

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorhaben „Nördlich der Welfenstraße“

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

Das Abwägungsgebot ist die für die Planungen spezifische Ausprägung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, die den vielschichtigen Interessengeflechten Rechnung tragen soll, die bei der Planung regelmäßig betroffen sind. 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

1.	2
2.	4

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

1. Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst.....	4
2. Tiefbau- und Vermessungsamt	4
3. Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden	5
4. Umweltamt	5
5. Vorbeugender Brandschutz.....	14
6. Regierungspräsidium Darmstadt.....	16

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
----------------------------	---	--------------------	------------	------------------------------

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

1.	<p>Verschattung Beeinträchtigungen durch Verdunkelung in den Monaten November bis Februar in allen Gebäuden. Dadurch Wertminderung der einzelnen Eigentumswohnungen. Es wird ein finanzieller Ausgleich gefordert bzw. die Vergrößerung des Abstandes zwischen dem Neubau und den bestehenden Gebäuden Salierstraße 17 sowie Zähringerstraße 21 und 23</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p>Verschattung: Die geplanten Gebäude werden durch die festgesetzten Baufenster mit einem Mindestabstand von 8,16 m zur Nachbarparzelle errichtet. Durch den Grenzabstand der Neuplanung wird die erforderliche (bauordnungsrechtliche) Abstandsfläche (0,4 x Höhe) vollständig auf dem Grundstück des Vorhabenträgers abgebildet. Zudem wurde bereits ein Gebäuderücksprung für das letzte Geschoss festgesetzt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass sich die Situation durch den vorliegenden Bebauungsplan deutlich im Hinblick auf die bisherige Rechtssituation verbessert: Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mainzer Straße - Bereich A“ beträgt der Abstand zwischen bestehender Nachbarbebauung und Baufenster lediglich ca. 15 m, im vorliegenden Bebauungsplan sind hier mind. 18,5 m Abstand einzuhalten. Der Nachbarschutz wird somit in der Planung ausreichend berücksichtigt. Trotz der Neubauten kommt es zu einer ausreichenden Belichtung der Gebäude. Die Neubauten schränken die direkte Besonnung der Fassaden-/Fensterflächen lediglich teilweise im Winterhalbjahr (November bis Februar) ein. Dies ist grundsätzlich hinzunehmen, sofern die erforderlichen landesrechtlichen Abstandsflächen (Bauordnung) eingehalten werden. Wie dargestellt, ist dies im vorliegenden Fall gegeben.</p>	<p>Keine.</p>
----	--	---	--	---------------

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Immissionen während der Bauphase Es wird befürchtet, dass es während der Bauphase zu Lärmbelästigungen und Verschmutzungen durch Baudreck und Staub kommt. Zum Schutz der Eigentümer sind seitens des Bauherrn entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Ruhender Verkehr Durch den Bau von 200 Wohneinheiten wird der ruhende Verkehr erhöht. Es wird eine Parkplatznotsituation befürchtet und im Bereich der Salierstraße Anwohnerparken gefordert.</p> <p>Beweissicherungsverfahren Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird gefordert.</p> <p>Tiefgaragenzufahrt in der Salierstraße Die Beeinträchtigungen durch die Zufahrt der Fahrzeuge muss durch geeignete Maßnahmen (Einhausungen) minimiert werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p>Immissionen während der Bauphase: Regelungen zum Schutz der Nachbarn während der Bauphase sind nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass während der Bauphase die einschlägigen Vorschriften u. a. AVV Baulärm beachtet werden müssen.</p> <p>Ruhender Verkehr: Straßenrechtliche Anordnungen (Anwohnerparken) sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden werden in den geplanten Tiefgaragen nachgewiesen. Darüber hinaus sollen mit dem Vorhaben Stellplätze für die im Umfeld ansässigen Gewerbeflächen errichtet werden. Eine Verschärfung der Platzplatzsituation ist nicht zu erwarten.</p> <p>Beweissicherungsverfahren: Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans, wird jedoch mit dem Vorhabenträger im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vereinbart.</p> <p>Tiefgaragenzufahrt in der Salierstraße: Die Lärmsituation wurde in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ausführlich untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Zufahrt von Fahrzeugen in die Tiefgaragen sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme(n)	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			Weitergehende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.	
