

1. Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 09-09.2022

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise zum Schutz des Gewässers und zur hochwasserangepassten Planung sowie zur Berücksichtigung von Lärmemissionen aus der Nutzung des Platzes werden bei der zukünftigen Nutzung des Platzes berücksichtigt.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

die vorgesehene Teilaufhebung bezieht sich auf einen bislang festgesetzten öffentlichen Parkplatz, welcher temporär als Dorfplatz für verschiedene Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Regelungen des § 34 BauGB gesichert. Zu der vorgelegten Teilaufhebung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der von der **Abteilung Umwelt Wiesbaden** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegenüber dem geplanten Vorhaben der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Ortskern I Oberwalluf“ keine Bedenken.

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

Oberflächengewässer

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis für den geplanten Ausschank auf dem Drobollacher Platz:

Überschwemmungsgebiet:

Das Plangebiet befindet sich teilweise im, durch Verordnung vom 28. November 2005, festgesetzten und im StAnz. 48/05 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet von der Walluf. Für die Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist die Untere Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis zuständig.

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten. Es ist hochwasserangepasst zu planen und zu bauen.

Gewässerrandstreifen:

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit. Auf die Verbotstatbestände für den Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG i.V.m. § 23 Abs. 2 HWG wird hingewiesen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Meine Stellungnahme zum Vorentwurf hat weiterhin Bestand, die ich hier noch mal wiederhole:

Folgende Hinweise bitte ich zu beachten:

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

§ 37 (4) Hessisches Wassergesetz schreibt außerdem die Verwertung von Niederschlagswasser durch die Person vor, bei der es anfällt.

Abfallwirtschaft

Es bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Immissionsschutz

Mein in der ersten Beteiligung gemachter Hinweis, den ich hier wiederhole, sollte in den Planunterlagen berücksichtigt werden:

„Mit der Aufhebung des qualifizierten Planungsrechts für einen öffentlichen Parkplatz ergibt sich für die Gemeinde Walluf die Möglichkeit, den Dorfplatz in Oberwalluf mit einem Ausschankstand und einer WC- Anlage aufzuwerten.“

Beim Betreiben eines Ausschankstandes kann es erfahrungsgemäß zu Lärmemissionen kommen, die von den Nachbarn als belästigend empfunden werden. Belästigende Lärmemissionen sind zu vermeiden (z. B. durch Beschränkungen der Öffnungszeiten).

Bergaufsicht

Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

Zu den Belangen des **Kampfmittelräumdienstes** habe ich mich bereits in meiner vorherigen Stellungnahme geäußert.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

2. Stellungnahme des Rheingau-Taunus-Kreises mit Schreiben vom 13.09.2022

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Stellungnahme	Abwägung und Begründung
---------------	-------------------------

Stellungnahme der Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt ():

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Hinweis: Der Abteilung HessenArchologie Landesamt für Denkmalpflege Hessen bleibt eigene Stellungnahme vorbehalten.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichts-
behörde, Wahlen:**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Solang die Änderung der Fläche keine direkte Auswirkung auf die Verkehrsfläche der K 638 hat, bestehen hierzu keine Einwände.

Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

3. Stellungnahme Hessen Mobil mit Schreiben vom 08.08.2022

Beschlussvorschlag: Die Hinweise zu den Belangen des Straßenbaulastträger werden zur Kenntnis genommen

Stellungnahme Abwägung und Begründung

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
Gegen die Teilaufhebung des oben genannten Bebauungsplans der Gemeinde Walluf bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

II. Hinweise:

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

4. Stellungnahme der Syna GmbH mit Schreiben vom 31.08.2022

Beschlussvorschlag: Die Hinweise zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen für Strom sowie zur Erschließung des Gebietes werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Gegen den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Ortskern I Oberwalluf“ in der Fassung vom Juli 2022 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass die Anregungen und Hinweise in unserer Stellungnahme vom 27.06.2022 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB weiterhin entsprechend berücksichtigt werden.

