

BAULEITPLANUNG DER STADT WEITERSTADT

Bebauungsplan

„Oberwiesenweg“

in der Fassung vom 10.01.2013

Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Anregungen aus

- Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vom 02.04.2013 bis 03.05.2013
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Teil A Keine Stellungnahme abgegeben

Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen

Teil C Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Teil D Anregungen Privater



Teil A Keine Stellungnahmen abgegeben

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Deutsche Telekom AG, T-com, Technikniederlassung, Alfred-Herrhausen-Allee 7, 65760 Eschborn
2	Gemeinde Erzhausen, Rodenseestraße 3, 64390 Erzhausen
3	Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Postfach 1751, 64507 Groß-Gerau

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die o.a. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben haben.

Teil B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - OHNE Anregungen und Hinweise

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Aktenzeichen
1	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Am DFS Campus 10, 63225 Langen	15.03.2013	
2	Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtplanungs- und -bauamt, Postfach 1455, 64529 Mörfelden-Walldorf	19.03.2013	60.2-602-so/nie

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die o.a. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht haben.

Teil C Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - MIT Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Aktenzeichen
1	Fraport AG, 60547 Frankfurt	02.04.2013	RAV-AP vi-wi
2	HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 101142, 64211 Darmstadt	22.03.2013	H 160, Kc
3	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Naturschutz und Landschaftspflege – Untere Naturschutzbehörde, Jägertorstraße 207, 64276 Darmstadt	30.04.2013	B/5-TÖB-59/7
4	Naturschutzverbände vertreten durch Herrn Rudolf Boehm, Karlstraße 10, 64665 Alsbach-Hähnlein Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Wittelsbacherstraße 8a, 35034 Marburg, BUND Bund für Umwelt und Naturschutz e.V., Triftstraße 47, 60528 Frankfurt Deutsche Gebirgs- und Wandervereine e.V., Verteilerstelle Götz, Erbsmühlenweg 26, 61276 Weilrod, Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5, 61209 Echzell NABU Naturschutzbund Deutschland e.V., Garbenheimerstraße 32, 35578 Wetzlar Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., Rathausstraße 56, 65185 Wiesbaden	03.05.2013	
5	Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt	17.04.2013	Az. III 31.2-61d 02/01-120
6	Stadtwerke Weiterstadt, Brühl 1, 64331 Weiterstadt	20.03.2013	Stadtwerke/Lem
7	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Berner Straße 117, 60437 Frankfurt	28.03.2013	

Teil D Stellungnahmen Privater - MIT Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Aktenzeichen
1	Frau Meta Klemm, Oberwiesenweg 9, Weiterstadt / Gräfenhausen	Einlassung vom 08.04.2013	

1 Fraport AG

Schreiben vom 02.04.2013

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1 Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

- 2 Das Plangebiet liegt hingegen 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 Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.
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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für die Nachtschutzzone gilt nach § 5 (2) FlugLärmG ein Bauverbot. Allerdings gilt für „Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erneuerung, der Erhaltung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen dient“ eine Ausnahme. Hierunter fällt auch der vorliegende Bebauungsplan.

Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von der engen Beschränkung des Zieltes Z.3.4.4-1 des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 unberührt. Es ist festzuhalten, dass die Planung als städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme zu werten ist.

2 HSE Technik GmbH & Co. KG

Schreiben vom 22.03.2013, Az: H 160, Kc

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | <p>Unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Straße 100, 64293 Darmstadt Strom- und Gasverteilungsnetze. Des weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südheissen Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwirk- und Wasserleitungsnetze.</p> <p>Im Auftrag des VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG und der HSE AG haben wir die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>In Gräfenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert.</p> | Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. |
| 2 | <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 3 | <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 4 | <p>Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Ab-</p> | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

- stand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.
- 5 Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen. Ein entsprechender Passus ist bereits in den Textlichen Festsetzungen unter ‚Hinweise und Empfehlungen‘ enthalten.
- 6 Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 7 Im Rahmen Ihrer Baumaßnahme ist von uns vorgesehen, Stromversorgungskabel zu verlegen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.
- 8 Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Unser Ansprechpartner hierfür ist Herr Horst Richter, Tel (06151) 701-8554. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3 Kreis Darmstadt-Dieburg

