

## Zusammenstellung der Stellungnahmen

### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde Straße“ im Ortsbezirk Dotzheim

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Belange insbesondere zu berücksichtigen. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Das Abwägungsgebot ist Ausdruck des für räumliche Planungen maßgeblichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Die bei der Planung regelmäßig vorhandenen vielschichtigen Interessenlagen sind dabei angemessen zu berücksichtigen. Ziel des Abwägungsgebots ist es, dass das Produkt der Abwägung - die planerischen Festsetzungen als Abwägungsergebnis - der insgesamt gegebenen Sachlage gerecht wird.

### Inhaltsverzeichnis

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan vorgebracht.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

|   |    |
|---|----|
| 1. Regierungspräsidium Darmstadt.....   | 3  |
| 2. Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst.....                           | 6  |
| 3. Landesamt für Denkmalpflege.....   | 8  |
| 4. Untere Denkmalschutzbehörde.....   | 8  |
| 5. Hessen Mobil.....  | 8  |
| 6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr..... | 8  |
| 7. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden.....  | 9  |
| 8. Handwerkskammer Wiesbaden.....   | 9  |
| 9. Hessenwasser.....  | 9  |
| 10. Deutsche Telekom Technik GmbH.....  | 11 |
| 11. Amt 23 Liegenschaftsamt.....  | 12 |
| 12. Amt 36 Umweltamt.....   | 12 |
| 13. Amt 37 vorbeugender Brandschutz.....  | 18 |

|  |    |
|--|----|
| 14. Amt 51 Amt für Soziale Arbeit - Abteilung Grundsatz und Planung .....        | 22 |
| 15. Amt 53 Gesundheitsamt .....  | 23 |
| 16. Amt 63 Bauaufsichtsamt .....   | 24 |
| 17. Amt 66 Tiefbau- und Vermessungsamt .....                                     | 27 |
| 18. Amt 67 Grünflächenamt .....  | 27 |
| 19. Amt 70.2 Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden - Logistik .....               | 30 |
| 20. Amt 70.6103 Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden - Kanalplanung .....        | 31 |
| 21. Dezernat des Bürgermeisters - Referat für Wirtschaft und Beschäftigung ..... | 31 |
| 22. ESWE - Lokale Nahverkehrsaufgaben .....                                      | 32 |
| 23. ESWE Versorgung .....  | 32 |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung |        |       |                     |                          |                              |  |
|---------------------------------------|---|--|--------|-------|---------------------|--------------------------|------------------------------|--|
| 1. Regierungspräsidium Darmstadt      | Zu der vorgelegten Planung bestehen aus <b>regionalplanerischer</b> Sicht keine Bedenken. Es handelt sich um eine kleine Fläche von 0,5 ha, durch die eine Verdichtung im Innenbereich zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht werden und die städtebaulich unbefriedigende Situation beseitigt werden soll.   | Keine Auswirkungen.                      |        |       |                     |                          |                              |  |
|                                       | Eine Zuständigkeit der <b>oberen Naturschutzbehörde</b> ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) 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-).   | Keine Auswirkungen.                      |        |       |                     |                          |                              |  |
|                                       | Aus Sicht der <b>Abteilung Umwelt Wiesbaden</b> nehme ich wie folgend Stellung:   |  |        |       |                     |                          |                              |  |
|                                       | <b>Grundwasser, Oberflächengewässer</b><br>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.   | Keine Auswirkungen.                      |        |       |                     |                          |                              |  |
|                                       | <p><b>Nachsorgender Bodenschutz</b><br/>Der nachsorgende Bodenschutz wurde angesprochen.<br/>Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgenden Altstandort im Bereich des Bauvorhabens:</p> <table border="1" data-bbox="394 1082 1317 1177"> <thead> <tr> <th>ALTIS Nr.</th> <th>Straße</th> <th>Firma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>414.000.090-001.200</td> <td>Wiesbadener Straße 74-78</td> <td>Kfz-Werkstatt mit Tankstelle</td> </tr> </tbody> </table> <p>Das Sanierungsverfahren ist mit Bescheid vom 27.03.2020 abgeschlossen worden, Restbelastungen sind nicht dokumentiert. Werden bei Eingriffen in den Boden dennoch organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, über die E-Mail Adresse <a href="mailto:grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de">grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de</a>, zu beteiligen.</p> | ALTIS Nr.                                | Straße | Firma | 414.000.090-001.200 | Wiesbadener Straße 74-78 | Kfz-Werkstatt mit Tankstelle | Dem Hinweis wurde bereits entsprochen. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen und Altlastenauskunft sind in Kap. 5.5 der Begründung des Bebauungsplans dargelegt. |
| ALTIS Nr.                             | Straße  | Firma                                    |        |       |                     |                          |                              |  |
| 414.000.090-001.200                   | Wiesbadener Straße 74-78  | Kfz-Werkstatt mit Tankstelle             |        |       |                     |                          |                              |  |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung  |
|---------------------------------------|--|---|
|                                       | <p>Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstand (vorliegende Aktenlage, Altflächendatei FIS AG) vor. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Altflächendatei ständig fortgeschrieben wird. Es bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>   |   |
|                                       | <p><b>Vorsorgender Bodenschutz</b><br/>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind anzusprechen, was vorliegend noch nicht der Fall ist. Anderenfalls könnte die Planung in Folge eines zu unterstellenden Abwägemangels später rechtlich angreifbar sein.</p>   | <p>Der Anregung wird gefolgt. Bei der geplanten Umnutzung einer bestehenden Baulücke zum Errichten eines Mehrfamilienwohnhauses handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung, sodass dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung) folgegeleistet wird.<br/>Es wird ein Kapitel zum vorsorgenden Bodenschutz in der Begründung ergänzt.</p> |
|                                       | <p><b>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b><br/>Der Drosselabfluss aus dem Gebiet ist auf 10l/s ha Grundstücksfläche zu reduzieren, dies entspricht in etwa dem natürlichen Gebietsabfluss der unversiegelten Fläche.</p>  | <p>Der Anregung wird bereits entsprochen. Die maximale Abflussspende ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.1.2 auf 10 l/s*ha Grundstücksfläche festgesetzt.</p>  |
|                                       | <p><b>Abfallwirtschaft</b><br/>Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.<br/>Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, Email: <a href="mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de">Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de</a>) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: <a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">www.rp-darmstadt.hessen.de</a> - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</p> | <p>Keine Auswirkungen.</p>  |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|---------------------------------------|---|--|
