

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim

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.

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
----------------------------	---	--------------------	------------	------------------------------

Tabellarische Übersicht der formellen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen privater Einwender aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) :

Nr.	Private Einwender	Ort	Datum	Seite
1	Bürgergruppe 1	65199 Wiesbaden	09.02.2018	4
2	GWV	65185 Wiesbaden	03.02.2018	8

Tabellarische Übersicht der formellen Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen aus der formellen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum	Seite
1	RP Darmstadt	64283 Darmstadt	15.02.2018	9
2	RP Darmstadt - Kampfmittelräumdienst	64283 Darmstadt	12.01.2018	12
3	Umweltamt LH Wiesbaden	65189 Wiesbaden	02.03.2018	14
4	Amt 51 - Amt für Soziale Arbeit	65189 Wiesbaden	13.02.2018	25
5	Dezernat VI - Bildungsplaner und das Schulamt	65185 Wiesbaden	17.01.2018	25
6	ESWE Verkehrsgesellschaft mbH	65189 Wiesbaden	22.01.2018	25
7	ESWE Versorgungs AG (sw netz)	65029 Wiesbaden	12.01.2018	26
8	Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden	65187 Wiesbaden	16.02.2018	27
9	Amt 37 - Vorbeugender Brandschutz (Berufsfeuerwehr)	65197 Wiesbaden	13.02.2018	28
10	Amt 52 - Sportamt	65189 Wiesbaden	16.02.2018	32
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	65029 Wiesbaden	12.02.2018	32

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
-------------------------------	--	-------------------------	------------	------------------------------------

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **ohne** Anregungen aus der formellen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum	Seite
12	Amt 66 - Tiefbau- und Vermessungsamt	65189 Wiesbaden	12.02.2018	34
13	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Bodendenkmal- pflege	65203 Wiesbaden	17.01.2018 / 18.01.2018	34
14	Amt 80 - Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	65189 Wiesbaden	16.01.2018	35
15	Hessen Forst, Forstamt	56199 Wiesbaden	23.01.2018	36
16	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	65183 Wiesbaden	15.02.2018	36
17	Untere Denkmalschutzbehörde	65189 Wiesbaden	15.02.2018	36

Anlage 1: Behandlung der ergänzenden Anforderungen zum Beschluss Nr. 0076 des Ortsbeirates Dotzheim zum Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans „Waldviertel - westlich der Greifstraße“ am 13. September 2017:

Nr.		Ort	Datum	Seite
1	Ortsbeirat Dotzheim	65199 Wiesbaden- Dotzheim	13.09.2017	37