2.	Es wird angeregt, eine Fußgängeranbindung der „Grünen Mitte“ in nördliche Richtung zur Zähringerstraße mit aufzunehmen, sofern diese noch nicht vorgesehen ist. Außerdem wird um Mitteilung der Zeit-, Kostenträger- und Ausführungsplanung gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Im Bebauungsplan werden im Bereich der „Grünen Mitte“ Flächen festgesetzt, die mit einem öffentlichen Gehrecht zu belasten sind, so dass - gemeinsam mit der im Bebauungsplan Mainzer Straße - Bereich A festgesetzten Flächen mit Gehrechten - eine öffentliche Fußgängeranbindung zwischen Zähringerstraße und Welfenstraße hergestellt werden kann. Die Fußgängeranbindung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Vorhabenträger herzustellen.	Anpassung der Flächen, die mit einem öffentlichen Gehrecht zu belasten sind.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB				
1. Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst	Hinweis, dass im Plangebiet Kampfmittelverdachtspunkte liegen und vor Beginn der Baumaßnahme eine systematische Überprüfung erforderlich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Aufgrund der gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB ist bereits ein entsprechender Hinweis bzgl. der erforderlichen Kampfmittelsondierung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.	Keine.
2. Tiefbau- und Vermessungsamt	Darstellungen jeglicher Art, insbesondere von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind als unverbindliche Eintragungen vorzunehmen. In der Darstellung des Bebauungsplans sind alle vorhandenen Bäume in der Straßenverkehrsfläche entweder als unverbindliche Eintragung (analog aller anderen Eintragungen innerhalb der Verkehrsfläche) vorzunehmen oder aus der Plandarstellung zu entfernen. Eine Festsetzung vorhandener	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Straßenverkehrsfläche lediglich zu erhaltende Bäume fest, um bestehende Baumstandorte zu sichern. Da die Bäume bereits vorhanden sind, sind Konflikte mit Leitungsführungen im öffentlichen Raum nicht zu befürchten. Auf die Darstellung von zu pflanzenden Bäumen wurde verzichtet, so dass sich hierdurch keinerlei Einschränkungen ergeben.	Keine.

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	Bäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche als zu erhaltende Bäume wird abgelehnt.			
3. Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden	<p>Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein. Öffentliche Kanäle dürfen nur in Flächen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden.</p> <p>Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 10 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitbeschränkungen ist zu rechnen (Regenrückhalteanlagen): Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	<p>Der geforderte Abstand kann eingehalten werden, da die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufenden Abwasserkanäle die geforderten Abstände zu den Baugebieten nicht unterschreiten.</p> <p>Die erforderliche Einleitgenehmigung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger gestellt.</p>	Keine.
4. Umweltamt	<p><u>Belange des Immissionsschutz</u> Die textlichen Festsetzungen von Öffnungs- und Anlieferungszeiten unter A Nr. 12.2 sind rechtlich nicht zulässig. Sie sollten daher in die Hinweise aufgenommen werden mit dem Verweis, dass entsprechende Auflagen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erteilt werden. Der letzte Absatz unter Nr. 13 der Begründung ist entsprechend umzuformulieren.</p>	Der Anregung wird gefolgt.	<p><u>Belange des Immissionsschutzes:</u> Öffnungs- und Anlieferungszeiten sind nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 12.2 entfernt und in die Hinweise mit aufgenommen. Darüber hinaus werden die Anlieferungszeiten gewerblicher Nutzungen im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>	Die textliche Festsetzung Nr. 12.2 wird entfernt. Die Hinweise werden ergänzt.

