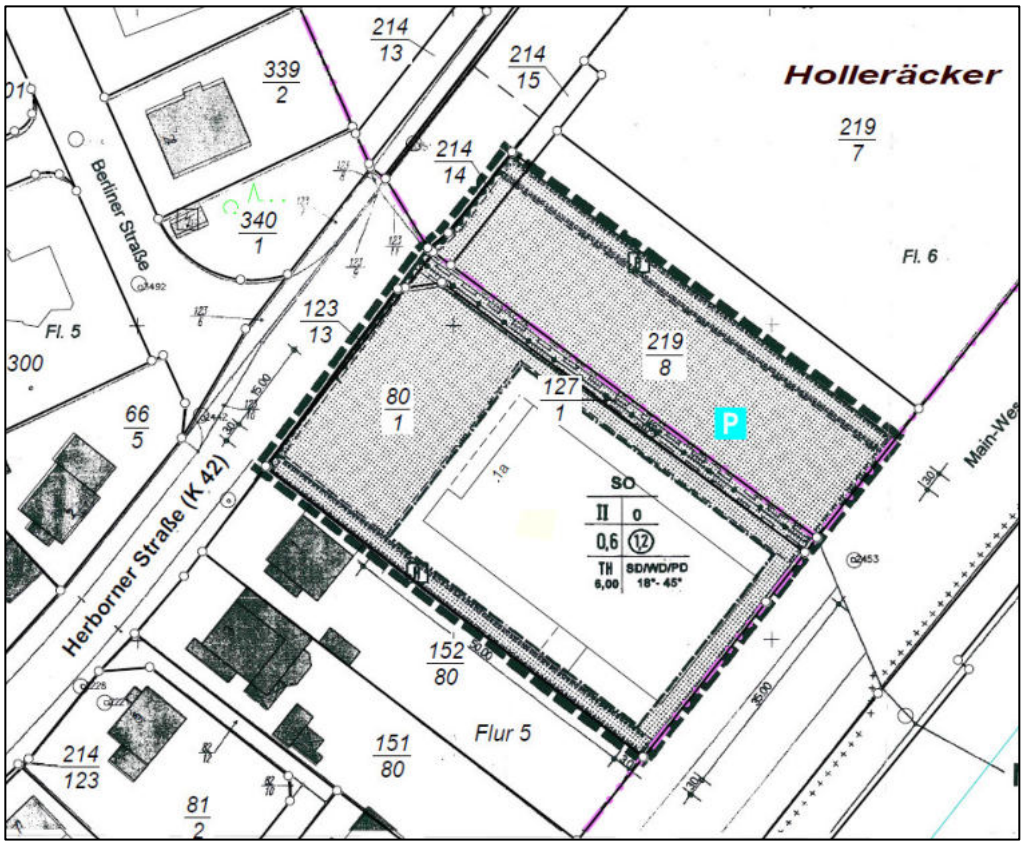


Abb. 2: Bisher wirksame Fassung der 1. Änd. des BPL Nr. 06.14 „Die Holleräcker"

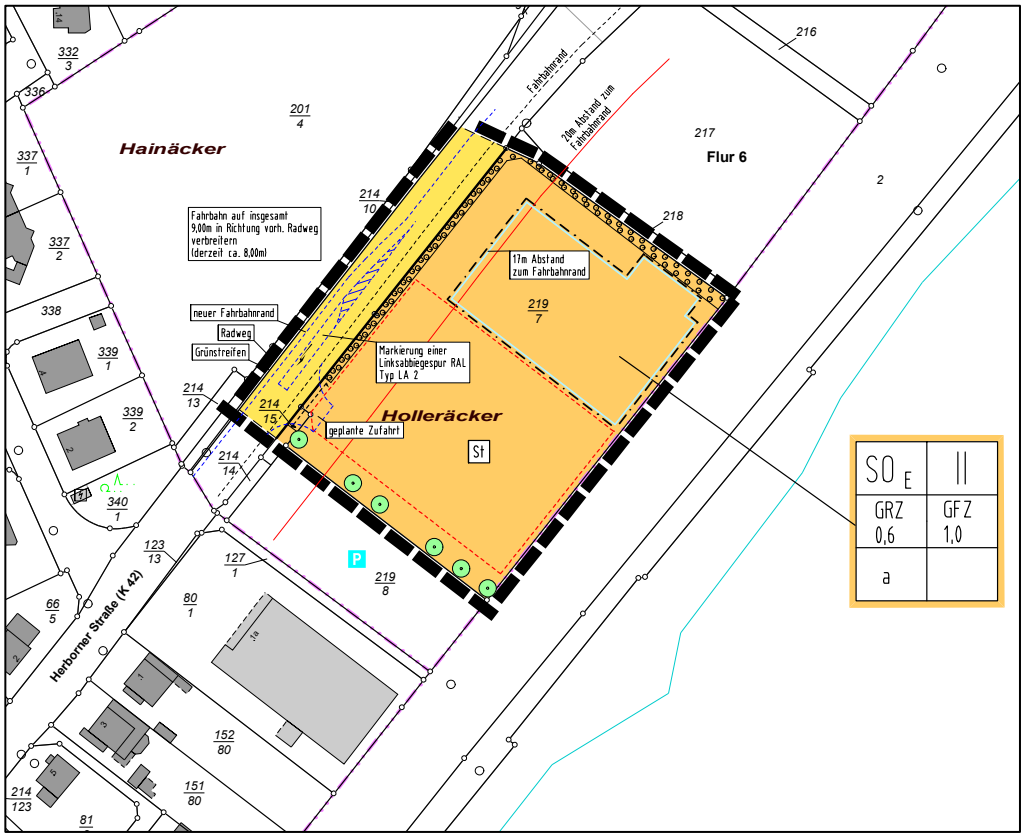


Abb. 3: Bisher wirksame Fassung des BPL Nr. 06.18 „Holleräcker" in Niederweimar

Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB

Für Bebauungspläne die der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind insofern gegeben, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb eines bereits planungsrechtlich vorbereiteten Plangebietes handelt, das Vorhaben eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreitet und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG nicht besteht. Zudem dient das Planungsvorhaben der infrastrukturellen Stärkung der Kerngemeinde. Die Sondergebietsfläche umfasst ein Areal von rd. 1,3 ha zzgl. einer Teilfläche der K 42. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt, nach überschlägiger Prüfung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB sind damit gegeben. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

1.2 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB
Der Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2020 von der Gemeindevertretung gefasst.

Verfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden) und Verfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):
Die beiden Verfahrensschritte werden parallel in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 24.06.2021.
Wichtige Gründe, die eine Verlängerung der Auslegungszeit erfordern, liegen nicht vor.

Satzungsbeschluss:
Der Satzungsbeschluss wurde am …….2021 von der Gemeindevertretung gefasst.

Inkraftsetzung:
Der Bebauungsplan wird durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wirksam.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt im Regionalplan Mittelhessen 2010 folgende Festlegungen dar:

- Siedlungsgebiet Bestand
- Vorbehaltsgebiet für den besondere Klimafunktion

Im Rahmen der zwischenzeitlich wirksamen Bebauungspläne, sind die Inhalte der Planung raumordnerisch abgestimmt worden, so dass die Nutzungseinrichtungen der 1. Änderung des BPL „Holleräcker" den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

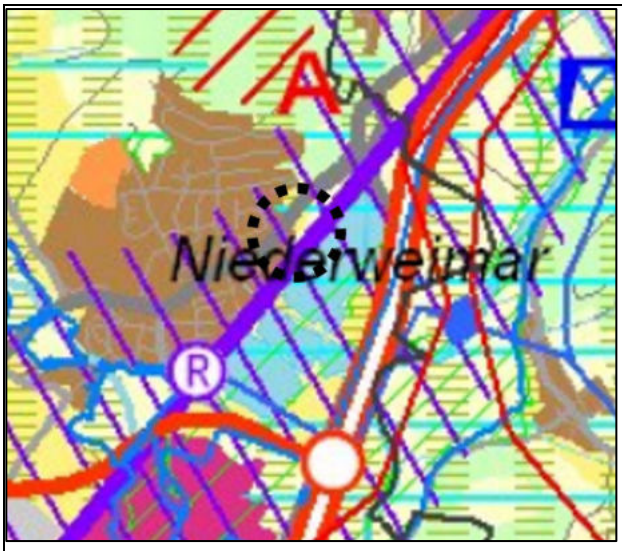


Abb. 4: ***Ausschnitt des RPM 2010***

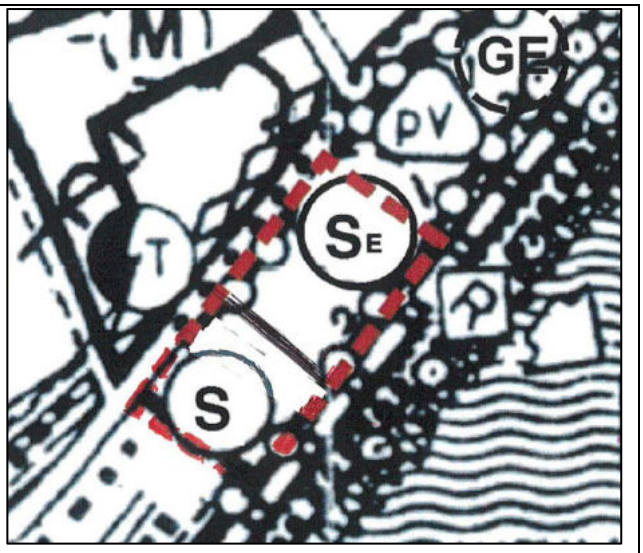


Abb. 5: Ausschnitt des wirksamen FNP

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weimar ist der Planbereich als Sonderbaufläche (S) und Sonderbaubaufläche für den Einzelhandel (S_E) dargestellt. Im Zuge der BPL-Verfahren wurden die Darstellungen des FNP bereits konkretisiert, so dass die aktuelle BPL-Änderung dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entspricht.

3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niederweimar, am nördlichen Ortsrand der Ortslage und umfasst eine Größe von ca. 1,5 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nach dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters in der Flur 5 die Parzellen, 127/1, 80/1 und 123/13 sowie in der Flur 6 die Parzellen 219/8, 219/7, 214/14, 214/15 tlw. und einen Teilfläche der Herborner Straße (K 42).
Der Geltungsbereich wird im Südosten von der Bahntrasse der Main-Weser-Bahn, im Nordosten von der Wegeparzelle 218, im Nordwesten von der K 42 mit angrenzendem Radweg und im Südwesten von der Grundstücksparzelle 152/80, begrenzt.

Abbildung 6: ***Lage im Ort (Google earth Luftbild 2018)***

3.2 Flächengrößen und -verteilung

Die Größe des Geltungsbereiches gliedert sich in nachfolgende Einzelflächen bzw. Nutzungen auf:

Sondergebiet 1 (SO_1)	5.850 m²
Sondergebiet 2 (SO_2)	7.250 m²
Straßenflächen	1.620 m²
Gesamt	**14.720 m²**

4. Planfestsetzungen

4.1 Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Das Plangebiet wird, gem. den bereits wirksamen BPL, als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.
Nachfolgende Zweckbestimmungen, Nutzungen und maximale Flächengrößen sind innerhalb des SO-Gebietes zulässig:

Im Sondergebiet SO_1 (großflächiger Einzelhandel) ist ausschließlich ein Lebensmitteldiscountermarkt mit max. 1.265 m² Verkaufsfläche und max. 1.730 m² Nutzfläche zulässig.

Im Sondergebiet SO_2 (Einzelhandel, Cafe/Bäcker und Büroflächen für sonstige Dienstleister) sind folgende Nutzungen mit maximalen Verkaufs- und maximalen Nutzflächen zulässig:

1. Drogeriemarkt: 670 m² Verkaufsfläche - 900 m² Nutzfläche
2. Getränkemarkt: 565 m² Verkaufsfläche - 700 m² Nutzfläche
3. Café / Bäcker: 200 m² Nutzfläche
4. Bankfilialen oder Büroflächen für sonstige Dienstleister mit insgesamt 500 m² Nutzfläche