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

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB				
<p>1 Bürgergruppe 1</p>	<p>Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar betroffen und widersprechen daher mit folgender Begründung:</p> <p>Nach den bisher vorgelegten Plänen existiert kein integriertes Verkehrskonzept</p> <p>1. Der Verkehrskollaps in Kohlheck ist vorprogrammiert!</p> <p>Die planenden Stellen, hier im Besonderen das Verkehrsdezernat, Herr Kowol, hat sich in keiner erkennbaren Weise mit den Einwänden der Bewohner*Innen trotz mehrerer Zusagen auf diversen Bürgerveranstaltungen auseinandergesetzt.</p> <p>Die Aussage in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Waldviertel – Westlich der Greifstraße“ spricht von „verträglichen Verkehrsbelastungen“ (Plan S. 19). Diese beziehen sich aber ausschließlich auf das Verkehrsaufkommen im nahen Baugebiet, nicht aber auf die zu erwartenden Verkehrsbelastungen durch die große Anzahl an Neubauten im gesamten Kohlheck. Aufgrund dieser steigenden Neubautätigkeiten im gesamten Gebiet (80 Wohneinheiten in der Kranichstraße, 19 Eigentumswohnungen in der Helmholtzstraße, mehr als 400 Wohnungen in der Carl-von-Linde-Straße neben dem Westcenter, Neubau und Vergrößerung des REWE) ist darüber hinaus absehbar, dass sich die Verkehrsstaus (Kranichstraße, Wiesbadener Straße, Panoramastraße, die übrigens seit Jahren in einem katastrophalen Zustand ist, Felsenstraße, Greifstraße, Weher Köppel, Wenzel-Jaksch-Straße, Flachstraße, Carl-von-Linde-Straße u. a.) weiter ausweiten werden. Hinzu kommt der stetig wachsende Durchgangsverkehr aus dem Taunus, namentlich insbesondere der Verkehr aus Taunusstein, der direkt durch Kohlheck geleitet wird. Ein schlüssiges Verkehrskonzept wurde bisher</p>	<p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p>	<p>Die Erstellung eines integrierten, gesamtstädtischen oder stadtteilbezogenen Verkehrskonzeptes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Prüfung der zukünftigen Funktionsfähigkeit der umliegenden Verkehrsnetzes basiert auf einer repräsentativen Verkehrszählung an drei relevanten Knotenpunkten, sowie einer detaillierten Ermittlung des durch die Realisierung des geplanten Wohngebiets entstehenden zusätzlichen Verkehrs.</p> <p>Im Ergebnis besitzen die Straßen im Umfeld auch bei der Annahme eines ungünstigen Ausgangszustands (siehe dazu die Erläuterungen zu diesem Themenkomplex weiter unten) noch ein erhebliches Aufnahmetenzial. Die zu erwartende Gesamtverkehrsstärke bleibt weit unter der für Wohnstraßen in der RAS06 genannten Orientierungsgröße von maximal 400 Kfz/h. Zu den in der Stellungnahme angesprochenen 80 Wohneinheiten in der Kranichstraße ist anzumerken, dass diese nicht auf der grünen Wiese gebaut werden, sondern dort vorher 104, nicht mehr sanierungsfähige Wohneinheiten abgerissen wurden. Weiterhin sind gerade die größeren der in der Stellungnahme angesprochenen Vorhaben (400 Wohnungen in der Carl-von-Linde-Straße oder die Erweiterung des REWE Markts), vom eigentlichen Plangebiet 2 km entfernt, so dass deren Auswirkungen auf das Umfeld des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan als gering zu bewerten sind. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, grundsätzlich funktionierende Lösungsansätze auszuarbeiten. Die im Bebauungsplan dargestellten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Erschließung des Gebiets</p>	<p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>nicht vorgelegt. Als Bürger*Innen der Stadt Wiesbaden erwarten wir von unseren Repräsentanten sowie den Verantwortlichen in unserer Verwaltung Konzepte und Lösungen!