Schreiben vom 30.04.2013, Az: B/5-TÖB-59/7

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

- | | |
|--|--|
| <p>1 Untere Wasserbehörde</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer Land“. In diesem Zusammenhang verweist die Untere Wasserbehörde auf die Schutzgebietsverordnung vom 22.10.1970 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen.</p> | <p>Der Hinweis wird aufgenommen. Die entsprechende Passage in der Begründung wird ergänzt.</p> |
| <p>2</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).
Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplane Hessisches Ried“. Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.</p> | <p>Die Hinweise wurden bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p>3</p> <p>Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23.06.1997 zu beachten.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>4</p> <p>Beim Erschließung von Baugebieten, in denen eine Erhöhung der hydraulischen oder stofflichen Belastung durch die Maßnahme erfolgt, z.B. beim Einleiten aus der Trennkanalisation in Oberflächengewässer oder aus der kommunalen Kläranlage in Gewässer, ist frühzeitig der „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ von dem Vorhabenträger anzuwenden. Dies gilt insbesondere, wenn Veränderungen vorhandener oder auch neue Einleiterlaubnisse notwendig werden. Die Handlungsanleitung zu dem Leitfaden kann auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländli-</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

chen Raum und Verbraucherschutz heruntergeladen werden.

- 5 Bei der beabsichtigten Änderung ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Erhöhung Einwohnergleichwerte auf die Kapazität der Abwasseranlagen auswirken wird. Die summarische Wirkung vieler kleinerer Einzelmaßnahmen ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Die Untere Wasserbehörde verweist in diesem Zusammenhang auf den Pkt. 2.1.2 des Erlasses zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung vom 23. Juni 1997. Insbesondere darf die Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie die Kapazität der Abwasseranlagen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden.

Bei einer Überschreitung der zugrunde liegenden SMUSI-Annahmen, der Kapazität der Abwasseranlage sowie bei Abwasser-einleitungen, die einen Anlass zur Besorgnis erkennen lassen, sind in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Nachweise (SMUSI, hydraulische Berechnung, Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitung) zu erstellen.

(Anmerkung: Ein ‚Merkblatt zu TÖB-Stellungnahmen für wasserrechtliche Belange‘ ist der Stellungnahme beigefügt.)

6 **Brand- und Katastrophenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

Begründung:

- 7 Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

8 **Untere Naturschutzbehörde
Wirtschaft, Standortentwicklung
Ländlicher Raum
DA-DI Werk – Umweltmanagement
DA-DI Werk – Gebäudemanagement
Untere Denkmalschutzbehörde
Schulservice
Polizeipräsidium Südhessen**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Von einem Fachbüro wurde errechnet, dass sich der Wasserverbrauch für die geplante Wohnbebauung auf ca. 8 m³/Tag beläuft. Da im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung (mit Büroräumen) vorhanden ist, die der Wohnbebauung weichen wird, werden der zusätzliche Wasserverbrauch sowie die zusätzlichen Abwassermengen die vorhandenen Kapazitäten der Abwasseranlagen sowie die Leistungsfähigkeit der Kläranlage und der Wasserversorgungsleitungen nicht relevant beeinflussen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Ergänzung des Bestandes handelt, wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen wurden.

4 Naturschutzverbände

Schreiben vom 03.05.2013

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1 Bei Abrissarbeiten ist vorher eine qualifizierte Begehung der Gebäudeteile zu veranlassen, um dem § 44 BNatSchG Genüge zu tun. Eine Empfehlung reicht aus unserer Sicht nicht aus.

Der Anregung wird nicht nachgekommen.

Die Festsetzungen und Hinweise / Empfehlungen des Bebauungsplanes sind nach Meinung der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde ausreichend, um den Artenschutz zu gewährleisten.

5 **Regierungspräsidium Darmstadt**

Schreiben vom 17.04.2013

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

1 **Regionalplanung**

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ausgewiesen. Er liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Frankfurt Rhein/Main und ist durch den Lärmschutzbereich nach dem Fluglärmschutzgesetz (FlugLärmG) erfasst, sowohl in der Tagschutzzone 2, wie in der Nachtschutzzone.

Da Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen von dieser engen Beschränkung des Zieles Z.3.4.4-1 unberührt bleiben und die Planung als städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme zu werten wäre, würden die regionalplanerischen Bedenken zurück gestellt werden können.

- 2 Der Planbereich ist auch vom Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt/Main nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) erfasst. Ausgewiesen sind die Tag-Schutzzone 2 und die Nachtschutzzone. Für die Nachtschutzzone gilt nach § 5 (2) FlugLärmG ein Bauverbot, das unter Nr. 6 als Ausnahme formuliert, „Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erneuerung, der Erhaltung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen dient.“

In der Begründung und durch geeignete Festsetzungen wäre daher diesem Umstand Rechnung zu tragen.

3 **Naturschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Die Anregung wird aufgenommen.