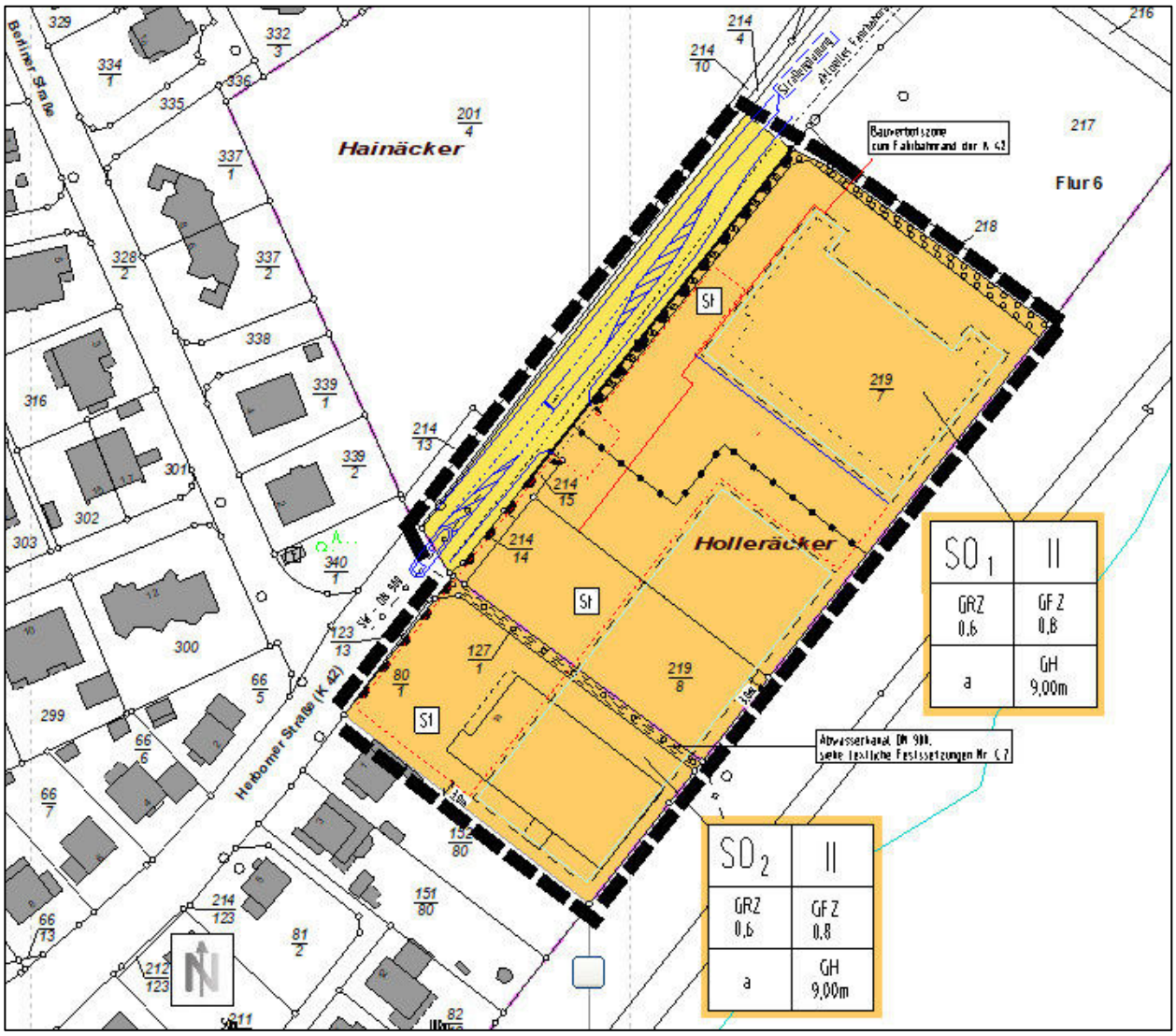


Abb. 7: ***Planzeichnung der 1. Änderung des BPL „Holleräcker" in Niederweimar***

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. II wobei die Gebäudehöhe auf max. 9.00 m beziffert ist. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GRZ) ist auf 0,6 die zulässige Geschoßfläche (GFZ) wie bisher auf 0,8 begrenzt.
Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, dabei sind im SO_1-Gebiet Gebäudeausdehnungen bis zu einer Länge von 65,00 m zulässig, während im SO_2-Gebiet eine Gebäudeausdehnung bis zu einer Länge von 95,00 m parallel zur Bahntrasse zulässig ist. Innerhalb des SO_2-Gebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand zwei Solitärbaukörper mit einer wesentlich geringeren Gebäudelänge geplant, da eine Überbauung der vorhandenen Kanaltrasse nicht vorgesehen ist (s. Abb. 1).

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Zur K 42 ist auf der Parzelle 219/7 eine, mit HM Dillenburg abgestimmte Bauverbotszone ausgewiesen.

4.4 Stellplätze

Stellplätze sind sowohl innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen als auch auf den überbaubaren zulässig. Die erforderliche Anzahl ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Weimar im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu ermitteln.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt Kompensationsmaßnahmen sind bereits Bestandteil des wirksamen BPL „Holleräcker". Die dort getroffenen Maßnahmen dienen der Vermeidung natur- und artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie der Minimierung der Bodenversiegelung.
Nach Kompensationsverordnung sind 87.080 Wertpunkte auszugleichen. Der Ausgleich erfolgte bereits über die Inanspruchnahme eines Öko-Kontos der Hessischen Landgesellschaft (HLG). Als Maßnahme wird dabei das Konzept „Kleewiese" bei Neustadt (Hessen) herangezogen, die Flächen befinden sich in der Gemarkung Neustadt (Hessen), Flur 1, Parzellen 12 und 14/1. Das dortige Maßnahmenkonzept sieht die Umwandlung von Ackerflächen in Extensiv Grünland und die Anlage von Blänken vor. Der Ankauf der Öko-Punkte ist vertraglich geregelt und zwischenzeitlich erfolgt.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen auf der SO_1 Nutzungsfläche und der geringfügigen Verbreiterung der K 42, zur Anordnung einer Linksabbiegespur, zugeordnet.
Die baulichen Erweiterungen innerhalb des SO_2 -Gebietes, finden fast ausschließlich auf bereits versiegelten, größtenteils asphaltierten Grundstücksflächen statt.
Im Sinne des Umweltschutzes sind Errichtungen von Photovoltaikanlagen auf verschiedenen Gebäudedachflächen vorgesehen.
Neu entstehende Grünflächen sind mit Regiosaatgut gem. § 20 BNatSchG einzusäen und entsprechend zu pflegen. Bäume und Sträucher sind aus zertifizierten Beständen anzupflanzen.

Grundsätzlich unterliegen Bebauungspläne nach § 13 a BauGB nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, dennoch wird dem Verlust der Hecke, durch die Umgestaltung der baulichen Maßnahmen innerhalb des SO_2-Gebietes, am nördlichen Grenzbereich der Parzelle 219/8, durch die Etablierung eines extensiven Gründaches (mind. 1.000 m² auf dem Gebäude 3 (siehe Abb. 2) begegnet.
Für erdbewohnende Solitärbienen und -Wespen sind kleinere Flächen als Schotter-Pionier-Magerrasen in die Freiflächenplanung zu integrieren.
Die vorhandenen Gehölze entlang der Bahntrasse sind zu erhalten und sind während der Baumaßnahme zu schützen (Bauschutzzaun).