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p><u>Bodenbelastungen</u> Zu dem Bebauungsplan „Nördlich der Welfenstraße“ haben wir mit Schreiben vom 03.06.2013 ausführlich Stellung genommen. Diese Stellungnahme findet sich nur zum Teil in den aktuell eingestellten Unterlagen wieder, die erforderlichen Anlagen zu unserer Stellungnahme fehlen vollständig (Bewertungskriterien, Darstellung relevanter Ergebnisse usw.). Die planerische Abwägung der vorhandenen Bodenbelastungen, welche im vorliegenden Fall zu einer Flächenkennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB führt, ist somit nicht mehr nachvollziehbar. Die vom Umweltamt - 360300- gemachten Angaben zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplans sowie die entsprechenden Anlagen sind daher vollständig und unverändert entsprechend unserer Stellungnahme vom 03.06.2013 zu übernehmen.</p> <p><u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange</u> Planzeichnung und textliche Festsetzungen: Hierzu verweisen wir auf die Stellungnahmen des Fachbereichs Landschaftsplanung (siehe Nr. 4 und Nr. 5 dieser Stellungnahme). Weitere Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zum Artenschutz (kursiv): Ziffer A 9.4: <i>Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten zulässig, die mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern ausgestattet sind (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchten).</i> Ziffer A.9.5:</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>	<p><u>Bodenbelastungen:</u> Die von Seiten des Umweltamtes zur Verfügung gestellten Informationen werden vollständig in die Begründung mit aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 11 Kinderspielplatz wird ergänzt. Der Hinweis zur Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird ergänzt.</p> <p><u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange:</u> Die Regelungen zur Außenbeleuchtung, zu Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse sowie zu Balkonbrüstungen werden in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen und sind zudem Regelungsgegenstand des städtebaulichen Vertrags.</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt. Die textl. Festsetzung Nr. A 11 wird ergänzt. Der Hinweis zu Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird ergänzt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt (Nr. A 9.4, 9.5 und 9.6).</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p><i>Im Zuge des Neubaus der Gebäude sind an geeigneten Stellen Quartierangebote bzw. Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse (Nistkästen, Einbau-Niststeine, Fledermauskästen, Fledermausbretter) einzubauen oder anzubringen.</i> Einzelheiten hierzu sind im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan zu regeln (s. Begründung Nr. II A 10).</p> <p>Außerdem bitten wir noch folgende, weitere Festsetzung aufzunehmen: Ziffer A 9.6: <i>Balkonbrüstungen aus volltransparentem Glas sind nicht zulässig.</i> Begründung: Vollkommen durchsichtige Balkonbrüstungen (in letzter Zeit häufig verwendet) stellen eine potentielle Gefahr für Vögel dar. Durch die Transparenz nimmt der Vogel das Hindernis nicht wahr und kollidiert mit der Scheibe. Die Festsetzung dient zur Vermeidung von Vogelschlag.</p> <p>Diese Anregungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen oder in die Abwägung einzustellen.</p> <p><u>Landschaftsplanerische Belange</u> Zeichnerische Festsetzungen: Um eine durchgängige „Grüne Mitte“, die aus grünplanerischer Sicht von hoher Bedeutung für das gesamte Plangebiet Mainzer Straße ist, zu gewährleisten, sind die Durchgänge nördlich und südlich auf jeweils mindestens 20 Meter aufzuweiten.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>	<p><u>Landschaftsplanerische Belange:</u> Das „Klimagutachten zum Planungsvorhaben „Stadtquartier Welfenstraße“ in Wiesbaden“ des Büros Ökoplana kommt zu dem Ergebnis, dass das städtebauliche Konzept den stadtklimatischen Anforderungen in angemessener Weise Rechnung trägt, wenn die Öffnung zur „Grünen Mitte“ an der Welfenstraße eine Breite von 16 m nicht unterschreitet. Dies wird über eine entsprechende Festsetzung gewährleistet. Im Be-</p>	<p>Die Öffnung der "Grünen Mitte" in nördliche Richtung wird von mindestens 12 m auf mindestens 16 m vergrößert.