Der Pkt. 4.1 (Raumordnung und Landesplanung) der Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die ausgewiesenen Schutzzonen aufgeführt und die damit zusammenhängende rechtliche Lage textlich beschrieben werden. Auch der aufgeführte Sachverhalt zum Siedlungsbeschränkungsgebiet wird ergänzt.

Die Anregung wird aufgenommen.

Der Pkt. 7.8 der Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die ausgewiesenen Schutzzonen aufgeführt und die damit zusammenhängende rechtliche Lage textlich beschrieben werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4 **Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt**

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind.

Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom (.....) zu beachten.

Die Informationen sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

- 5 Zu der Bauleitplanung in vorgelegter Form kann ich aus der Sicht der Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz keine abschließende Stellungnahme abgeben. Anhand der mir vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden halte ich eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens für unerlässlich. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendige bauliche Vorkehrungen einbezogen werden, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

Der Anregung wurde bereits teilweise gefolgt.

Im Pkt. 12.0 Grundwassersituation / Versickerung der Begründung wurde der aufgeführte Sachverhalt bereits beschrieben. Auch in den Textlichen Festsetzungen wurden Hinweise zum Grundwasser gegeben. Eine Festsetzung zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Vernässung ist ebenfalls im Bebauungsplan enthalten.

Unter ‚Hinweise und Empfehlungen‘ wird der Pkt. ‚Grundwasser‘ durch die Empfehlung, ein hydrogeologisches Gutachten anfertigen zu lassen ergänzt.

- 6 Die Fläche muss gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden.

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Das Plangebiet ist als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

- 7 Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B des WV GWW Gerauer Land. Die entsprechenden Verordnungen vom 22.10.1970, StAnz. 49/70 S. 2317 zuletzt geändert am 14.08.1992, StAnz. 38/92 S. 2500 sind zu beachten.

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Der Hinweis auf das Wasserschutzgebiet ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Der Hinweis auf die entsprechenden Verordnungen wird ergänzt.

- 8 Der Wasserbedarf muss dargelegt werden anhand der neu zu erwartenden Einwohner.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Von einem Fachbüro wurde errechnet, dass sich der Wasserverbrauch für die geplante Wohnbebauung auf ca. 8 m³/Tag beläuft. Da im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung (mit Büroräumen) vorhanden ist, die der Wohnbebauung weichen wird, werden der zusätzliche Wasserverbrauch sowie die zusätzlichen Abwassermengen die vorhandenen Kapazitäten der Abwasseranlagen sowie die Leistungsfähigkeit der Kläranlage und der Wasserversorgungsleitungen nicht relevant beeinflussen.
- Auch der Wasserversorger HSE hat in seiner Stellungnahme festgestellt, dass die Trinkwasserversorgung des Plangebietes durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert ist.
- 9 Ich weise darauf hin, dass eine mögliche Versickerung nur dann zulässig ist, wenn die Sickerstrecke gemäß ATV-DVWK A 138 auf den höchsten Grundwasserstand eingehalten wird.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 10 Oberflächengewässer
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an den Gewässerstrandstreifen des namenlosen Gewässers Gemarkung Gräfenhausen, Flur 4, Flurstück 251. Auf die Vorgaben der §§ 38 WHG und 23 HWG wird deshalb hingewiesen.
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 11 Die Aufzählung der Rechtsgrundlagen unter Abschn. 3.0 der Begründung ist um das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) zu ergänzen.
- Die Anregung wird aufgenommen.
Die entsprechende Rechtsgrundlage wird ergänzt.
- 12 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz
Für die Beurteilung der Abwasserbeseitigung ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg – Gewässer und Bodenschutz- (Untere Wasserbehörde) zuständig.
- Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Beurteilung der Abwasserbeseitigung die Untere Wasserbehörde zuständig ist.
- 13 Bodenschutz
In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Planungsgebiet „Oberwiesenweg“ für die Grundstücke Oberwiesenweg 3 und Oberwiesenweg 5 Einträge ergeben (siehe beiliegende Liste vom 27.03.2013). Es handelt sich um eine nicht untersuchte
- Der Anregung wird nachgekommen.
Die genannten Informationen werden in die Begründung aufgenommen.

Schlosserei und Schweißerei bzw. Steinbildhauerei und Steinmetzerei, der Branchenklassen 3 bzw. 2. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein mäßiges bzw. geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

14 **Immissionsschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Lärmbelastung, ausgehend von der BAB 5 vor, die einen Beurteilungspegel von nachts zwischen 55-60 dB(A) aufweist(Quelle: Umweltatlas des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Maßnahmenplan Gräfenhausen, Lärmschutzwall (LSW) an der A5). Somit ist eine Einstufung in den Lärmpegelbereich 2 der DIN 4109 gegeben. Bei Bauausführung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten werden.