4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung des Grundstücks und der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild werden Festsetzungen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgenommen. Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen ist eine Baum- und Strauchpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen.
Auf privaten Park- oder Stellplatzflächen ist zur Untergliederung und Beschattung für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum, I. oder II. Ordnung, entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Pro Baum ist jeweils eine mindestens 6 qm große, nicht überfahrbare Baumscheibe o.ä. nachzuweisen.
Es sind Vorkehrungen zu treffen, um diese Flächen vor Befahren zu schützen. Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weimar verwiesen.

4.7 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Areals und Verkehrssicherung wird eine Teilfläche der K 42 in den Geltungsbereich integriert und mit einer Ausbauplanung ausgestattet. Zudem ist die Zu- und Ausfahrtsregelung vom Plangebiet zur K 42 festgelegt.

4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.
Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sind für die Einbindung der Bebauung in das Landschafts- und Ortsbild erfolgt. Dachbegrünungen oder die Nutzung der Dächer mit PV-Anlagen sind nicht explizit festgesetzt, dienen jedoch der Eingriffsminimierung und besitzen positive Auswirkungen auf das Kleinklima, den Boden- und Wasserhaushalt sowie den Artenschutz.

5. Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Marktstandortes ist eine neue Verkehrsanbindung an die K 42 bereits realisiert. Der Anbindungsbereich befindet sich zwar unweit der OD, ist jedoch als anbaufreier Streckenabschnitt einzustufen. Insofern wurde die Anbindung des Marktes mit HM Dillenburg abgestimmt und über eine Linksabbiegespur verkehrssicher hergestellt.
Nach HStrG muss der bauliche Abstand zwischen dem Fahrbahnrand einer klassifizierten Straße und einer baulichen Anlage mind. 20,00 m betragen (Bauverbotszone). Eine Unterschreitung dieses Abstandes kann über Ausnahmeregelungen erfolgen.
Begründet wird die Ausnahmeregelung damit, dass die Zufahrten und Stellplatzflächen sowie die geplante Randeingrünung innerhalb der Bauverbotszone realisiert werden sollen, jedoch kein grundsätzliches Hindernis für die Nutzung der K 42 darstellen.
Auch hierzu wurde mit HM Dillenburg eine einvernehmliche Regelung getroffen und in den BPL übernommen. Die Straßenplanung ist Bestandteil des Bpl. und stellt damit, nach Wirksamkeit des Bpl., das notwendige Baurecht her.

Abb. 8: Straßenplanung des Linksabiegers;

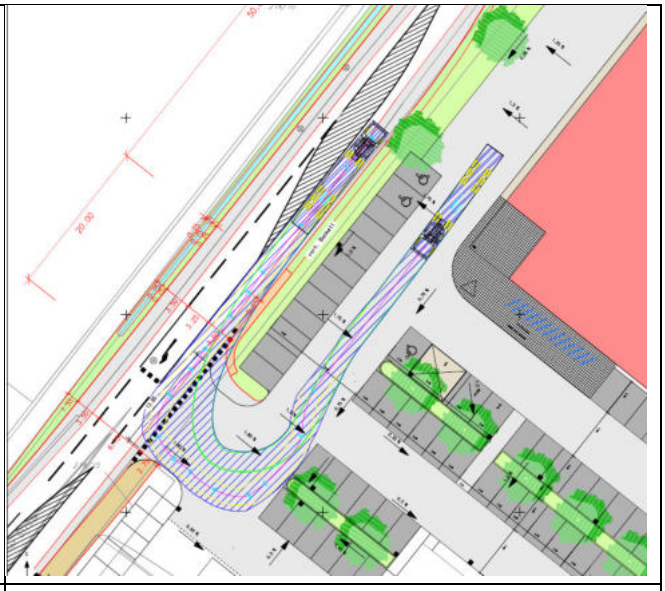


Abb. 9: Schleppkurven im Zufahrtsbereich

Bereits realisierter Zu- und Ausfahrtsbereich zur K 42

5.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Mit dem Neubau des Marktes sind keine zusätzlichen Verkehrsmengen in Verbindung zu bringen.

5.3 ÖPNV

ÖPNV Einrichtungen werden von der Planänderung nicht betroffen.

5.4 Fuß- und Radwegeverbindung

Gehwegverbindungen vom Marktstandort in die Ortslage sind beidseitig vorhanden. Gegenüberliegend befindet sich der Radweg Niederweimar/Gisselberg.

6. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, Abwasser

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das vorhandene kommunale Leitungsnetz sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz des ZMW.

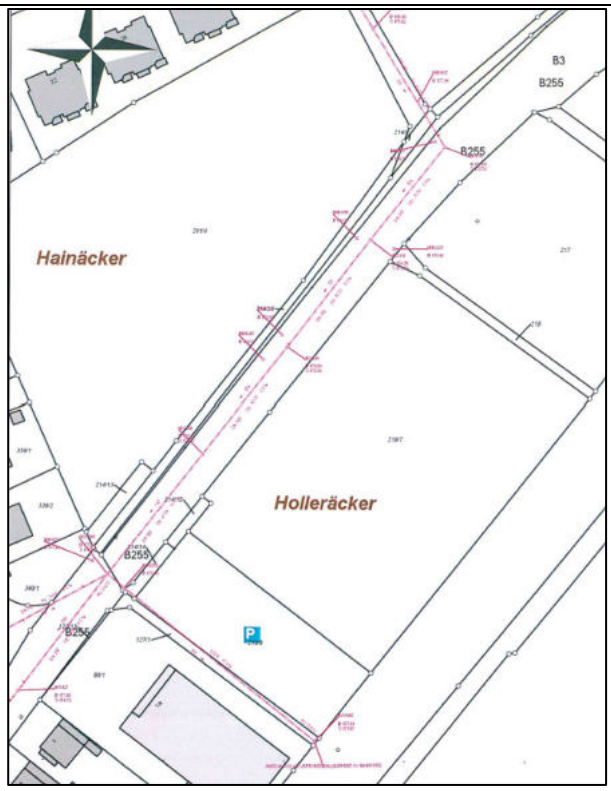


Abb. 10: Trinkwasser und Kanalbestand

Durch den geplanten Bebauungsplan werden weder der Trinkwasserbedarf noch die Abwassermengen nennenswert verändert. Eine gesicherte Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist durch Anschluss an den kommunalen Abwasserkanal (Mischsystem) bereits erfolgt. Eine Brauchwassernutzung scheidet aufgrund der Nutzungsart aus.