</p> <p>Darüber hinaus bezweifeln wir die seitens des Gutachters Lademacher vorgelegten Berechnungen zum Verkehrsaufkommen, da sie von statistischen Mittelwerten und Minimalfahrten pro Haushalt ausgehen und die Sackgassenlage beider Straßen (Greifstraße, Langendellschlag), den Besucherverkehr (Kinderhort Zappelphilipp“, der FCSW und deren genehmigten Erweiterung, Pizzeria, Tennisplätze, Forsthaus) sowie den Verwandtenverkehr der Senioren unberücksichtigt lassen.</p>	<p>Der Anregung wird widersprochen.</p>	<p>sind angemessen, um im Rahmen der weiteren Planungsebenen eine praktikable, mit dem übergeordneten Verkehrssystem funktionierende Erschließung sicherzustellen. Dies wird zudem durch die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung belegt.</p> <p>Entgegen der Behauptung, von minimalen Annahmen auszugehen, verfolgt das Gutachten einen konservativen Ansatz und betrachtet bewusst eine ungünstige Ausgangslage. Sowohl bei der Zahl der Wohneinheiten, als auch bei der durchschnittlichen Wegeanzahl pro Person, sowie bei der Verkehrsmittelwahl (Anteil der Fahrten, die mit dem Kfz zurückgelegt werden).</p> <p>Die Prognose der Veränderungen des zukünftigen, nicht durch den Bebauungsplan induzierten Verkehrs, ist aufgrund der hohen Kapazitäten, die an den relevanten Knotenpunkten vorhanden sind, nicht erforderlich.</p> <p>Eine Ermittlung der theoretisch maximal möglichen Verkehrsstärken im Sinne eines Worst-Case-Szenarios ist in der Verkehrsplanung an dieser Stelle unüblich. Hiermit soll vermieden werden, dass die Verkehrsinfrastruktur aufgrund einzelner, nur kurzzeitiger Verkehrsspitzen überdimensioniert wird.</p> <p>Im Ergebnis sind die im Verkehrsgutachten von 2016 zum Bebauungsplan „Waldviertel“ dargestellten Berechnungen zum Verkehrsaufkommen des Planungsgebiets aufgrund der dort verwendeten Ansätze eine nach dem Stand der Technik erstellte und belastbare Verkehrsprognose.</p>	<p>keine</p>
	<p>Schon jetzt ballt sich (qualitative Komponente) der Verkehr insbesondere im Langendellschlag (wechselseitige Beparkung bei einspuriger Verkehrsführung). Die Zu- und Abfahrt zu den geplanten Tiefgaragen wird die Belastung der Bürger*Innen weiter steigern. (Übrigens wurde an unterschiedlichen Stellen schon mehrfach auf das Problem der Raser*Innen in der Tempo 30 Zone hingewiesen. Kontrollen oder verkehrsberuhigende</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Aufgabe der Bauleitplanung ist es grundsätzlich, funktionierende Lösungsansätze auszuarbeiten. Die im Bebauungsplan dargestellten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Erschließung des Gebiets sind angemessen, um im Rahmen der weiteren Planungsebene eine praktikable mit dem übergeordneten Verkehrssystem funktionierende Erschließung sicherzustellen.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Maßnahmen finden trotz mehrfacher Forderungen von Bürgern*Innen nicht statt. Eine Radarkontrolle um 10 Uhr morgens, 6.2.2018, überwacht möglicherweise den rasenden LKW-Baustellenverkehr, berücksichtigt aber nicht den jahrelangen Hol- und Bringservice der FCSW zwischen 7-9 Uhr und 13–15 Uhr.)</p> <p>Der wachsende Individualverkehr führt zu einer weiterwachsenden Belastung der Anwohner, die schon jetzt von Parkplatzproblemen (Greifstraße) geplagt sind. Entgegen der Behauptung (Plan S. 20) kann die Anzahl an Parkmöglichkeiten im Langendellschlag nicht als „ausreichend angesehen werden“, da bereits jetzt, bspw. bei Veranstaltungen im Forsthaus oder in der Freien Christlichen Schule (FCSW), sich große Parkplatzprobleme ergeben.</p> <p>Im Weiteren spricht die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans pauschal von „verkehrsberuhigenden Maßnahmen“. Die Bürger*innen der Stadt hätten diese allgemeine Absichtserklärung gerne konkretisiert gehabt, insbesondere deshalb, da Anwohnerklagen zu rasendem Verkehr und geforderte Maßnahmen seit Jahren seitens der Stadtverwaltung konsequent ignoriert werden.