|                                       | <p><b>Immissionsschutz</b><br/>Es bestehen keine Bedenken.<br/>Ähnlich wie bei anderen Planungsentwürfen, könnte noch ein Konzept zur Verminderung der CO2-Emission bzw. mit vergleichenden Vorschlägen zum sparsamen und effizienten Umgang mit Wärme in die Planunterlagen aufgenommen werden.</p>  | <p>Es liegt kein eigenständiges Konzept zur Verminderung der CO2-Emissionen vor. Mit dem anvisierten Gebäudestandard nach KfW 55 werden die gesetzlichen Mindestanforderungen zur CO2 Einsparung berücksichtigt.</p> |
|                                       | <p><b>Bergaufsicht</b><br/>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;<br/>Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen Datenbasis.<br/>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:<br/>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.<br/>Aktuelle Betriebe / Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.<br/>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> | <p>Keine Auswirkungen.</p>   |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| <b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b>                      | <b>Vorgebrachte Stellungnahme</b>  | <b>Auswirkung auf die Planung<br/>Begründung</b>   |
|---|--|--|
| <p>2. Regierungspräsidium Darmstadt<br/>Kampfmittelräumdienst</p> | <p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.</p> <p>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 Metern (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, 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.</p> <p>Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> | <p>Die Belange der Kampfmittelbeseitigung sind bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung |
|---------------------------------------|---|--|
|                                       | <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:<br/> <a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">http://www.rp-darmstadt.hessen.de</a><br/>                     (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>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.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß / Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p> |  |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange            | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|--|--|--|
| 3. Landesamt für Denkmalpflege                   | <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.01.2021, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p> <p>Die Hinweise in der textlichen Fassung unter Punkt „D.2. Bodendenkmäler“ zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sowie der Notwendigkeit einer archäologischen Begleitung von Bodeneingriffen sind korrekt.</p> <p>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.</p>   | Keine Auswirkungen. Die Belange der Denkmalpflege wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung bereits in den Bebauungsplan integriert. |
| 4. Untere Denkmalschutzbehörde                   | Keine Anregungen oder Einwendungen.  | Keine Auswirkungen.  |
| 5. Hessen Mobil                                  | <p>In Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 01.09.2021 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) und 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.</p> <p>Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:<br/>Hessen Mobil hat bezüglich des oben genannten Vorhabens keine Bedenken und kann somit der Aufstellung des Bebauungsplans Wiesbadener Straße - Carl-von-Linde-Straße der Stadt Wiesbaden zustimmen, da der Bebauungsplan innerhalb Ortsdurchfahrt der Stadt Wiesbaden liegt, werden keine Belange von Hessen Mobil berührt.</p> <p>II. Hinweise:<br/>Weiterhin dürfen 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.</p> | Keine Auswirkungen.  |
| 6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und | Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.  | Keine Auswirkungen.  |

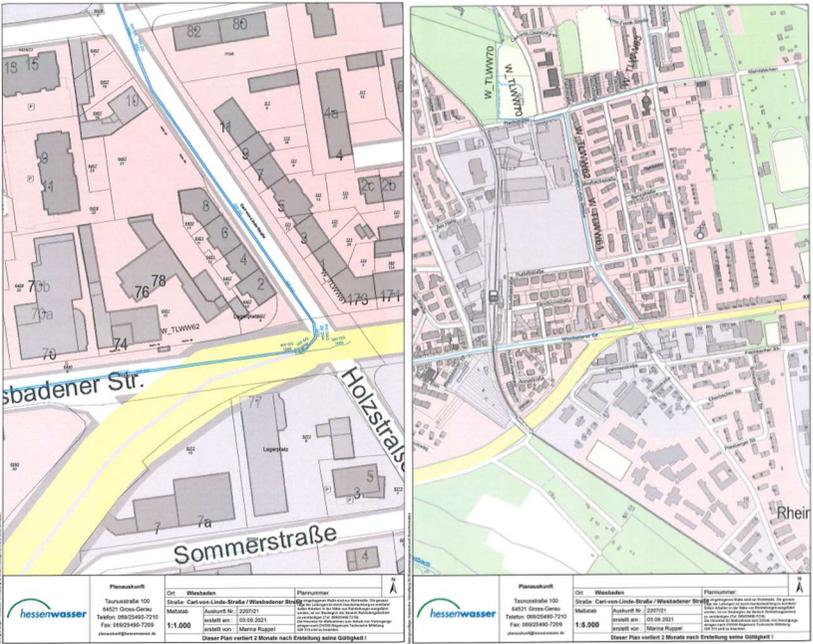
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange     | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung  |
|---|--|---|
| Dienstleistungen der Bundeswehr           |  |   |
| 7. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden | <p>Umwandlung oder heranrückende Wohnbebauung führt häufig zu Nutzungskonflikten. Auch wenn durch die passiven Maßnahmen Schallschutzminderungen aufgezeigt werden, zeigt sich nach unseren Erfahrungen immer wieder, dass sich potentielle Käufer oder Mieter zu einem späteren Zeitpunkt an Geräuschen stören könnten. Deswegen sollten betriebliche Einschränkungen - infolge der Umwandlung - zulasten der ansässige Unternehmen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen werden.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 18.02.2021.</p>  | <p>Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung begutachtet.</p> <p>Es sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die dem Konflikt zwischen Wohn- und Gewerbenutzung verhindern. Entlang der am stärksten mit Immissionen belasteten Südfassade entlang der Wiesbadener Straße sind Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbegeräuschen festgesetzt.</p> <p>Unter Einhaltung dieser Anforderungen ist der Schutz von Aufenthaltsräumen gesichert.</p> |
| 8. Handwerkskammer Wiesbaden              | <p>Die Unterlagen haben wir an die Kreishandwerkerschaft Wiesbaden-Rheingau-Taunus als Auftragsangelegenheit weitergeleitet.</p> <p>Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.</p>  | Keine Auswirkungen.   |
| 9. Hessenwasser                           | <p>Mit Ihrem Schreiben vom 01.09.2021 (per E-Mail erhalten) baten Sie die Hessenwasser GmbH &amp; Co. KG um Stellungnahme zu o. g. Betreff.</p> <p>Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesbadener Straße - Carl von Linde-Straße“ außerhalb von Wasserschutzgebieten unserer Wasserwerke liegt.</p> <p>Allerdings ist Hessenwasser hinsichtlich mehrerer Rohrleitungen und Kabel betroffen, die zu berücksichtigen sind.</p> <p>Sicherung von Anlagen und Betrieb</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich im o. g. Bereich mehrere Rohrleitungen DN 300/400 sowie mehrere Kabel der Hessenwasser GmbH &amp; Co. KG befinden. Den Verlauf der Leitungen entnehmen Sie bitte den beigefügten Planunterlagen.</p> <p>Alle Planangaben sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen und in deren Bereichen befindlichen Steuerkabel muss vor Ort festgestellt werden.</p> <p>Nach DVGW-Regelwerk befinden sich die Rohrleitungen in einem Schutzstreifen von bis zu 3 m beidseitig der Rohrachse.</p> | Keine Auswirkungen.   |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| <b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b> | <b>Vorgebrachte Stellungnahme</b>   | <b>Auswirkung auf die Planung<br/>Begründung</b> |
|--|---|--|
|  | <p>Diese Schutzstreifen dienen zur Sicherung der Rohrleitungen vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit. Innerhalb des Schutzstreifens sind Überbauungen nicht zulässig, sowie bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen Schutzabstände zu beachten. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Sämtliche Arbeiten sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitungen zu garantieren, bitten wir Sie im Verlauf des Projektes um rechtzeitige Rücksprache.</p> <p>Zusätzlich erhalten Sie von uns unsere „Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH &amp; Co. KG" mit der Bitte um Beachtung. Um den Erhalt der Planauskunft zu bestätigen, faxen Sie bitte das entsprechende Blatt der Anweisung unterschrieben an uns zurück.</p> |  |

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung              |
|---------------------------------------|---|---|
|                                       |  <p>Anlage zu 9.</p>   |   |