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Die Baumpflanzungen entlang der Wittelsbacher- und der Salierstraße sind, wie im Bebauungsplan „Mainzer Straße Bereich A“ von 1998 dargestellt, entsprechend zu übernehmen (siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungsvorschläge unter Pkt. A 8.6).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p>bauungsplan „Mainzer Straße Bereich A“ von 1998 weist die „Grüne Mitte“ an der Welfenstraße eine größere Öffnung auf, wobei mit der damals noch vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche „Grundschule“ eine andere städtebauliche Situation prägend war. Durch die nun vorgesehene Wohnbebauung zu beiden Seiten der „Grünen Mitte“ entsteht ein Blockinnenbereich, für den städtebaulich ein gewisses Maß an Geschlossenheit angestrebt wird und im Hinblick auf die Schaffung von Wohnqualitäten auch erforderlich ist. Die Schaffung einer öffentlich durchquerbaren Nord-Süd-Grünverbindung wird durch die Reduzierung der Öffnung auf 16 m im Bebauungsplan „Nördlich der Welfenstraße“ nicht beeinträchtigt; es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass mögliche Beeinträchtigungen durch den Kfz-Verkehr auf der Welfenstraße gegenüber der „Grünen Mitte“ besser abgeschottet werden. Um eine deutliche Öffnung auch in nördliche Richtung sicherzustellen, wird die Öffnung der "Grünen Mitte" in Richtung Norden von bisher 12 m auf 16 m erweitert. Insgesamt wird die Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung gegenüber dem Bebauungsplan von 1998 deutlich verbessert.</p> <p>Das Anpflanzen von weiteren Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist aufgrund der im Straßenraum verlegten Leitungen (Fernwärme, Gas usw.) nur sehr eingeschränkt möglich (siehe auch Stellungnahme des Tiefbau- und Vermessungsamtes). Daher wurden entsprechende Festsetzungen für Baumpflanzungen in den</p>	<p>Keine.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Textliche Festsetzungen: Pkt. A 3.3 Siehe dazu die Ausführungen unter Nr. 5 (Stadtklimatologische Belange).</p> <p>Neu Pkt. A 9.4 Entlang zusammenhängender fensterloser Flächen ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen. Je 30 qm zusammenhängender ungegliederter Ansichtsfläche ist mindestens eine Pflanze der Pflanzenliste 5 zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen.</p> <p>Neu Pkt. A 8.6 Für die noch im Plan fehlenden geforderten Straßenbäume sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bäume der Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität von 20-25 cm Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt festzusetzen, die Baumscheibe muss eine Fläche von mind. 6 m² aufweisen.</p> <p>Pkt. A 11 Grundsätzlich halten wir die Ausweisung einer Kinderspielplatzfläche innerhalb einer</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p>Vorgartenzonen getroffen.</p> <p>Eine weitere Reduzierung der Überwärmungseffekte ließe sich aufgrund der Fassadengestaltung und Gebäudestellung durch Fassadenbegrünung kaum erreichen. Diese steht überdies im Widerspruch zu einer angestrebten urbanen Gestaltung der Gebäude. Der städtebauliche Entwurf sieht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans eine GRZ von 0,32 vor, so dass ein deutlich höherer Anteil unversiegelter begrünter Grundstücksfreiflächen zu erwarten ist, was sich positiv auf das Kleinklima auswirkt, so dass der Verzicht auf eine Fassadenbegrünung vertretbar ist.</p> <p>Das Anpflanzen von weiteren Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist aufgrund der im Straßenraum verlegten Leitungen (Fernwärme, Gas usw.) nur sehr eingeschränkt möglich (siehe auch Stellungnahme des Tiefbau- und Vermessungsamtes). Daher wurden entsprechende Festsetzungen für Baumpflanzungen in den Vorgartenzonen getroffen.