</p> <p>2. Schleichende Verdichtung bei der Planung durch die Stadt respektive die GWW In allen Sitzungen und Veröffentlichungen sowie im Plan (S. 5) wurde / wird nachweislich immer von 275</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird widersprochen.</p>	<p>Ordnungsrechtliche Maßnahmen wie Verkehrskontrollen zählen nicht zum Aufgabenbereich der Bauleitplanung.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans bezieht sich auf die im Regelfall vorliegende Nutzung und Auslastung der Parkmöglichkeiten entlang des Langendellschlags. Dass sich im Rahmen seltener Ereignisse wie beispielsweise Veranstaltungen der Freien Christlichen Schule oder im Forsthaus Engpässe ergeben können, ist möglich, aber nicht auf der Ebene des Bebauungsplans regelbar. Vielmehr kommen in diesem Fall ordnungsrechtliche Maßnahmen wie beispielsweise das Ausweisen von Anwohnerparkbereichen in Frage, die dazu beitragen können, die Situation im Einzelfall zu entschärfen.</p> <p>Die Ausführungen zur Begründung sind nicht pauschal, sondern beziehen sich konkret auf die private Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets.</p> <p>Um verkehrsbedingte Geräuschemissionen soweit wie möglich zu mindern und vor allem um eine, der Nutzung angemessene, hohe Verkehrssicherheit innerhalb des Wohngebiets zu gewährleisten, ist es im Rahmen der Realisierung des Projekts vorgesehen, die als private Verkehrsfläche festgesetzte Haupteinfahrtsstraße, verkehrsberuhigt zu gestalten. Zusätzlich wird die private Verkehrsfläche nur für die für die Anlieger des Wohngebiets freigeben um ein unerwünschtes Entstehen von Durchgangsverkehr zu verhindern.</p> <p>Bei den Angaben handelt es sich nicht um Irreführung. Zunächst ist klarstellend anzumerken, dass an allen in der Stellungnahme zitierten Stellen der Begründung die Angaben zur Zahl der Wohneinheiten immer mit den</p>	<p>keine</p> <p>keine</p> <p>Anpassung der Begründung</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Wohneinheiten gesprochen. Ab S. 48 geht der Plan von 300 Wohnungen aus. Damit einher geht eine Irreführung der zu beteiligenden Öffentlichkeit, die rechtlich nicht hinzunehmen ist und als Taktik angesehen werden kann. Diese beabsichtigte Steigerung führt nicht nur zu zusätzlich wachsendem Verkehr, sondern auch zu einer weiteren Verdichtung im Baugebiet und wird von uns abgelehnt.</p> <p>3. Eine bedarfsdeckende Versorgung mit Kindergarten- und Krippenplätzen sowie ein kindgerechter Spielplatz ist nicht Bestandteil der Planung.</p> <p>Leider bleibt es bei dem Thema -wie so oft – bei Absichtserklärungen, die in Ortsbeiratssitzungen und bei anderen Gelegenheiten als „Beruhigungsspillen für die Bevölkerung“ zwar kommuniziert, aber nicht nachweislich angegangen werden.</p> <p>Angesichts der allgemeinen gesellschaftlichen Diskussion um Luftreinhaltung, Fahrverbote und Sicherung der Lebensqualität der Bürger*innen auch in Wiesbaden fordern wir ein integriertes, wirksames und zukunftsorientiertes Verkehrskonzept für Wiesbaden – Kohlheck und Dotzheim</p>	<p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zusätzen circa, etwa oder rund versehen wurden. Die angeführten Differenzen bei den Wohneinheiten belaufen sich auf unter 10 %. Dies ist darauf zurückzuführen, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs der endgültige Wohnungsspiegel (Anzahl und Verteilung der 2-,3 und 4-Zimmerwohnungen) noch nicht feststand und auch zum heutigen Zeitpunkt noch nicht endgültig feststeht. Da es sich bei diesem Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist dies kein ungewöhnlicher Vorgang.</p> <p>In dem Verkehrsgutachten, bei dem die Wohnungszahl eine Rolle spielt, wurde im Rahmen der Ermittlung der zukünftigen Verkehrsmengen bewusst der ungünstige Fall betrachtet. Es ergeben sich daher auch bei möglicherweise zukünftig etwa 300 Wohneinheiten keine geänderten Anforderungen an den Bebauungsplan oder das Verkehrsgutachten.</p> <p>Selbstverständlich ist es zur Klarstellung richtig, die Begründung im entsprechenden Kapitel redaktionell anzupassen.</p> <p>Der Bedarf an Kita- und Schulplätzen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen der GWW und der Stadt Wiesbaden berücksichtigt.</p> <p>Die Erstellung eines integrierten, gesamtstädtischen oder stadtteilbezogenen Verkehrskonzepts ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>	<p>keine</p> <p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