| 10.Deutsche Telekom Technik GmbH      | <p>Durch das Planungsgebiet an der Carl-von-Linde-Str. in Wiesbaden Dotzheim verläuft kein Richtfunk.</p> <p>Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Service GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom - Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:</p> | <p>Keine Auswirkungen.</p> <p>Keine Auswirkungen.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB |   |  |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange  | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|  | Ericsson Services GmbH<br>Prinzenallee 21<br>40549 Düsseldorf<br>Oder per Mail an<br>Bauleitplanung@ericsson.com  |  |
| 11.Amt 23 Liegenschaftsamt   | Von der beabsichtigten Maßnahme sind keine Grundstücke und keine Belange des Liegenschaftsamts betroffen.   | Keine Auswirkungen.  |
| 12.Amt 36 Umweltamt  | Zu oben genanntem Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:<br>Änderungen sind zur Verdeutlichung <i>kursiv</i> bzw. durchgestrichen dargestellt.  |  |
|  | <b><u>Immissionsschutzfachliche Belange</u></b><br><b>Zu textlichen Festsetzungen</b><br><u>Ziffer A 9.1. Ziffer A 9.1.1 und Ziffer A 9.2.1</u><br>Bitte in der Überschrift und in den Texten jeweils das Ausgabedatum der DIN 4109 (2018) hinzufügen.  | Der Anregung wird gefolgt.<br>Die textliche Festsetzung Nr. 9 wird um das Ausgabedatum der DIN 4109 (2018) ergänzt.  |
|  | <b><u>Umwelttechnische Belange</u></b><br>Unsere Anmerkungen, zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4(1) BauGB wurden vollständig umgesetzt.  | Keine Auswirkungen.  |
|  | <b><u>Klimaökologische und landschaftsplanerische Belange</u></b><br><b>Zur Planzeichnung</b><br>Bitte folgenden Punkt einfügen:<br><br><i><u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</u></i> | Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das vorhandene Straßenbegleitgrün wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Hinweis ohne Festsetzungscharakter aufgenommen. Die Baumstandorte werden zum Erhalt festgesetzt. |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung Begründung  |
|---------------------------------------|---|--|
|                                       |  <p><i>Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Wiesbadener Straße)</i></p> <p><i>Die Grünfläche (Straßenbegleitgrün) zwischen Dotzheimer und Wiesbadener Straße ist darzustellen. Die vorhandenen Bäume sind zeichnerisch als zu erhaltend darzustellen</i></p>   |  |
|                                       | <p><b>Zu textlichen Festsetzungen</b><br/> <u>Ziffer A 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</u></p> <p>Die klimaangepasste Gestaltung der Oberflächen ist ein wichtiges Instrument zur Reduktion der Hitzeentwicklung im Gebiet. Sie ist deshalb festzusetzen und nicht als Hinweis zu nennen.</p> <p>Kursiv Gedrucktes bitte als weiteren Punkt einfügen:</p> <p><i><u>Ziffer A 8. 3 Oberflächengestaltung</u></i><br/> <i>Fassaden und alle anderen Oberflächen, wie versiegelte Platz- und Wegeflächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenflächen sind mit hellen Farben (der Albedo-Wert soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten, Hellbezugswert von mindestens 30 %) herzustellen.</i></p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>         Die textlichen Festsetzungen werden um die angeregte Festsetzung zur Oberflächengestaltung ergänzt.</p> |
|                                       | <p><u>Ziffer A 10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (S 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</u><br/>         Kursiv Gedrucktes bitte als neuen, zusätzlichen Punkt einfügen:</p>  |  |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung  |
|---------------------------------------|---|---|
|                                       | <p><u>Ziffer A 10. 2 Fassadenbegrünung</u><br/> <i>Tür- und / oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und / oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1 m entlang der Fassadenabschnitte auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</i></p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.<br/>                     Aufgrund der geplanten Fassadengestaltung hinsichtlich der Anordnung von Fenstern, Loggien und Balkonen, ist nur ein geringer Anteil der Außenwandfläche tür- und/oder fensterlos, so dass durch eine Fassadenbegrünung nur ein geringer Einfluss auf das Kleinklima erzielt werden kann.<br/>                     Gemäß Aussage des zuständigen Landschaftsarchitekten Herrn Heims (Sachverständiger für den Garten- und Landschaftsbau) ist ein Erhalt von Fassadenbepflanzungen an den genannten Abschnitten der Nordfassade nicht dauerhaft umsetzbar.</p> |
|                                       | <p><b>Zur Begründung</b><br/> <u>Kapitel II A 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u><br/>                     Bitte kursiv Gedrucktes einfügen:<br/> <u>Kapitel II A 8.3 Oberflächengestaltung</u><br/> <i>Helle Farben sind bei der Gestaltung von Fassaden und Oberflächenbefestigungen wegen der positiven Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt im Plangebiet zu verwenden.</i></p>  | <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>                     Die Begründung wird um die angeregte Festsetzung zur Oberflächengestaltung ergänzt.</p>  |
|                                       | <p><u>Kapitel II A 10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u><br/>                     Bitte kursiv Gedrucktes einfügen:<br/> <u>Kapitel II A 10.2 Fassadenbegrünung</u><br/> <i>Die thermischen Wirkungen der verdichteten Bebauung sollen durch die Begrünung der Fassadenflächen aller baulichen Anlagen im Planbereich kompensiert werden, da diese sich positiv auf das Kleinklima innerhalb des Plangebiets auswirken und einer Überhitzung entgegenwirken.</i></p>   | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.<br/>                     Aufgrund der geplanten Fassadengestaltung hinsichtlich der Anordnung von Fenstern, Loggien und Balkonen, ist nur ein geringer Anteil der Außenwandfläche tür- und/oder fensterlos, so dass durch eine Fassadenbegrünung nur ein geringer Einfluss auf das Kleinklima erzielt werden kann. Gemäß Aussage des zuständigen Landschaftsarchitekten Herrn Heims (Sachverständiger für den Garten- und Landschaftsbau) ist ein Erhalt von Fassadenbepflanzungen an den genannten Abschnitten der Nordfassade nicht dauerhaft umsetzbar.</p>                          |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|---------------------------------------|--|--|
|                                       | <p><b><u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange, Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde</u></b></p> <p><b>Zur Planzeichnung</b></p> <p>Die Grünfläche (Straßenbegleitgrün) zwischen Dotzheimer und Wiesbadener Straße ist darzustellen. Die vorhandenen Bäume sind zeichnerisch als zu erhaltend darzustellen.</p> <p>Eine Sicherstellung über die Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“, wie in der Zusammenstellung der Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung, Seite 25 begründet, ist nicht nachvollziehbar.</p>  | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das vorhandene Straßenbegleitgrün wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Hinweis ohne Festsetzungscharakter aufgenommen. Die Baumstandorte werden zum Erhalt festgesetzt.</p>  |