Zur Niederschlagswasserverwertung sind die gesetzlichen Regelungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 37 Hessischem Wassergesetz (HWG) zu berücksichtigen.
Der ZMW weist daraufhin, dass im Brandfall aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage max.800 I/min -13,33 I/s Löschwasser (einfache Löschwassermenge gem. DVGW- Arbeitsblatt W 405) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden können. Diese Aussage hat Gültigkeit, solange die Wasserversorgungsanlagen in der derzeitigen Ausbauform betrieben werden können. Ein Unterflurhydrant steht in der Herborner Straße / Berliner Straße momentan in einem Abstand von 120m -190m zum Objekt zur Verfügung.
Eine Versorgung ist nur mittels eines privaten Messschachtes (Zählerschacht) auf dem Grundstück 80/1 / Herborner Straße 1a) möglich.
Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung des Anschlussleitung, des Messschachtes und der Leitung zum neuen Objekt, sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken des B-Planes zugunsten des ZMW und des Grundstückseigentümers, beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.
Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Fläche festzulegen.
Zwischen den Parzellen 80/1 und 219/8 verläuft die Wegeparzelle 127/.
Innerhalb dieser Parzelle befindet sich ein Hauptabwasserkanal der Gemeinde, sowie weitere Leitungen verschiedener Versorgungsträger. Die Kanaltrasse ist mit einem beidseitigen Sicherheitsabstand versehen. Evtl. Überbauungen der Trasse sind mit der Gemeinde und den betroffenen Versorgungsträger frühzeitig abzustimmen.

6.2 Strom und Telekommunikation

Strom- und Telekommunikationsleitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung bedarfsgerecht erweitert.

Abb. 11: Lage der Stromleitungen der ENM

Für die Stromversorgung ist die EnergieNetz Mitte GmbH (ENM), Bahnhofstraße 1, in 35260 Stadtallendorf zuständig.
Die ENM hat zu dem Vorhaben mitgeteilt, dass in dem angegebenen Baubereich zurzeit keine Netzbaumaßnahmen geplant sind.
Ein Netzanschluss des geplanten Marktes ist aus dem Ortsnetz Niederweimar möglich. Der erforderliche Aufwand und die Dimensionierung ist letztendlich von der benötigten Leistung abhängig. Vor Baubeginn sind die Maßnahmen mit Regioteam Stadtallendorf, Tel. 06428-447S1 4333 abzustimmen um die genaue Lage der Kabel örtlich festzustellen. Die in nf. Abb. mitgeteilten vorhandenen Stromleitungen liegen außerhalb des Plangebietes.

Nachfolgende Abbildung zeigt vorhandene Telekommunikationslinien der Telekom im innerhalb und im unmittebaren Bereich des Plangebietes. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden.

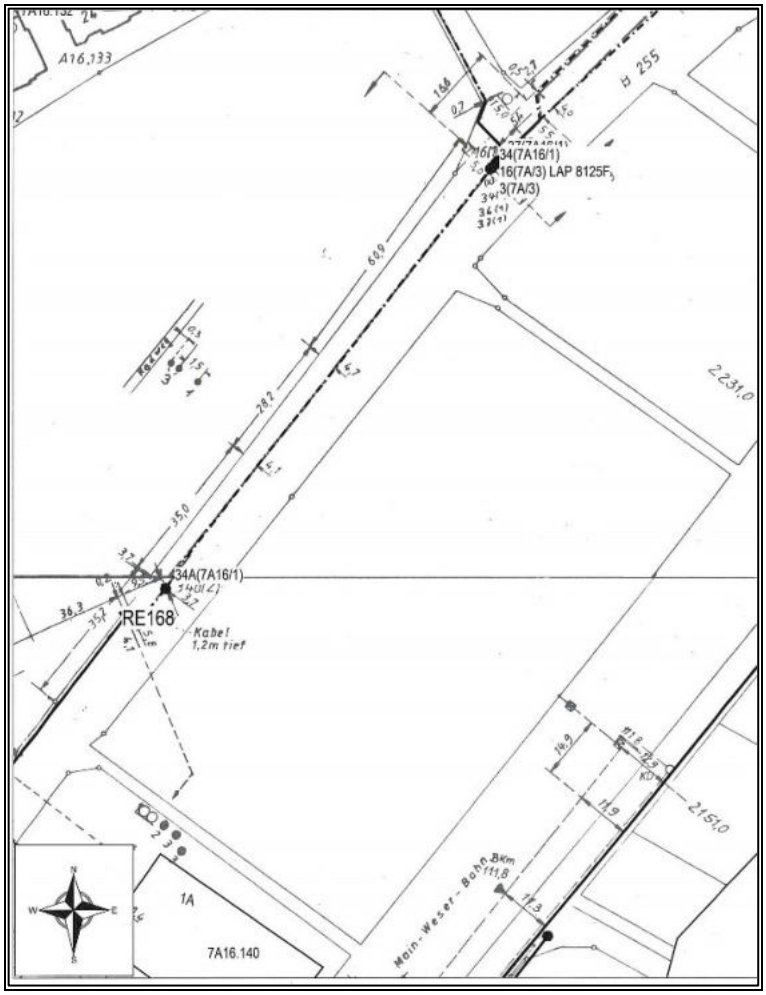


Abbildung 12: Lage der Telekommunikationslinien

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Da aufgrund der schlecht durchlässigen Grundwasserleiter (v. a. Lehmböden) eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist, kann die Ableitung oder Verwertung des Niederschlagswassers, erst im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens konkret nachgewiesen werden. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang auf das zu beachtende Hess. Wasserhaushaltsgesetz (HWG) zu verweisen.

Es werden keinerlei Wasserschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Am östlichen Geltungsbereich verläuft die Eisenbahntrasse Marburg – Gießen. Am ihrem Böschungsfuß befindet sich ein z. T. temporär wasserführender Entwässerungsgraben. Der außerhalb des Geltungsbereichs liegende Graben wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Hydrant Nr. 47 im Kreuzungsbereich „Herborner Straße / Berliner Str.". Ein Volumenstrom von 800 l/min bei einem Fließdruck von 2,0 bar über eine Dauer von zwei Stunden wird hierbei gewährleistet.