<p>2 Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW)</p>	<p>Aufgrund der fortgeschrittenen Erschließungsplanung für das Plangebiet und der Architektur- und Freianlagenplanung für den ersten Bauabschnitt (A2) haben sich kurzfristig eine Reihe minimaler Anpassungen ergeben, die sich auch auf die Planzeichnung auswirken. Unsere Bitte ist es, dass Sie ihrerseits prüfen ob diese geringfügigen Anpassungen, in den Bebauungsplan integriert werden können.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hierbei handelt es sich um Eckausrundungen Im Bereich der privaten Verkehrsflächen, die sich aufgrund der Erschließungsplanung ergeben haben. 2. Um den zeichnerisch festgesetzten und besonders erhaltenswerten Bestandsbaum (Hainbuche) besser erhalten zu können, schlagen wir vor die Wegeführung des Fußwegs und damit auch die Lage für das Gehrecht im Bebauungsplan leicht zu verschieben. 3. Aufgrund einer neu aufgeteilten Gebäudeanordnung ergibt sich im Bereich unterhalb des Finkenwegs in direkter Umgebung zu dem dort eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze. Dabei handelt es sich um die Verschiebung bleibt innerhalb der Fläche des sich zurzeit an dieser Stelle befindlichen Bestandsgebäudes. 4. Im Einfahrtsbereich zur ersten TG (an der ersten Zufahrt von privaten Verkehrsfläche die wiederum an die Greifstraße angebunden ist. ist es aus Sicht der Architekturplanung schwierig die dort vorgesehenen Stellplätze vollständig in als TG bzw. Garagenplätze zu realisieren. Um in dieser bewegten topografischen Ausgangssituation eine architektonisch und städtebaulich ansprechende Gestaltung realisieren zu können, wird von Seiten der GWW darum gebeten in diesem Bereich auch eine geringe Anzahl von vorrausichtlich drei oberirdischen Stellplätzen zuzulassen. 	<p>Den Anregungen und Hinweisen wird gefolgt.</p>	<p>Zu. 1: Bei den Eckausrundungen handelt es sich um eine gerechtfertigte, redaktionelle Anpassung. Da es sich bei der Verkehrsfläche um eine private Verkehrsfläche handelt und aufgrund der nur sehr kleinen Flächenanteile, die jeweils nur rund 1 bis 2 m² je Ausrundung betreffen, ergeben sich keinerlei Auswirkungen oder Konsequenzen für die Planung.</p> <p>Zu 2.: Auch hier sind keinerlei negative Auswirkungen oder planungsrechtliche Konsequenzen für die Planung vorhanden. Vielmehr wird durch die geringfügige Verlagerung des Gehrechts der Erhalt des Bestandsbaums erleichtert.</p> <p>Zu 3.: Bei der angesprochenen Anpassung der Baugrenze handelt es sich um eine Fläche von rund 2 m². Diese liegt vollständig innerhalb des Bereichs, der bereits heute bebaut ist, wodurch eine zusätzliche Beeinträchtigung des sich in der Nähe befindenden Bestandsbaums ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Zu 4.: Die private Erschließungsstraße, an welche die angesprochene Tiefgarage angebunden ist, stellt mit rund 10 % Gefälle die am stärksten geneigte Verkehrsfläche dar. Um eine architektonisch und städtebaulich ansprechende sowie funktional praktikable Lösung für das unmittelbare Umfeld der TG-Einfahrt zu ermöglichen, erscheint eine kleinräumige Flexibilisierung der Festsetzung in diesem Bereich sinnvoll.</p> <p>Die Grundzüge der Planung werden durch keine der dargestellten redaktionellen oder geringfügigen Anpassungen berührt. Daher kann der Anpassung entsprochen werden.</p>	<p>Anpassung des Bebauungsplans</p>