Stellungnahme vom 27.06.2022

Gegen den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Ortskern I Oberwalluf“ in der Fassung vom Juni 2022 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir speziell auf die zahlreich vorhandenen Mittel- und Niederspannungsversorgungskabel innerhalb des Aufhebungsbereiches hin. Diese führen zu einer angrenzenden Transformatorstation und sind somit für die Aufrechterhaltung der Energieversorgung im Ortskern von Oberwalluf von sehr großer Bedeutung.

Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsanlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ist die stromseitige Erschließung der geplanten Bebauung grundsätzlich gesichert.

Dennoch kann es zu umfangreichen Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen kommen.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel nach DIN 1998

bereitzustellen ist.

Bezüglich der geplanten Anpflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen muss.

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

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

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens bitten wir um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in seiner Endform.

5. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege mit Schreiben vom 06.09.2022

Beschlussvorschlag: Der Gewünschte Hinweis wird im Umweltbericht unter Punkt 2.2.6 ergänzt und bei der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Stellungnahme Abwägung und Begründung

gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Hinweis:

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

6. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Westhessen, Kriminalprävention mit Schreiben vom 05.09.2022

Beschlussvorschlag: Die Hinweise zur städtebaulichen Kriminalprävention werden in die gemeindliche Planung zur Platzgestaltung und -nutzung eingebracht.

Stellungnahme Abwägung und Begründung

Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen und Tatorten frühzeitig zu vermeiden.

Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus.

Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Eine ausreichende Beleuchtung in der Hauptnutzungszeit sollte gewährleistet sein. Der Reduzierung der Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeit stehen keine negativen Erkenntnisse entgegen.

Auf Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes ist zu achten. Eine schlechte Beleuchtung zu den Hauptnutzungszeiten führt häufig zu Unsicherheitsgefühlen. Die Beleuchtung kann mit Hilfe von Dimmern automatisch gesteuert werden. Widerstandsfähige Beleuchtungskörper erschweren Vandalismus. Für ein Nutzer- Natur- und Energieorientiertes Beleuchtungskonzept sollte auf eine intelligente Beleuchtungssteuerung mit entsprechenden Beleuchtungskörpern geachtet werden.

Die Gestaltung vom Dorfgemeinschaftsplatz/ WC- Anlage sollte so erfolgen, dass diese gut einsehbar sind. Transparente, Vandalismus resistente Einfassungen erhöhen das Entdeckungsrisiko eines Täters bei Sachbeschädigungen, Körperverletzungsdelikten und erhöhen eine mögliche soziale Kontrolle.

Die äußere Gestaltung von Dorfplätzen und ihrer näheren Umgebung ist maßgebend für ihre Akzeptanz bei der Bevölkerung. Dunkelheit, mangelnde Beleuchtung oder schlechte Überschaubarkeit können Ängste auslösen. Schmutz, Beschädigungen oder Schmierereien (Graffiti) sind ebenfalls Indikatoren für angstbesetzte Räume bzw. verstärken sie. Des Weiteren sollte an Bäumen das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen.

Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsende Pflanzen sind zu empfehlen.

Für Parkplätze gelten auch empfohlenen Pflanzenhöhen von 120cm, um hier die Übersicht zu erhöhen. Ein gut überschaubarer Parkplatz trägt gerade in der Dämmerung für die Nutzer ein sehr hohes Maß am subjektiven Sicherheitsgefühl bei und erhöht das Entdeckungsrisiko für einen Täter.

Geeignete Müllbehälter aus Metall (feuerfest), sollten verteilt aufgestellt werden, um einem Vermüllen entgegenzuwirken. An und unter Bäumen, sowie direkt an Gebäuden sind Müllbehälter nicht zu befestigen, da bei einem Brand ein Feuer sich ausbreiten könnte. Geeignete Möglichkeiten zur Entsorgung von Hundekot sind aufzustellen, um Streitigkeiten zwischen Bürgern vorzubeugen und Kinder vor Kontakt zu schützen.

7. Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

Stellungnahme des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für ländlichen Raum mit Schreiben vom 12.08.2022
Stellungnahme der ESWE Versorgungs AG mit Schreiben vom 12.08.2022
Stellungnahme der Stadt Eltville vom 22.08.2022
Stellungnahme der Naturschutzverbände vom 08.09.2022