Die Anregung wird teilweise aufgenommen.

Der Pkt. A 9.0 der Textlichen Festsetzungen wird dahingehend ergänzt, dass die Lärmbelastung durch die A 5 aufgeführt wird. Die Einstufung in den Lärmpegelbereich 2 der DIN 4109 wird ergänzt. Der Text, dass bei Bauausführung der Nachweis zu erbringen ist, dass die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten werden, wird auch auf die Lärmbelastung durch die A 5 bezogen. Entsprechende Ergänzungen werden vorgenommen.

15 **Bergaufsicht**

Das Gebiet obiger Planung wird von zwei Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwärgungsfähige Sachverhalte entgegen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Bergaufsicht keine Anregungen zur Bauleitplanung gegeben werden.

16 **Kampfmittelräumdienst**

Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren 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. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt wurde.

6 Stadtwerke Weiterstadt

Schreiben vom 20.03.2013

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1 Die Berechnung und Dimensionierung einer Retentionszisterne gestaltet sich schwierig für die Hydraulik im Kanal. Daher fordern die Stadtwerke die Streichung des Textes „ausnahmsweise kann das Niederschlagswasser über Retentionszisternen mit ausreichender Dimensionierung in den Kanal geleitet werden.“

Die Stadtwerke sind durch das HWG angehalten, Niederschlagswasser bei neuen Bauvorhaben von der Kläranlage fern zu halten.

Daher ist das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Niederschlagswasser der Erschließungsstraße kann eingeleitet werden.

Der Anregung wird nachgekommen.

Die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden entsprechend geändert.

7 Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG

Schreiben vom 28.03.2013

	STELLUNGNAHME	BESCHLUSSVORSCHLAG
1	Von unserer Seite aus bestehen keine Anregungen bzw. Bedenken gegen die Bauleitplanung.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen werden.
2	Im Planungsbereich des Bebauungsplans befinden sich stellenweise Versorgungsleitungen der Unitymedia Kabel BW. Eine dingliche Sicherung unserer vorhandenen Versorgungsleitungen ist nur erforderlich, wenn im Planbereich Grundstücke an Dritte verkauft werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Geplant sind von uns keine Maßnahmen. Sollten kommunale Baumaßnahmen im Planbereich erforderlich werden, bitten wir zwecks Koordinierung um rechtzeitige Bekanntgabe der Maßnahmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Private Einwander

1 Frau Meta Klemm, Oberwiesenweg 9

Einlassung vom 08.04.2013

STELLUNGNAHME

BESCHLUSSVORSCHLAG

1 Frau Klemm berichtet, dass schon jetzt die Belastung des Oberwiesenwegs durch parkende Autos und den durch die gewerbliche Nutzung ausgelösten Verkehr (Blumengeschäft, Breidert Garten- und Landschaftsbau, Möbel-Anlieferungen usw.) sowie durch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge sehr hoch ist. Autos haben oft Schwierigkeiten aneinander vorbei zu kommen, da am Oberwiesenweg viele parkende Autos stehen.

Sie befürchtet, dass sich durch die Realisierung der Planung der Parkraumbedarf erhöht und der 4,35 m breite Oberwiesenweg dadurch überlastet ist und die Autofahrer vermehrt den Bürgersteig befahren.

2 Auch wegen des Verkehrs während der Bauarbeiten sowie die während dieser Zeit erforderliche Aufstellung eines Baukrans hat sie Bedenken.

Da sich das Plangebiet nur auf eine private Grundstücksfläche bezieht, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, können für die angrenzende Straßenfläche keine Festsetzungen z.B. bezüglich Breite oder Parkplatzanordnung getroffen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Zunahme des Verkehrsaufkommens gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes zu erwarten ist. Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung wird eher erwartet, dass die Lkw-Fahrten abnehmen werden.

Zusätzlich ist anzumerken, dass im Rahmen eines Bebauungsplanes keine Straßenverkehrsrechtlichen Regelungen wie z.B. ein Parkverbot festgesetzt werden können.

Eine Baumaßnahme verursacht während der Bauphase immer zusätzlichen Verkehr. Diese kurzfristigen Behinderungen sind aber allgemein zumutbar.

Die Organisation der Baustelle ist Aufgabe des Bauherrn bzw. seines Architekten/Bauleiters und nicht der Bauleitplanung.