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

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

1 RP Darmstadt	Wie bereits im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahmen vom 3. Januar 2017 zum Bebauungsplanentwurf sowie 6. April 2017 zur Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung innerhalb des im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan - RPS / RegFNP- 2010 ausgewiesenen „Vorranggebietes Siedlung / Bestand“.	Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.	keine Einwände gegen die Planung	keine
	Aus naturschutzfachlicher Sicht wird festgestellt, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete überlagert. Der westliche Teil des Geltungsbereichs überlagert im Bereich der Straße „Langendellschlag“ jedoch das FFH-Gebiet DE 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“. Mit den vorgelegten Unterlagen wurde nunmehr nachvollziehbar dargelegt, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des o. g. FFH-Gebiets kommt.	Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.	keine Einwände gegen die Planung	keine
	Da die Lösung der im Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (BGNATUR Oktober 2017) beschriebenen artenschutzrechtlichen Konflikte noch nicht klar aus den Unterlagen erkennbar ist, muss hierzu, insbesondere zur Kennzeichnung der Bereiche, in denen vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen stattfinden, noch eine Ergänzung erfolgen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzgebiete verwiesen.	Die Anregung wird berücksichtigt.	Die vorlaufenden Artenschutzmaßnahmen sind bereits umgesetzt und dokumentiert worden. Die Dokumentation wurde mittlerweile bei der Unteren Naturschutzbehörde nachgereicht, abgestimmt und genehmigt.	redaktionelle Anpassung des Bebauungsplans