Das Plangebiet wird mit Strom und Gas durch das Leitungsnetz der EnergieNetz Mitte versorgt. Im Planbereich befinden sich Leitungstrassen des Versorgers. Sollten Baumaßnahmen erfolgen, sind diese frühzeitig vor Baubeginn mit dem Regioteam in Stadtallendorf abzustimmen.

7. Umweltbelange

Wie bereits in Kapitel 1 dieser Begründung erläutert wird für die vorliegende 1. Änderung des BPL „Holleräcker" das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach§ 13a BauGB durchgeführt.
Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme innerhalb eines bereits planungsrechtlich vorbereiteten Plangebietes handelt (zwei wirksame BPL werden zu einem BPL zusammengeführt) zudem unterschreitet, das Vorhaben eine Grundfläche von 20.000 m² deutlich.
Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht nicht.
Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) hat bereits im Zuge der Aufstellung der wirksamen BPL stattgefunden, so dass eine neuerliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Anwendung kommt.
Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen, da zum einen bereits Untersuchungen und Ergebnisse im Umweltbericht zum BPL Holleräcker abgearbeitet wurden und zum anderen, ausgeschlossen werden kann, dass es im Rahmen der 1. Änderung „Holleräcker" zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1.-3 BNatSchG kommt. Ein vorkommen von artenschutzrechtliche Tierarten ist innerhalb des Geltungsbereich aufgrund des bestehenden annährend 90 % Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung des Gebietes nicht gegeben.

7.1 Boden

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind als anthropogen stark überformt anzusehen. Natürliche Bodentypen finden sich hier nicht mehr. Die Fläche ist zu 90 % bereits versiegelt. Neu angelegte Pflanzbeete und Grünstreifen für Gehölzanpflanzungen, befinden sich im Bereich der Stellplatzflächen und in den Randbereichen.

Im Rahmen der 1. Änderung „Holleräcker" kommt es nicht zu einer Mehrversieglung. Dies ist nicht zuletzt aufgrund der Tatsache zu sehen, dass die GRZ im SO2 nunmehr von 1,2 auf 0,8 herabgesetzt wird. Die Stellflächen werden in wasserdurchlässiger Weise hergestellt.

Versiegelte Grundstücksfläche im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus im SO_2-Gebiet	*Versiegelte Grundstücksflächen im Bereich des SO_2-Gebietes für die Anlage von Stellplätzen*

Vorbereitete Pflanzbeete innerhalb der Stellplatzflächen	*Vorbereitete Pflanzbeete in den Randbereichen*

Folgende eingriffsminimierende Maßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme beachtet worden und werden auch weiterhin befolgt, um den Eingriff in den Boden-/ Wasserhaushalt zu minimieren:

- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B.: Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.)
- Dachbegrünung (mind. 1.000 m² im Bereich des SO_2- Gebietes)
- Schaffung von Grün- und Pflanzflächen
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

7.2 Klima und Luft

Grundlagen lokal- und ortsklimatischer Verhältnisse sind die Luftausgleichsströmungen. Aus dieser Sicht sind die wenigen bewachsenen Flächenanteile im Gebiet nur geringwertige Bereiche für die nächtliche Kaltluftentstehung.
Eine Veränderung aus klimatischer Sicht erfolgt im Zusammenhang mit der 1. Änderung „Holleräcker" nicht. Positiv wirkt sich das geplante Gründach aus.

7.3 Hydrologie/ Gewässer

Am Fuß des angrenzenden Bahn-Gleiskörpers befindet sich ein Entwässerungsgraben der Bahn. Dieser bleibt durch die 1. Änderung des BPL unberührt. Grundsätzlich kommt es durch die festgesetzte Nutzung innerhalb des Planbereiches nicht zu einer nachhaltig beeinträchtigenden Veränderung der hydrologischen Verhältnisse.
Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebietes und außerhalb von amtlichen Überschwemmungs- und Abflussgebieten der Lahn. Nach den aktuell vorliegenden Hochwasserrisikomanagementplänen (HWRMP) kann die Fläche einem HQ extrem überflutet werden (s. nf. Abb. 13). Nach Datenlage liegen die geplanten baulichen Anlagen jedoch ca. 1,00 m höher (gemessen ab OKFF) als die Wasserspiegelhöhen des HQ extrem die mit 175,44 m ü NN angegeben sind.