|                                       | <p><b>Zu textlichen Festsetzungen</b></p> <p><u>Ziffer A 10.2 Fassadenbegrünung</u></p> <p><i>Tür- und /oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.<br/>Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und / oder Fensteröffnungen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1 m entlang der Fassadenabschnitte auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.</i></p> <p>Die textliche Festsetzung Fassadenbegrünung ist aus unserer Sicht unerlässlich, insbesondere da das Grundstück durch die Unterbauung mit der Tiefgarage fast vollständig versiegelt wird.</p> <p>Durch die Begrünung von Fassadenflächen können die negativen Wirkungen der verdichteten Bebauung kompensiert werden, da diese sich positiv auf das Kleinklima innerhalb des Plangebiets auswirken und einer Überhitzung entgegenwirken. Ebenso bieten sie zusätzlichen Lebensraum für Vögel und Insekten.</p> <p>Aus unserer Sicht sind fensterlose Flächen vorhanden (vergl. Ansicht Nord). So ist die Begrünung in der Zusammenstellung der Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung, Seite 21 für den Verzicht auf die textliche Festsetzung Fassadenbegrünung aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund der geplanten Fassadengestaltung hinsichtlich der Anordnung von Fenstern, Loggien und Balkonen, ist nur ein geringer Anteil der Außenwandfläche tür- und/oder fensterlos, so dass durch eine Fassadenbegrünung nur ein geringer Einfluss auf das Kleinklima erzielt werden kann. Gemäß Aussage des zuständigen Landschaftsarchitekten Herrn Heims (Sachverständiger für den Garten- und Landschaftsbau) ist ein Erhalt von Fassadenbepflanzungen an den genannten Abschnitten der Nordfassade nicht dauerhaft umsetzbar.</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|---------------------------------------|---|--|
|                                       | <p>Von einer Fassadennahen Baum- und Strauchpflanzung als Ersatz für eine Fassadenbegrünung, wie in der o. g. Begründung angeführt, ist aus fachlicher Sicht dringend abzuraten.</p> <p>Fassadennahe Pflanzflächen sind als Baum- und Strauchstandorte dauerhaft nicht geeignet.</p>  |  |
|                                       | <p><u>Ziffer A 10.1 Dachbegrünung</u></p> <p><i>Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt <del>0,10 m</del> 0,15 m zzgl. Filter- und Drainageschicht.</i></p> <p>Die in der Begründung unter Kapitel II, A 10.1 Dachbegrünung aufgeführten positiven Auswirkungen, wie z.B. ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für die Tier- und Pflanzenarten, erfordern eine höhere Schichtdicke.</p> <p>Dünnschichtige Extensivbegrünungen werden nur temporär von flugfähigen Tierarten besiedelt und müssen jährlich neu „erobert“ werden. Frost- und trockenheitsempfindliche Bodentiere (z. B. Regenwürmer) können über Jahre hinweg nur überleben, wenn es entsprechende Rückzugsbereiche in Form von höheren Substrataufbauten gibt.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die festgesetzte Mindeststärke der Vegetationstragschicht wird auf 15 cm angehoben, um die positiven Auswirkungen zu sichern.</p>   |
|                                       | <p><b>Zur Begründung</b></p> <p>Bitte kursiv Gedrucktes einfügen:</p> <p>Kapitel II A 10. 2 Fassadenbegrünung</p> <p><i>Die thermischen Wirkungen der verdichteten Bebauung sollen durch die Begrünung der Fassadenflächen aller baulichen Anlagen im Planbereich kompensiert werden, da diese sich positiv auf das Kleinklima innerhalb des Plangebietes auswirken und einer Überhitzung entgegenwirken.</i></p>   | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund der geplanten Fassadengestaltung hinsichtlich der Anordnung von Fenstern, Loggien und Balkonen, ist nur ein geringer Anteil der Außenwandfläche tür- und / oder fensterlos, sodass durch eine Fassadenbegrünung nur ein geringer Einfluss auf das Kleinklima erzielt werden kann.</p> <p>Gemäß Aussage des zuständigen Landschaftsarchitekten Herrn Heims (Sachverständiger für den Garten- und Landschaftsbau) ist ein Erhalt von Fassadenbepflanzungen an den genannten Abschnitten der Nordfassade nicht dauerhaft umsetzbar.</p> |
|                                       |   |  |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung  |
|---------------------------------------|---|---|
|                                       | <p><b><u>Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u></b><br/> <b>Zu textlichen Festsetzungen</b><br/> <u>Ziffer D 5 Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u><br/>                     Die Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern, bzw. die zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis erneuerbarer Energien wird begrüßt.<br/>                     Einhergehend mit dem anvisierten Gebäudestandard nach KfW 55 werden so die gesetzlichen Mindestanforderungen zur CO2 Einsparung berücksichtigt.</p>  | <p><b>Keine Auswirkungen.</b></p>   |
|                                       | <p><b><u>Zur Begründung</u></b><br/> <u>Kapitel I 6.5.3 Bewertung</u><br/>                     Die Empfehlung für Solarenergieanlagen im Plangebiet wird als Zusatz zur Dachbegrünung als sinnvoll erachtet. Diese sollte flächig im Gebiet verlegt werden. Dadurch würden, einhergehend mit dem Gebäudestandard nach KfW 55, die Richtlinien zur CO2 Einsparung berücksichtigt.</p>  | <p>Dem Hinweis wird bereits entsprochen, im Bebauungsplan ist eine Kombination aus PV-Anlagen und Dachbegrünung bereits vorgesehen.</p>   |
|                                       | <p><b><u>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</u></b><br/> <b>Umgang mit Niederschlagswasser</b><br/> <b>Zu textlichen Festsetzungen</b><br/> <u>Ziffer B</u><br/>                     Der Abschnitt B enthält keine Festsetzung zur Regenwassernutzung. Wir empfehlen eine Festsetzung der Nutzung zur Bewässerung der Begrünung auf der TG in Ergänzung zu den Festsetzungen in Ziffer A 8.1 und Ziffer A 10.3.<br/>                     Auch wenn eine Brauchwassernutzung im Haus wegen der Begrünung der Dach- und TG-Flächen nicht wirtschaftlich ist, sollte die Speicherung und Nutzung des abfließenden Regenwassers für die intensive Begrünung festgesetzt und Vorrang vor der gedrosselten Ableitung haben.<br/>                     Zum Erhalt der intensiven Begrünung ist dies als Klimaanpassungsmaßnahme und zum Wasserrückhalt sinnvoll. Zu empfehlen ist hier eine Kaskade, d. h. die Ableitung des überschüssigen Wassers vom Dach auf die begrünte TG, eine</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>                     Der Bebauungsplan wird um eine wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG ergänzt, um die Verwendung des Niederschlagswassers festzusetzen. Es wird als Verwendung die Bewässerung der Dach- und Tiefgaragenbegrünung empfohlen.</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange      | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|--|---|--|
|  | <p>darunterliegende Speicherung und Nutzung für die Bewässerung und erst dann die Ableitung in den Kanal.<br/>Hinweis: Die in der Unterlage „Stellungnahme zum Regenrückhaltebecken“ dargestellten Rückhalteanlagen können dann ggf. kleiner ausfallen oder teilweise entfallen.</p>  |  |
| <p>13. Amt 37 vorbeugender Brandschutz</p> | <p>Die im Plangebiet neu anzulegenden und/oder künftig zu unterhaltende Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen (16 t zGG, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z.B. Drehleiter) befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden (hier: Tiefgarage mit Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge), wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) bzw. der RStO 12 zu befestigen.<br/>Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2012-12 anzuwenden.<br/>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist (z. B. bei Neubau und Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Pflanzung von Bewuchs, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung usw.). Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken und dgl. im Zuge von Feuerwehrezufahrten oder -durchfahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder mit besonderer Feuerweherschließung öffnen lassen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen (§§ 5, 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 R1).</p> | <p>Die Ausgestaltung der Straßen erfolgt in der Ausführungsplanung entsprechend der Richtlinien und Normen und ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|---------------------------------------|--|--|