</p> <p>Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von „Spielstatio-</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>§ 9 (1) 25er Fläche für problematisch, besser wäre hier eine klare Trennung zwischen einer privaten Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB oder Nebenanlage und einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.</p> <p>Pkt. A 14.1 Die Überdeckung für die Begrünung der Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen, um auch Großsträucher pflanzen zu können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p>nen“ innerhalb des Blockinnenbereichs stehen nicht im Widerspruch zueinander und unterstützen den gewünschten offenen und kommunikativen Charakter der „Grünen Mitte“. Einer entsprechenden Verteilung der Spielmöglichkeiten innerhalb des zentralen Freiraums steht seitens des Amtes für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten nichts entgegen. Auch bei einer abgegrenzten Spielfläche gäbe es ein Zusammenspiel von Pflanzungen und Spielgeräten.</p> <p>Die festgesetzte Erdüberdeckung von 0,6 m ermöglicht das Anpflanzen von Sträuchern sowie kleinkronigen Bäumen und deren Standfestigkeit in den durch Tiefgaragen unterbauten Bereichen. Das festgesetzte Maß ist in diesem Zusammenhang allerdings als Mindest-Überdeckung anzusehen, bei der damit gerechnet werden muss, dass die Pflanzen bei längeren Hitzeperioden einem gewissen Trockenstress ausgesetzt sind, da die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens begrenzt ist. Dies kann bei Regenperioden wiederum zu Problemen mit Staunässe führen. Eine Erdüberdeckung von 0,8 m erfordert allerdings einen deutlich höheren konstruktiven und technischen Aufwand bei der Ausgestaltung der Tiefgaragen, zumal möglicherweise einsetzendem Trockenstress der Pflanzen durch künstliche Bewässerung abgeholfen werden kann. Das Anpflanzen von großkronigen Bäumen bietet sich aufgrund der Gebäudeabstände ohnehin oberhalb der Tiefgarage nicht an und ist im Bereich der „Grünen Mitte“ möglich. In der Pflanzliste 2 der textlichen Fest-</p>	<p>Keine.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Auf den Grundstücksflächen zwischen der Straßenlinie und der Baufläche werden textlich umfangreiche Baumpflanzungen festgesetzt. Dies ist aus stadtklimatologischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen, weil die Pflanzungen auf die versiegelten Straßenflächen wirken und durch den Schattenschwurf der Kronen der Erwärmung entgegenwirken. Es ist zu prüfen, ob diese Bäume auch zeichnerisch festgesetzt werden können.</p> <p>Unter Kapitel A 3.3 der textlichen Festsetzungen werden Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen durch oberirdische und unterirdische Gebäude in Richtung der „Grünen Mitte“ zugelassen, wenn die Gesamtbreite der grünen Mitte beibehalten wird. Der angegebene Wert für die Überschreitung beträgt max. 2 m nach Westen und max. 6 m nach Osten. In der Begründung (S. 14) wird lediglich auf den Wert max. 2 m in beide Richtungen abgehoben. Hier ist der Widerspruch aufzulösen. Der Wert ist in den textlichen Festsetzungen auf max. 2 m in beide Richtungen zu limitieren.</p> <p>Das Klimagutachten empfiehlt und begründet mit Blick auf die thermischen Wirkungen ausdrücklich die Begrünung der Dachflächen aller baulichen Anlagen im Planbereich. Dieser Vorschlag ist mit einer Begrünung von 80 % der vorhandenen Dachflächen im Kapitel 9 der Festsetzungen umgesetzt. Die restlichen 20 % sollen für Dachterrassen bzw. Glasdächer nutzbar sein. In der Begründung ist nicht ersichtlich, warum den Dachterrassen/Glasdächern gegenüber dem klimaöko-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der Anregungen wird nicht gefolgt.</p>	<p>Baumpflanzungen in den Vorgartenbereichen sind textlich festgesetzt, eine zeichnerische Festsetzung ist dadurch entbehrlich. Darüber hinaus können die genauen Baumstandorte im aktuellen Planungsstadium nicht ermittelt werden und ergeben sich erst in der weiteren Planung (Zugänge, Zufahrten, Leitungen usw.).</p> <p>Die möglichen Überschreitungen der Baugrenzen an der „Grünen Mitte“ von 2,00 m nach Westen bzw. 6,00 m nach Osten erlaubt eine gewisse Flexibilität bei der weiteren Planung. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Um dem Vorhabenträger eine gestalterische Flexibilität zu ermöglichen, können max. 20 % der Dachflächen als Dachterrasse oder Glasdach ausgebildet werden. Mindestens 80 % der Dachflächen sind als Gründach herzustellen, ausgenommen erforderliche technische Aufbauten, wie z. B. Aufzugüberfahrten, Lüftungseinrichtungen usw. Diese Festsetzung berücksichtigt einerseits die klimaökologischen Belange und ermöglicht andererseits gestalteri-</p>	<p>Keine.</p> <p>Anpassung der Begründung.</p> <p>Keine.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>logischen Belang Vorrang eingeräumt wurde. Es ist auch zu befürchten, dass sogar die 80 %-ige Begrünung nicht umgesetzt werden kann, weil in Kapitel B 1.1 der textlichen Festsetzungen im Blockinnenbereich Dachneigungen bis zu 30 % zulässig sein sollen. Dachflächen mit Neigungen über 20 % sind nur sehr schwer zu begrünen. Die Dachneigungen sollten daher auf 20 % begrenzt werden.</p> <p>Auch die Empfehlung des Klimagutachtens zur hellen Gestaltung von Oberflächen ist im Bebauungsplan-Entwurf lediglich durch die Limitierung dunkler Fassadenfarben (auf 10 %) bauordnungsrechtlich in Kapitel B 1.3 geregelt. Wegen der im Klimagutachten begründeten positiven Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt sind helle Farben grundsätzlich für Fassaden und alle anderen Oberflächen wie versiegelte Platz- und Wegeflächen zu fordern.</p> <p>Mit Blick auf die Auswirkungen des Klimawandels sind die genannten Anforderungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsprechend in die Abwägung einzustellen und im Falle der Abweichung entsprechend zu begründen.</p> <p>Wir bitten diese abwägungsrelevante Fachstellungnahme auf der Basis des Beschlusses Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p>schen Spielraum. Die Festsetzung von 100 % Dachbegrünung erscheint in der Praxis nicht umsetzbar.</p> <p>Die Dachneigung in den Blockinnenbereichen kann bis zu 30° ausgeführt werden. Bis zu dieser Dachneigung ist die Umsetzung einer Dachbegrünung - unter Einsatz entsprechender Systeme - umsetzbar. Es bleibt dem Vorhabenträger somit freigestellt, ob er die Dachbegrünung relativ einfach auf einem Flachdach realisiert oder die technisch aufwändigere Variante mit einer Dachneigung von 30° wählt. Da er jedoch eine Dachbegrünung realisieren muss, ist die geäußerte Befürchtung nicht zutreffend.</p> <p>Die Empfehlung des Klimagutachtens wurde durch die getroffene Festsetzung zur Einschränkung dunkler Farben bei der Fassadengestaltung auf max. 10 % der Fassadenoberfläche umgesetzt. Gleichzeitig verbleibt ein gewisser Gestaltungsspielraum. Versiegelte Platz- und Wegeflächen sind auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt (siehe textliche Festsetzung zu A 9.1) und darüber hinaus in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Weitergehende Festsetzungen zur Farbgestaltung sind daher entbehrlich.</p>	<p>Keine.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>24.04.2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ in der Abwägung erkennbar abzuhandeln.</p> <p><u>Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange</u> Anlagenbezogener Gewässerschutz Im Geltungsbereich liegen dem Umweltamt/Untere Wasserbehörde Anzeigen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vor.</p> <p>Wir bitten Sie, folgenden Passus unter C Hinweise in die textl. Festsetzungen aufzunehmen: Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAWS in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung und Nutzung der Anlagen beachtet werden.</p> <p><u>Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u> Es bestehen keine Bedenken. Die Empfehlungen aus unserer Stellungnahme vom 03.06.2013 wurden übernommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	<p><u>Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange:</u></p> <p>Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p>	<p>Ergänzung der Hinweise.</p>