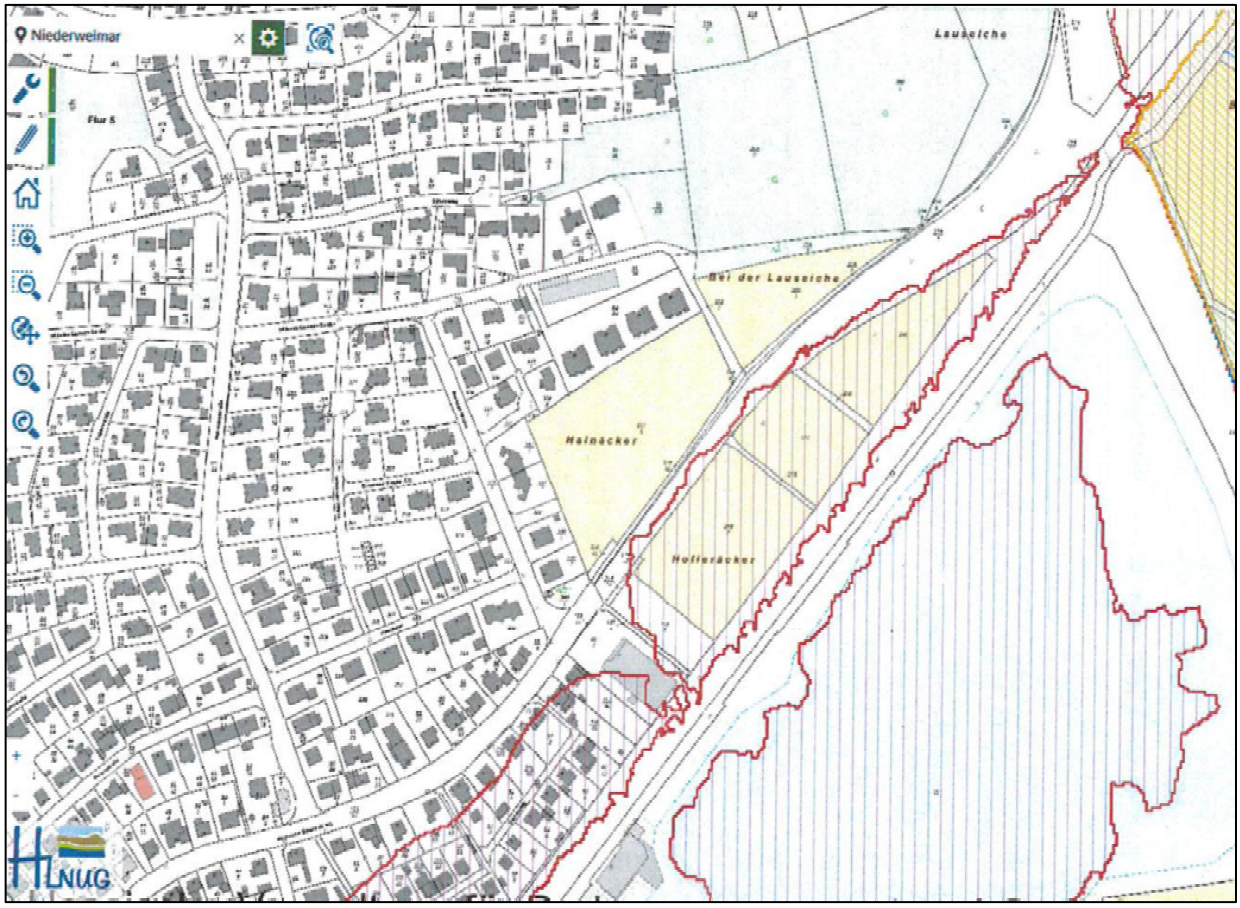


Abbildung 13: Hochwasserrisikomanagementplan HQ extrem

Zur Regenwasserrückhaltung wurde bereits ein 150 m³ fassender unterhalb der Parkplatzflächen eingebaut (s. nf. Abb 14). Zudem wird ein nicht unerheblicher Gebäudeanteil (mind. 1.000 m²) mit Dachbegrünungen ausgebildet.

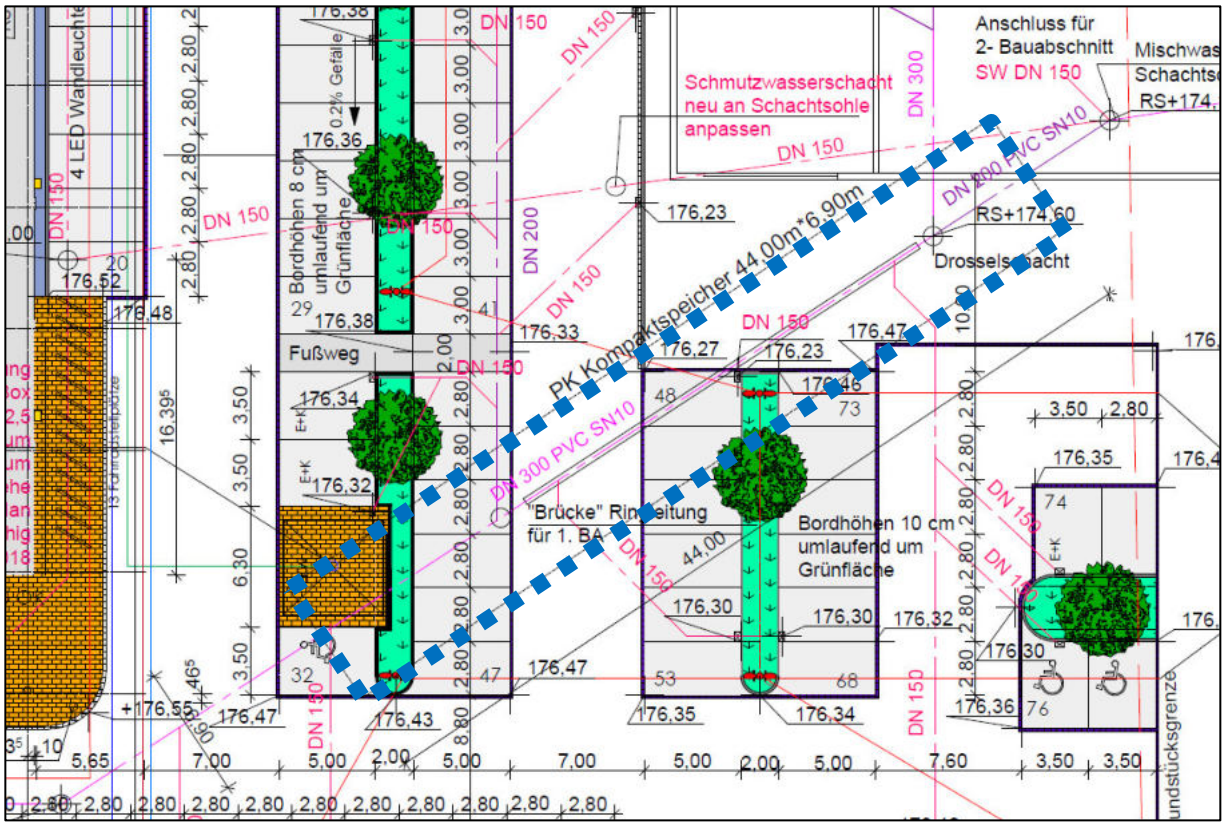


Abbildung 14: Lage des Kompaktspeichers mit regelbarer Drosselvorrichtung

7.4 Erholung/ Landschaftsbild

Bei der Planfläche handelt es sich um einen Discounter Einkaufsmarkt und weiteren Einzelhandelsgeschäften incl. umgebenden Park- und Nebenflächen. Das Areal spielt daher keine Rolle in Bezug auf den Aspekt der Naherholung.
Da es lediglich zu geringfügigen baulichen Veränderung innerhalb des Geltungsbereiches kommt, erfolgt auch keine Veränderung des Landschaftsbildes an dieser Stelle.

7.5 Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein archäologisches Bodendenkmal und keine erhaltenswerten Bauten.

7.6 Mensch und Gesundheit

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der Nutzungen nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke hinsichtlich Emissionen (z.B. Lärm, Staub, Geruch) sind ebenfalls nicht zu erwarten. Festsetzungen zum Anlieferverkehr sind dbzgl. getroffen.

7.7 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung

Die bereits vertraglich geregelten Kompensationsmaßnahmen, sind nachrichtlich in die Festsetzungen der 1. Änderung des vorliegenden BPL zur Klarstellung übernommen worden.