|                                       | <p>Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden (sofern baurechtlich möglich), sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Falls tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen sollen, sind für diese ebenfalls Aufstellflächen von ca. 3,0 m x 3,0 m vorzusehen. Der anzuleiternde Bereich muss frei von störendem Bewuchs (z. B. Bäume, größere Büsche) sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden.</p> <p>Die Verantwortlichkeit dafür ist im Vorfeld zu klären und festzulegen. Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Dieser Punkt ist nach Ansicht der Architektenpläne hier ganz besonders zu beachten. Bei der derzeitigen Planung der Innenhoffläche sehen wir die Anleiterung ggf. gefährdet!!</p> | <p>Die Nachweisführung der Rettungswege erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung und ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>             |
|                                       | <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.</p> <p>Falls es in diesem Bereich der Anleiterung und der Erreichbarkeiten z. B. durch spätere Umplanungen, Baumpflanzungen, Stadtmöblierung, Anlage von Parkflächen usw. zu Änderungen durch die Stadt kommt, ist unbedingt eine Beteiligung der Feuerwehr erforderlich. Weitere Details können erst im Rahmen der</p>   | <p>Die Nachweisführung der Feuerwehraufstellflächen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung und ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|---------------------------------------|--|--|
|                                       | <p>Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden. (§§ 4, 5, 14, 36, 38 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <p>Gebäude müssen in einem Abstand von &gt; 3 m und &lt; 9 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll, die Brüstungshöhe &gt; 8 m bis &lt; 18 m (bzw. in einem Abstand von &gt; 3 m und &lt; 6 m ab einer Brüstungshöhe &gt; 18 m) beträgt und keine Feuerwehrezufahrt bzw. Aufstellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist. Für Aufstellflächen entlang von Außenwänden muss zusätzlich zur Mindestbreite von 3,50 m auf der gebäudeabgewandten Seite ein mindestens 2 m breiter hindernisfreier Geländestreifen vorhanden sein. (§ 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <p>Wenn die öffentlichen Verkehrsflächen wie auch die Privatstraßen als Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr (z. B. Hubrettungsfahrzeuge) dienen sollen, evtl. auch erst zukünftig, dann sind die Vorgaben der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr (bauaufsichtlich über die TBB eingeführt) zu beachten und einzuhalten. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, sind die betroffenen Gebäude mit einem zweiten baulichen Rettungsweg auszuführen. Zwischen dem anzuleitenden Objekt und dem Hubrettungsgerät dürfen sich keine Hindernisse befinden, die eine Anleiterung behindern. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB; §§ 3, 4, 5, 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> |  |
|                                       | <p>Löschwasserversorgung:<br/>In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (GFZ = 2,0, 5-geschossig) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang</p>  | <p>Das Plangebiet ist im Bestand bereits erschlossen. Die Löschwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden ist sichergestellt.</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung  |
|---------------------------------------|---|---|
|                                       | <p>des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 8e BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13+16 BauGB in Verbindung mit „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“, Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az. III 7A - 79e 04, vom 30.07.2014, Nr. 1.1, 1.3 und 2.2.1; § 9 Abs. 6 BauGB; §§ 30, 31 HWG; §§ 3, 45 HBKG; §§ 3, 14, HBO; Technische Regel DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 400-1 (u.a. Kap. 11.1.8, 16.6), W 331, Kap. 5.1; DVGW-Information Wasser Nr. 99; Gefahrenabwehr durch Raumplanung im Brandschutz, Sitzungsergebnis Nr. 3/2009 vom April 2009, Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland (AGBF), Arbeitskreis Vorbeugender Brand- u. Gefahrenschutz, Nr. 2.4.2; Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen, Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V., Oktober 2018)</p> |   |
|                                       | <p>Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden. (§§ 3, 4, 14 HBO)</p>   | <p>Die Zuordnung von postalischen Adressen ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>  |
|                                       | <p>Je nach Gestaltung der Verkehrsflächen kann es erforderlich sein, an den Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Feuerwehr-Lageplanschild aufzustellen. Die Größe und genaue Örtlichkeit ist vor Ort festzulegen. (§§ 3, 4, 14 HBO; § 46 HBKG)</p>   | <p>Die Beschilderung eines Feuerwehr-Lageplans erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung und ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> |
|                                       | <p>Auch bei einer fensterunabhängigen Lüftung und bei geplanten Schallschutzmaßnahmen muss der zweite Flucht- und Rettungsweg in jeder Nutzungseinheit über zu öffnende und anleiterbare Fenster oder Türen sichergestellt werden, sofern kein zweiter baulicher Rettungsweg zur Verfügung steht. (§§ 14, 36 HBO)</p>   | <p>Die Nachweisführung der Rettungswege erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung und ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>        |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange                                     | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|---|---|--|
|   | <p>Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein. Auf die Gefahrenabwehrverordnung über die Erteilung von Haus- und Grundstücksnummern und die Beschaffung, Anbringung und Instandhaltung von Hausnummernschildern der Landeshauptstadt Wiesbaden wird verwiesen.<br/>(§§ 14 HBO; §§ 2+3 Gefahrenabwehrverordnung über die Erteilung von Haus- und Grundstücksnummern und die Beschaffung, Anbringung und Instandhaltung von Hausnummernschildern)</p>   | <p>Die Erteilung von Hausnummern ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>   |
|   | <p>Ein Brandschutzkonzept lag dieses Mal nicht bei. Die Anforderungen an das konkrete Bauvorhaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln und wurden hier nicht geprüft.</p>  | <p>Das Brandschutzkonzept wird parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben. Die Prüfung der Anforderungen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>  |
| <p>14.Amt 51 Amt für Soziale Arbeit - Abteilung Grundsatz und Planung</p> | <p>Für die vorgesehene Zahl von 59 Wohneinheiten in Geschossbauweise mit einem durchschnittlichen Wohnungsmix kalkulieren wir eine Kinderzahl von durchschnittlich 0,7 Kinder unter 15 Jahren pro Wohneinheit. Dies entspricht einer Jahrgangsstärke von 3 Kindern. Hieraus ergibt sich ein durch das Wohngebiet ausgelöster Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten, der nicht durch freie Platzkapazitäten in anderen Einrichtungen im Ortsbezirk oder angrenzenden Stadtteilen gedeckt werden kann.</p> <p>Kinderbetreuungsbedarf für unter 3-Jährige (Krippe): 3 Kinder * 3 Jahrgänge * 48% beschlossenes Versorgungsziel = 4 Krippenplätze = 0,4 Krippengruppen mit je 10 Kindern<br/>                     Kinderbetreuungsbedarf für Elementarkinder (3 Jahre bis Schuleintritt): 3 Kinder * 3,9 Jahrgänge * 90% beschlossenes Versorgungsziel = 11 Elementarplätze = 0,6 Gruppen mit je 20 Kinder.</p> <p>Dieser Bedarf muss durch eine bauliche Erweiterung einer bestehenden Kindertagesstätte in räumlicher Nähe des Plangebietes realisiert werden. Aktuell werden vom Amt für Soziale Arbeit konkrete Ausbaumaßnahmen geprüft.</p> <p>Gemäß der Richtlinie WiSoBoN sollen sich die Planungsbegünstigten an den Herstellungskosten der sozialen Infrastruktur beteiligen und überdies der LH Wiesbaden kostenfrei ein Grundstück zur Errichtung der Kindertagesstätte im Plangebiet zur Verfügung stellen.</p> | <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.<br/>                     Der Anregung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefolgt.<br/>                     Ggf. erforderliche Übernahmeregelungen von Bau- und Einrichtungskosten erfolgen im Rahmen des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan.</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung |
|---------------------------------------|--|--|
|                                       | <p>Der Investitionskostenbeitrag des Planungsbegünstigten (ohne Grundstückskosten) für den Bau inkl. Außenanlagen und Inneneinrichtung beläuft sich auf 60.870 € pro Krippen- und 30.435 € pro Elementarplatz (Hessischer Baukostenindex Februar 2021 für Wohngebäude - Anpassung an Baukostenindex zum Zeitpunkt des Abschluss des städtebaulichen Vertrages). Somit beträgt der Kostenbeitrag des Planungsbegünstigten für den durch das Gebiet ausgelösten Betreuungsbedarf 578.265 € (4 Krippenplätze ä 60.870 € + 11 Elementarplätze ä 30.435 €).</p> <p>Die Übernahme der Bau- und Einrichtungskosten durch den Planungsbegünstigten müssen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem planungsbegünstigten geregelt werden.</p> <p>In der Richtlinie WiSoBoN ist festgelegt, dass der Planungsbegünstigte der LH Wiesbaden kostenfrei ein Grundstück für den Bau einer Kindertagesstätte im Plangebiet zur Verfügung stellen soll. Durch das Bauvorhaben wird keine komplette zusätzliche Kindertagesstätte erforderlich. Die erforderlichen Betreuungsplätze sollen durch Anbau an eine bestehende Einrichtung oder in einem Neubau einer Kindertagesstätte realisiert werden. Aktuell werden verschiedene Realisierungsoptionen geprüft.</p> <p>Sollte der Ankauf eines Grundstücks zur Deckung des Platzbedarfes erforderlich werden, muss sich der Planungsbegünstigte anteilig (4 Krippen- und 11 Elementar-Plätze) an den Grunderwerbskosten beteiligen.</p> |  |
| 15.Amt 53 Gesundheitsamt              | Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.01.2021. Wir haben die aktuell vorliegenden Unterlagen für die uns betreffenden Belange geprüft und haben weiterhin keine Einwände.  | Keine Auswirkungen.                      |
|                                       |  |  |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung                                       |
|---------------------------------------|---|--|
| 16.Amt 63 Bauaufsichtsamt             | <p><u>Auszug Begründung:</u></p> <p>-Für den Geltungsbereich liegt sowohl im Altflächenkataster der LH Wiesbaden (LHW-Nr. 575/0029B) als auch im Altlasten-Informationssystem des Landes Hessen (ALTIS-Nr. 414.000.090-001.200) aufgrund der früheren Nutzung (Autohaus mit Werkstatt, Eigenverbrauchstankstelle) ein Eintrag vor. Nachfolgend wurden Bodenkontaminationen durch Aushub saniert; mit Bescheid vom 27.03.2020 bestätigt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, die erfolgreiche Sanierung. <u>Der aktuelle Status in ALTIS lautet „Sanierung abgeschlossen“.</u></p> <p>-Die Untersuchung zeigt auf, dass durch die gewerblichen Geräuschemissionen, in Bereichen der südlichen Fassade der zur Tageszeit innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zulässige Richtwert von 55 dB(A) geringfügig um bis zu 1 dB überschritten wird. An den in Richtung der Straße orientierten Fassaden der Wohnbebauung sind, durch den Verkehrslärm, Orientierungswert-Überschreitungen der DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit zu erwarten. <u>Die im Rahmen der erforderlichen passiven Maßnahmen ermittelten Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die geplante spätere Auslegung der Bausubstanz, um für die Innenwohnbereiche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen.</u></p> <p>Zum Schutz der Innenräume vor Gewerbegeräuschen sind an den Fassadenbereichen, bei denen eine Überschreitung des Richtwertes von 55 dB(A) der TA Lärm prognostiziert wurde, entlang der Wiesbadener Straße keine zu öffnenden Fenster von Wohnräumen, entsprechend der Definition der DIN 4109, zulässig.</p> <p><u>Durch die Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt werden, dass im Einzelfall die Fassaden mit geringeren maßgeblichen Außenlärmpegeln beaufschlagt sind und dementsprechend die Anforderungen an die Außenbauteile reduziert werden.</u></p> <p>-Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten gegensteuernde Maßnahmen (zunächst Entsiegelungen und anschließend intensive Begrünungen) erfolgen. Weitere Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus kli-</p> | <p>Nur Wiedergabe von Inhalten des Bebauungsplans.<br/>Keine Auswirkungen.</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung |
|---------------------------------------|---|--|
|                                       | <p>mafunktionaler Sicht grundsätzlich nicht erfolgen. Zur Verbesserung der klein-klimatischen Situation sind innerhalb des Plangebiets Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Um Auswirkungen auf die Umwelt (insbesondere Boden, Wasser, Klima) dieser Vollversiegelung entgegenzuwirken, ist eine entsprechende flächenhafte Begrünung vorgesehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse ist ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze nur durch Errichtung einer Tiefgarage unterhalb der Grundstücksfläche wirtschaftlich umsetzbar.</p> <p>-Die Festsetzung der Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen bezieht sich jeweils auf den höchsten Punkt der Dachhaut.</p> <p>-Durch die <u>Festsetzung von 0,1 x H als abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche</u> soll der einschränkenden Wirkung der Abstandsflächenbaulast auf die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet entgegengewirkt werden, ohne die bestehende Baugenehmigung der Nachbarbebauung zu gefährden, während die Mindestabstände der aktuellen Fassung der HBO eingehalten werden.</p> <p>Um die Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenze planungsrechtlich zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a <u>ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen für Aufschüttungen über 1,0 m auf 0,0 x H festgesetzt</u>. Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Geländehöhe auf 186,20 m ü. NN wird das Planungsziel gesichert, dass diese Abweichung ausschließlich für zweckgebundene Aufschüttungen zum Angleichen der Geländehöhe an die benachbarten Grundstücke gilt.</p> |  |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|---------------------------------------|--|--|
|                                       | <p><b><u>Rückmeldung zum B-Plan</u></b></p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zu oben genanntem Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p><u>Zeichnerische Festsetzungen:</u></p> <p>Zur Klarheit bzw. Bestimmtheit der Festsetzung sollte die Maßkette AF auch mit einem Maß versehen werden.</p>  | <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Maßkette „AF“ wird um eine Längenangabe ergänzt.</p>   |
|                                       | <p><u>Textliche Festsetzungen:</u></p> <p><b><u>A-Festsetzungen</u></b></p> <p>5.2-<del>Abstandsflächen</del> von Aufschüttungen</p> <p>Die Formulierung ist dahingehend irreführend, dass mit der Festsetzung eigentlich die Geländeoberfläche neu festgesetzt wird und sich damit die Abstandsflächenproblematik gar nicht mehr stellen würde. Wir empfehlen folgende Anpassung:</p> <p>Für Aufschüttungen größer als 1,0 m über der Geländeoberfläche (insb. für die Herstellung von Terrassen, zur Überdeckung von Tiefgaragen und Kellerräumen sowie zum Ausgleich zwischen der geplanten und der natürlichen Geländeoberfläche) wird sind bis zu einer maximalen Geländehöhe von 186,20 m ü. NN das von § 6 Abs. 8 HBO abweichende Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,0 H festgesetzt. zulässig.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung für Aufschüttungen wird zur Klarstellung überarbeitet und nun als gestalterische Festsetzung auf Grundlage des § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO getroffen.</p>               |