<p>5. Vorbeugender Brandschutz</p>	<p>Hinweis auf Beachtung der Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr sowie die Anlage von Stadtstraßen gem. RASSt 06 R1 (insbes. Kap. 4.9). Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW mit einem zul. Gesamtge-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz werden bei der Hochbauplanung durch den Vorhabenträger entsprechend berücksichtigt.</p>	<p>Keine.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>wicht von 16 t und einer Achslast von 10 t anzunehmen; dies gilt auch für private Grundstücksflächen, die durch Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) befahren werden müssen. Bzgl. der Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden müssen, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.</p> <p>Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden (§ 13 HBO).</p> <p>Hinweis auf die Beachtung der §§ 4, 5, 13, 30 HBO: Erfordernis eines 2. baulichen Rettungsweges bei Brüstungshöhen über 8 m. Falls ein Rettungsweg über Leitern sichergestellt wird, müssen entsprechende Zu- und Durchfahrten sowie Aufstellflächen vorhanden sein. Vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit der Gebäude nicht beeinträchtigen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee etc.) und sind ggf. zu markieren. Unabhängig von der Art des Rettungsweges sind für Gebäude(teile) mit einem Abstand von mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung für den Grundschutz gesichert ist. Bei Neu- oder Umbau-</p>			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>maßnahmen muss der Abstand der Löschwasserentnahmestellen kleiner als 150 m (Lauflinie) gehalten werden. Hydranten müssen jederzeit frei zugänglich sein, dürfen die Befahrbarkeit der Straße nicht beeinträchtigen und nicht vor Grundstückszufahrten liegen. (§§ 3, 13 HBKG; DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 400-1, W 331, Kap. 5.1)</p> <p>Gebäude müssen in einem Abstand von 3 bis 9 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der 2. Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll, die Brüstungshöhe von 8 bis 18 m beträgt und keine Feuerwehrezufahrt bzw. Aufstellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist (§ 13 HBO, Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).</p>			
6. Regierungspräsidium Darmstadt	<p><u>Grundwasser:</u> Das Plangebiet befindet sich in der Zone B 4 des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes Wiesbaden. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind durch Untersuchungen bekannt. Bei Bodeneingriffen ist eine gutachterliche Begleitung der Maßnahmen und Grundwasserüberwachung erforderlich. Das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz ist zu beteiligen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist bereits überbaut. Auswirkungen von Bau-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p><u>Grundwasser:</u> Die Anregung wurde bereits berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Die Darstellung der Flächen mit Bodenbelastungen sowie ein entsprechender Hinweis wurden bereits im Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>maßnahmen auf die Bodenmechanik spielen daher eine untergeordnete Rolle. Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (StAnz 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit. Das Dezernat IV/WI 41.1 ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Zur Reduzierung des Verkehrslärms rege ich in Anlehnung an die „schalltechnische Untersuchung“ des Büros Heinz und Feier an, in der Wittelsbacher-, der Salier- und der Welfenstraße an, die Festsetzung von Tempo 30 km/h (statt 50 km/h) zu prüfen. Damit würde eine Reduzierung des entsprechenden Lärms um ca. 2 dB(A) erreicht. Zudem wäre eine solche Festsetzung sicher auch der Verkehrssicherheit förderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><u>Immissionsschutz</u> Straßenrechtliche Anordnungen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Darüber hinaus ist die Welfenstraße zwischen Salierstraße und Wittelsbacherstraße im Zeitraum zwischen 8 und 16 Uhr bereits als Tempo-30-Zone ausgewiesen.</p>	<p>Keine.</p>