Nach Kompensationsverordnung wurden für den BPL Holleräcker 87.080 Wertpunkte ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgte über die Inanspruchnahme eines Öko-Kontos der Hessischen Landgesellschaft (HLG).

Als Maßnahme wurde dabei das Konzept „Kleewiese" bei Neustadt (Hessen) herangezogen (siehe Kap. 4.5). Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Neustadt (Hessen), Flur 1, Parzellen 12 und 14/1. Das dortige Maßnahmenkonzept sieht die Umwandlung von Ackerflächen in Extensiv Grünland und die Anlage von Blänken vor.

Der Ankauf der Öko-Punkte wurde vertraglich geregelt und bereits umgesetzt.
Die baulichen Erweiterungen im Rahmen der 1. Änderung „Holleräcker" finden fast ausschließlich auf bereits versiegelten, größtenteils asphaltierten Grundstücksflächen statt.
Grundsätzlich unterliegen Bebauungspläne nach § 13 BauGB nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, dennoch wird dem Verlust der Hecke, durch die Umgestaltung der baulichen Maßnahmen innerhalb des SO_2-gebietes, am nördlichen Grenzbereich der Parzelle 219/8, durch die Etablierung eines extensiven Gründaches auf dem Gebäude 3 (siehe Abb. 2) begegnet.
Im Sinne des Umweltschutzes ist ebenfalls die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf Gebäude 2 (siehe Abb. 2) zu sehen.
Neu entstehende Grünflächen sind mit Regiosaatgut gem. § 20 BNatSchG einzusäen und entsprechend zu pflegen. Bäume und Sträucher sind aus zertifizierten Beständen anzupflanzen.
Für erdbewohnende Solitärbienen und -Wespen sind kleinere Flächen als Schotter-Pionier-Magerrasen in die Freiflächenplanung zu integrieren.
Die vorhandenen Gehölze entlang der Bahntrasse sind zu erhalten und sind während der Baumaßnahme zu schützen (Bauschutzzaun).

8. Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung fügt sich in die Nutzungsstruktur des unmittelbaren Umfeldes (bestehender Discounter) an. Der seit ca. 15 Jahren bestehende Markt wird durch ein neues Gebäude ersetzt. Die Kunden-Frequentierung der dort vorgesehenen Nutzung ist wesentlich geringer als die bisherige, wobei sich die Warenanlieferung gleichermaßen minimiert und zudem während den allgemeinen Tageszeiten stattfindet. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Bauliche Vorkehrungen gegen evtl. Erschütterungen durch den Schienenverkehr etc. (Erschütterungsschutz) sind seitens der Bauherrschaft zu treffen (s. Kap. 13 und Hinweise der DB im BPL)
Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen rund um den Geltungsbereich dient zur optischen Abschirmung des Areals.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind nicht vorgesehen. Geringfügige Grundstücksregelungen sind jedoch erforderlich.

10. Altlasten

Im Altlasten – Informations- System (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) erfasst. Im Planungsraum befinden sich laut ALTIS keine Altflächen.
Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten im ALTIS diesbezüglich nicht vollständig sind.
In den Bebauungsplan ist ein allgemeiner Hinweis aufgenommen worden, welcher die Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten erläutert.

11. Kosten

Die Kosten des Planungsverfahrens übernimmt die WERNER PROJEKTENTWICKLUNG GmbH in voller Höhe, so dass der Gemeinde Weimar keinerlei Planungskosten entstehen. Darüber hinaus erforderliche Maßnahmen die im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung des Areals stehen, werden über städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde und dem Unternehmen gesondert geregelt.
Der Gemeinde entstehen durch den Vollzug der Planung keinerlei Kosten.

13. Hinweise und Forderungen der DB

13.1 Inanspruchnahme

Die Eigentumsgrenze zum Bahngrundstück ist vor Beginn der Bauarbeiten auf Veranlassung und Kosten des Antragstellers durch das zuständige Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur örtlich zu prüfen und festzulegen. Bahnbetriebsgelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains (Dachüberstände usw.) in Anspruch genommen werden. Fenster dürfen zur Bahnseite hin nur mit Kippfunktion ausgestattet werden.

13.2 Kabel, Leitungen

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhanden-sein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

13.3 Oberleitung allgemein

Die Flachen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

13.4 Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Für den Einsatz von Baukränen, Hebezeugen, etc. gilt: Ein Überschwenken der Bahnanlage mit angehängten Lasten oder herunterhängendem Haken ist verboten.

Die Einhaltung dieser Auflagen sind durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TUV-Abnahme) sicherzustellen. Die entstehenden Kosten sind vom Antragsteller oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

13.5 Einfriedigungen

Die Fläche ist (im „offenen" Bereich) zur Bahnseite hin einzufrieden, so dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Bahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains in Anspruch genommen werden. 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.
Mögliche Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn und/oder dessen Rechtsnachfolger auf ihre Kosten laufend in Stand zu setzen und ggf. zu erneuern.

13.6 Vegetation

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin, dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
Im Grenzbereich zum Bahngelände dürfen keine schnell-wachsenden Gehölze und Bäume mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebes oder die Oberleitungsanlagen beeinträchtigen können. Die Sicht auf Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

13.7 Abwasser

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

13.8 Lichtzeichen

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

13.9 Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Hierbei ist besonders auf die Zeiten, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird hinzuweisen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

13.10 Baugenehmigung

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

14. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes

Das Regierungspräsidium Darmstadt- Kampfmittelräumdienst- teilt mit, dass sich nach Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das im 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 sondier fähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifen-den Bauarbeiten erforderlich.
Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungs-bohrungen in der Verbau Achse abzusichern. Sofern eine sondier fähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.
Zur eigenen Sicherheit sollte bescheinigt werden, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten 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.
Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Bei Beauftragung des Dienstleisters ist auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.
Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.
Nach Abschluss der Arbeiten sind die Unterlagen dem Kampfmittelräumdienst, mit Lageplan und der KMIS-R-Datei, welche bei der beauftragten Fachfirma anzufordern ist, zu übersenden.
Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downgeloadet werden:
http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller / Antragstellerin, Interessenten / 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. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma ist immer das Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 14.02.2019 beizufügen.
Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind als Anlage dem Schreiben beigefügt.
Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, ist die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand 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 ist dem Kampfmittelräumdienst 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.

In den Bebauungsplan sind die beiden Hinweise aufgenommen worden.

aufgestellt: Weimar (Lahn) / Marburg im Juni 2021,
fortgeschrieben im September 2021