|                                       | <p>9.2.2</p> <p>Die Festsetzung ist klarer für schutzbedürftige Räume statt Wohnräume, dadurch wird der Bezug zur DIN 4109 deutlicher.</p>   | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Bezeichnung der schutzbedürftigen Räume wird zur Klarstellung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>  |
|                                       | <p>10.1</p> <p>Bei einem Dach ist es von der Begrifflichkeit eingehender von Oberlichtern, Lichtkuppeln oder Dachflächenfenstern zu sprechen als von Fensteröffnungen.</p>   | <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Begrifflichkeit der Fensteröffnungen wird durch genauere Bezeichnungen korrigiert. Die festgesetzte Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik wird klarer definiert.</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|---------------------------------------|--|--|
|                                       | <p>„Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen sich nicht aus.“ Die Festsetzung in der Formulierung lässt offen, ob die Fläche unter den Anlagen begrünt werden muss.</p> <p>Die Formulierung nutzbare Dachterrassen würde eine entsprechende Nutzung auf dem Staffelgeschoss nicht unmittelbar ausschließen.</p> <p><b><u>B-Festsetzungen</u></b></p> <p>Die Festsetzung der Dachbegrünung würde ab einer Neigung von mehr als 5 Grad nicht mehr greifen, obwohl Begrünung bei einer Dachneigung bis 10 Grad grundsätzlich möglich ist.</p> <p><b><u>C Festsetzungen</u></b></p> <p>Keine Anmerkungen</p> <p><b><u>D Hinweise</u></b></p> <p>Die Durchsetzung der Hinweise erfolgt nicht über die Bauaufsicht.</p> <p><b><u>Allgemeine Anmerkung Bauaufsicht:</u></b></p> <p>Keine Anmerkungen</p> | <p></p> <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Die Grenze der Dachneigung für Dachbegrünungen (Festsetzung Nr. 10.1) wird auf 10° angehoben.</p> <p>Keine Auswirkungen.</p>   |
| 17.Amt 66 Tiefbau- und Vermessungsamt | Keine Anregungen oder Einwendungen.  | Keine Auswirkungen.  |
| 18.Amt 67 Grünflächenamt              | <p><b><u>Freizeit- und Erholungsflächen</u></b></p> <p>Zur Sicherstellung einer ausreichenden Grünversorgung der Einwohnerinnen sind gemäß des Fachgutachtens Freizeit und Erholung des Umweltamtes von 2016 öffentliche Grünanlagen, Grünzüge und Grünnetzungen mit einer Gesamtfläche von 9 m<sup>2</sup>/EW nachzuweisen. Für das Plangebiet bedeutet dies öffentliche Freiflächen mit einer Mindestfläche von 1.062 m<sup>2</sup>, bei einer großzügig geschätzten Einwohnerzahl von 2/Wohneinheit. Die entsprechenden Flächen sind im Wohnumfeld nachzuweisen.</p>  | Der Bebauungsplan „Wiesbadener Str. / Carl-von-Linde-Str.“ umfasst ein einzelnes Bauvorhaben der Nachverdichtung. Die Versorgung des Ortsbezirks Dotzheims mit öffentlichen Grünflächen ist Aufgabe der Daseinsvorsorge und nicht dieses Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind gemäß der Bevölkerungsentwicklung Grünflächen zu dimensionieren und zu verorten. |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung  |
|---------------------------------------|--|---|
|                                       | <p><u>Spielflächen</u><br/>Grundsätzlich ist der Bedarf an Spielflächen als zusätzlicher Bedarf zu den Freiflächen zu behandeln. Gemäß des Fachgutachtens Freizeit und Erholung liegt der Bedarf an Spielplätzen in Dotzheim bei 3 m<sup>2</sup>/EW.<br/>Für das Plangebiet bedeutet dies eine Mindestfläche von 354 m<sup>2</sup>, bei einer geschätzten Einwohnerzahl von 2/Wohneinheit. Die entsprechenden Flächen sind im Wohnumfeld nachzuweisen.<br/>Die im Freiflächenplan dargestellte Spielfläche auf dem Grundstück überlagert sich mit der, in der Planzeichnung verorteten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Da die Bäume auf Grund der Unterbauung der Fläche durch eine Tiefgarage nicht bis in große Tiefe wachsen können, sollte vermieden werden, den Wurzeln zusätzliche Konkurrenz in der Breite zu schaffen. Die potenzielle Flächenkonkurrenz sollte bei der Auswahl der Spielgeräte und Baumarten, sowie der Verortung dieser, mitbedacht werden. Eine Verlegung der Spielfläche an eine andere Stelle könnte von Vorteil sein. Auf eine ausreichende Beschattung der Spielfläche sollte geachtet werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br/>Die Verortung der Spielplatzfläche folgt der geplanten gemeinschaftlichen Nutzung mit der angrenzenden Nachbarbebauung. Von einer Verlegung der Spielfläche wird daher abgesehen.</p>  |
|                                       | <p><u>Baumstandorte</u><br/>Die beiden Bestandsbäume in der vorverlagerten Verkehrsinsel liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Durch ihre hohe Wertigkeit sollten sie dringend in die Planzeichnung mit aufgenommen und mit der Festsetzung „Erhaltung von Bäumen“ versehen werden.<br/><br/>Gemäß der Standards des Grünflächenamts über Abstände von Bäumen zu Gebäuden, muss der Abstand zwischen Baumstammmitte und angrenzender Gebäudekanten mindestens 6 Meter betragen. Dieses Mindestmaß ermöglicht den Einsatz von schmalkronigen Bäumen.</p>  | <p>Der Anregung wird gefolgt.<br/>Die Baumstandorte innerhalb des Straßenbegleitgrüns werden zum Erhalt festgesetzt.</p>  |
|                                       | <p><b>Stellungnahme städtebauliches Konzept:</b><br/><u>Freizeit- und Erholungsflächen</u><br/>Die Quantitative Versorgungs- und Bedarfsanalyse des Fachgutachtens Freizeit und Erholung attestierte dem Ortsbezirk Dotzheim, und damit dem räumlichen Kontext des Bauvorhabens, einen Versorgungsgrad an Grün- und Parkanlagen von lediglich 45,63%. Durch weitere Verdichtungsmaßnahmen im direkten Umfeld der Wiesbadener Straße hat sich der Versorgungsgrad in den</p>  | <p>Der Bebauungsplan „Wiesbadener Str. / Carl-von-Linde-Str.“ umfasst ein einzelnes Bauvorhaben der Nachverdichtung. Die Versorgung des Ortsbezirks Dotzheims mit öffentlichen Grünflächen ist Aufgabe der Daseinsvorsorge und nicht dieses Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind gemäß der Bevölkerungsentwicklung Grünflächen zu dimensionieren und zu verorten.</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme  | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung  |
|---------------------------------------|---|---|
|                                       | <p>letzten Jahren weiterhin verschlechtert. Da bei dem vorliegenden Vorhaben kein zusätzliches öffentliches Grün geschaffen wird, wird es aller Voraussicht nach zu einer weiteren Verschärfung der Situation beitragen. Das Grünflächenamt weist darauf hin, dass dem hohen Bedarf an qualitativ hochwertigen, öffentlichen Grünflächen durch Erweiterungs- und Neuschaffungsmaßnahmen, in räumlicher Nähe zum Plangebiet, dringend nachzukommen ist.</p>  |   |
|                                       | <p><u>Spielflächen</u><br/>Auch für die städtischen Spielplätze wurde eine Versorgungs- und Bestandsanalyse angestellt, welche einen Versorgungsgrad von 68% für Dotzheim ermittelte. Wie auch für die Grün- und Parkanlagen, hat sich die Situation durch die zahlreichen Bauprojekte im direkten Umfeld des vorliegenden Bauvorhabens seitdem verschärft. Der steigende Bedarf an Kinderspielplätzen manifestiert sich mittlerweile auch politisch durch den Antrag der Fraktionen der SPD und FPD Nr.0125 in der Ortsbeiratssitzung vom 7.07.2021 „Bedarf von Kinderspielplätzen durch zusätzliche Wohngebiete“ (Beschluss Nr.0125). Auch hier macht das Grünflächenamt darauf aufmerksam, dass es dringend neuer Spielplätze von hohem Standard in räumlicher Nähe zum Plangebiet und den weiteren neuen Neubaugebieten bedarf. Bei der Errichtung von Kinderspielplätzen gelten die Anforderungen formuliert durch die DIN 18034. Weitere Vorgaben zu Planung und Bau öffentlicher Spielflächen der Landeshauptstadt Wiesbaden ergeben sich aus DIN EN 1176, DIN EN 1177, DIN 18034 und GALK und den durch das Fachamt definierten Standards für Planung und Bau öffentlicher Spielplätze.</p> | <p>Keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.<br/>Die Errichtung von Kinderspielplätzen ist keine Aufgabe dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.</p>   |
|                                       | <p><b>Fazit:</b><br/>Durch das Bauvorhaben werden keine Flächen zum Ausgleich des hohen Gesamtbedarfs an öffentlichen Flächen in Dotzheim geschaffen. Es ist dringend anzustreben, ergänzende und qualifizierte Freiflächen für das neue Wohngebiet in räumlicher Nähe, gemäß den jeweiligen Soll-Werten von 9 m<sup>2</sup>/EW, bzw. 3 m<sup>2</sup>/EW zu generieren. Die Grünflächen und Spielbereiche müssen in einem dauerhaften hochwertigen Standard hergestellt werden.</p>   | <p>Der Bebauungsplan „Wiesbadener Str. / Carl-von-Linde-Str.“ umfasst ein einzelnes Bauvorhaben der Nachverdichtung. Die Versorgung des Ortsbezirks Dotzheims mit öffentlichen Grünflächen ist Aufgabe der Daseinsvorsorge und nicht dieses Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind gemäß der Bevölkerungsentwicklung Grünflächen zu dimensionieren und zu verorten. Im Rahmen der Freiflächengestaltung innerhalb des Plangebiets sind Aufenthaltsflächen mit</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange                       | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung   |
|---|--|--|
|   |  | integrierten Spielmöglichkeiten vorgesehen, sodass im Verhältnis zu den engen Grundstücksverhältnissen angemessene Außenwohnbereiche angeboten werden. |
| 19.Amt 70.2 Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden - Logistik | <p>Folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Verkehrsflächen sind so zu planen, dass die Vorgaben der DGUV-Regel 114-601 sowie die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in Bezug auf die Durchführung der Abfallerfassung und Stadtreinigung eingehalten werden.</li> <li>-Die Tragfestigkeit der Straßendecke muss beim Befahren durch ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (zulässiges Gesamtgewicht 26 T) sichergestellt sein.</li> <li>-Sackgassen und Stichstraßen müssen eine ausreichende Wendeanlage (Wendekreis, -hammer, -schleife o. ä.) vorweisen (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Punkt 4.10 Besondere Nutzungsansprüche). Dabei muss als Bemessungsfahrzeug grundsätzlich ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug herangezogen werden.</li> <li>-In Wohnstraßen ist auf Ausweichstellen für die Begegnung zwischen Pkw und Müllfahrzeug zu achten (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Punkt 5.2.2 Wohnstraße).</li> <li>-Bei befahrbaren Rinnen ist auf eine entsprechende Tragfestigkeit zu achten, da diese aufgrund von Fahrbahnbreiten und Verparkung oft durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden müssen (zulässiges Gesamtgewicht 26T).</li> <li>-Gehwege müssen für eine maschinelle Reinigung ausgelegt und mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 3,5 T befahrbar sein (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 1 und 2 StVO).</li> <li>-Absperreinrichtungen (Pfosten, Poller, Umlaufsperrn usw.) sind herausnehmbar oder umklappbar zu gestalten.</li> <li>-Desweiteren sind die Vorgaben des § 15 der Ortssatzung über die Kreislaufwirtschaft im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Kreislaufwirtschaftssatzung) zur Einrichtung von Standplätzen und Transportwegen für Abfallsammel-</li> </ul> | Der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung und ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.                |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| Behörde / Träger öffentlicher Belange  | Vorgebrachte Stellungnahme   | Auswirkung auf die Planung<br>Begründung  |
|--|--|---|
|  | <p>behälter auf den zur Abfallbeseitigung angeschlossenen Grundstücken zu beachten. Insbesondere ist bei Zeilenbauweise ein Standplatz für Gemeinschaftsbehälter auf dem Kopf-grundstück unmittelbar an der befahrbaren Straße anzulegen.</p> <p>Sollten die Vorgaben des § 15 nicht eingehalten werden, erlischt ein Anspruch auf Vollservice (VS) und die Abfallbehälter müssen von den Anschlussnehmern an der nächstmöglichen durch ein Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.</p>  |   |
| <p>20.Amt 70.6103 Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden - Kanalplanung</p>        | <p>Jede Änderung an bestehenden Entwässerungsanlagen und Änderungen an Art und /oder Menge des anfallenden Abwassers sind genehmigungsbedürftig. Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Gemäß den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist Regenrückhaltung mit Einleitbeschränkung i. H. von 10 l/s je ha vorgesehen. Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.</p>   | <p>Ein Antrag auf Einleitgenehmigung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu stellen und ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>  |
| <p>21.Dezernat des Bürgermeisters - Referat für Wirtschaft und Beschäftigung</p> | <p><u>Stellungnahme</u></p> <p>Mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Wohnhaus-komplexes an der Ecke Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße geschaffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan 1975/01 "Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule" setzt für den Bereich GE - gewerbliche Nutzung fest.</p> <p>Aufgrund des Wegfalls der gewerblichen Flächen kann das Referat für Wirtschaft und Beschäftigung der beabsichtigten Planänderung nicht zustimmen. Durch die hohe Nachfrage von Unternehmen an gewerblichen Flächen für Neuaniedlungen oder Standortverlegungen ist ein Abbau an Gewerbeflächen nicht vertretbar. Wenn gewerblich nutzbare Flächen dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, müssen auch zum Ausgleich neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden.</p> | <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll durch eine Nachverdichtung das Innenentwicklungspotenzial eines ehemaligen gewerblichen Standortes zur Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Dies steht im Konflikt mit den vortragenen Belangen der gewerblichen Nutzung.</p> <p>Durch eine übergeordnete Flächennutzungsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass bedarfsorientiert Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden. Dies ist nicht Aufgabe eines einzelnen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (ca. 0,5 ha) wird der Verlust als Gewerbestandort gegenüber dem Mehrwert der Wohnraumschaffung als hinnehmbar angesehen. Am Planungsziel der Wohnraumschaffung wird festgehalten.</p> |

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

| <b>Behörde / Träger öffentlicher Belange</b> | <b>Vorgebrachte Stellungnahme</b>   | <b>Auswirkung auf die Planung<br/>Begründung</b> |
|--|---|--|
|  | Daher bestehen erhebliche Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Carl-von-Linde-Straße“.  |  |
| 22. ESWE - Lokale Nahverkehrsaufgaben        | Die Aufnahme unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in die Begründung des Bebauungsplans wird begrüßt.  | Keine Auswirkungen.                              |
| 23. ESWE Versorgung                          | Als Eigentümer der Wasserversorgungsanlagen beantworten wir Ihre Anfrage auch im Auftrag der Wasserversorgungsbetriebe (WLW). Der o. g. Vorgang wurde durch die Fachabteilung geprüft. Seitens der ESWE Versorgungs AG, der sw netz GmbH und der WLW bestehen keine Bedenken. | Keine Auswirkungen.                              |