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird wie folgt Stellung genommen: <u>Grundwasser, Bodenschutz:</u> Das Plangebiet liegt in der Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellen- /Trinkwasser-schutzgebiets (WSG-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet sollte in der textlichen Festsetzung unter Punkt 7 Grundwasser, Bodenschutz aufgenommen werden. In der Stellungnahme vom 3. Januar 2017 war dieser Hinweis bereits enthalten.</p> <u>Immissionsschutz:</u> Vor dem Hintergrund der Wiesbadener Klimaziele und der Zielsetzungen des BauGB wird angeregt zu prüfen, ob Instrumente zur Reduzierung der CO2-Emissionen zur Verfügung stehen bzw. wirtschaftlich betrieben werden können; beispielsweise eine Insellösung zur Versorgung des betr. Wohnviertels mit Nahwärme. Der Wärme könnte für den geplanten Bereich effizient beispielsweise mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) erzeugt werden oder annähernd klimaneutral mit einer Holzhackschnitzelheizung.	<p>Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird sinngemäß berücksichtigt.</p>	<p>keine Einwände gegen die Planung</p> <p>Um die Bedeutung des Heilquellenschutzgebiets zu unterstreichen, erscheint eine gesonderte Aufführung bei den Hinweisen unter Punkt 7 Grundwasser, Bodenschutz sinnvoll.</p> <p>Die konkrete Energie- bzw. Wärmeversorgung des Gebiets ist bewusst nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, da sich diese im Detail während der Realisierungsphase häufig noch ändert. Da ein der Versorgung des Gebiets dienendes BHKW auch ohne die Festsetzung eines konkreten Standorts innerhalb des Plangebiets zulässig ist (vgl. § 14 Abs. 2 BauNVO), besteht kein zwingendes Erfordernis der Festlegung eines Standorts. Das Ziel der erneuerbaren Wärmeversorgung und dessen Umsetzung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags als flexibles Instrument wird in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Es ist vorgesehen die Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz sicherzustellen, welches über ein gasmotorisches BHKW mit ca. 110 kW elektrischer Leistung und zusätzlich einer Gaskesselanlage betrieben wird. Die Bereitstellung des überwiegenden Anteils der benötigten Wärme aus hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung kombiniert mit dem Einsatz von Biomethan im BHKW</p>	<p>keine</p> <p>Redaktionelle Anpassung des Bebauungsplans</p> <p>Anpassung der Begründung und des Umweltberichts</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p><u>Bergaufsicht:</u> Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; 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 Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. 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. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tä-</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>ermöglicht als Primärenergiefaktor einen Wert von $\leq 0,4$. Die Heizzentrale und das Wärmenetz werden durch den örtlichen Energieversorger, die ESWE-Versorgungs AG, betrieben.</p> <p>keine Einwände gegen die Planung</p>	<p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>tigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p> <p>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>keine Einwände gegen die Planung</p> <p>keine Einwände gegen die Planung</p>	<p>keine</p> <p>keine</p>
<p>2 RP Darmstadt - 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 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bereits berücksichtigt.</p>	<p>Die Forderungen des RP wurden bereits bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs entsprechend der gleichlautenden Stellungnahme (vom 01.12.2016) in die textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen übernommen. Die Informationen der Stellungnahme wurden an die Planungsbeteiligten weitergegeben.</p>	<p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel-räummaßnahmen 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. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten 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>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>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>			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<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>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>			
<p>3 Umweltamt LH Wiesbaden</p>	<p><u>Immissionsschutzfachliche Belange</u></p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Anregungen zum Umweltbericht: Auf Seite 27, Ziffer 4.3 der Begründung und auf Seite 39, Ziffer 1.6 ist jeweils im 2. Satz das Wort Immissionsrichtwerte durch Immissionen zu ersetzen.</p> <p><u>Umwelttechnische Belange</u></p> <p>Für den o. g. Planungsbereich bestehen im Altflächenkataster des Umweltamts keine Einträge. Dementsprechend ist mit umweltrelevanten Schadstoffbelastungen des Untergrunds aufgrund gewerblicher Vornutzungen nicht zu rechnen (vgl. Stellungnahme / E-Mail 360300 an 360600 vom 14.07.2016 und vom 08.06.2015). Im</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>keine Einwände gegen die Planung</p> <p>Die redaktionellen Klarstellungen sind sinnvoll und werden vorgenommen.</p> <p>keine Einwände gegen die Planung</p>	<p>keine</p> <p>redaktionelle Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan</p> <p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Vorfeld einer geplanten Neubebauung des Areals wurden Baugrunduntersuchungen durch die GWW mbH beauftragt und durch das Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH ausgeführt. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurden auch diverse Bodenproben auf abfallrechtlich relevante Schadstoffe im Hinblick auf eine spätere Entsorgung anfallenden Bodenaushubs analysiert. Deren Ergebnisse sind im Gutachten des Baugrundbüros Simon vom 16.09.2015 dargestellt. Es besteht eine kleinräumige abfallrechtlich relevante Belastung der anstehenden Auffüllung mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Ursächlich hierfür kann die aktuelle Nutzung der betroffenen Fläche als Parkplatz angenommen werden. Diese Belastung kann - wie im Umweltbericht unter Punkt A Nr. 4.4 und Punkt B Nr. 1.1 dargestellt - im Zuge der Bebauung eingegrenzt und gesondert ausgehoben/entsorgt werden.</p> <p>Insofern bestehen aus Sicht von 360300 keine Bedenken gegen die im Behördenportal zur Prüfung eingestellten Unterlagen. Flächenkennzeichnungen gem. den §§ 5 (3) 3 und 9 (5) 3 BauGB sind nicht erforderlich.</p> <p><u>Klimaökologische und landschaftsplanerische Belange</u></p> <p>Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans „Waldviertel“ bestehen aus stadtklimatologischer und landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Auf die klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf vom 12.12.2016 wird verwiesen.</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme Umweltamts zum Bebauungsplanvorentwurf vom 12.12.2016 zum Abschnitt Klimaökologie:</p> <p>„Die Gebäudeplanung ist insgesamt so ausgerichtet, dass großflächige Luftstagnationsbereiche unterbunden werden (u. a. durch die Begrenzung der Gebäudelängen auf 25 m). Allerdings treten östlich des geplanten Quar-</p>	<p>Die Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>	<p>Gemäß dem vorliegenden Klimagutachten besteht keine besondere Notwendigkeit eine Aufweitung der Gebäudeabstände in diesem Bereich. Um die Windabschwächung zu verringern wurde der</p>	<p>keine</p> <p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>tiersplatzes Windabschwächungen auf, denen durch eine größere Aufweitung der Gebäudeabstände begegnet werden könnte.</p> <p>Es sind keine nennenswerten thermischen Zusatzbelastungen zu erwarten, wenn - PKW-Stellplätze mit Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteinen ausgeführt werden, Fassaden eine rückstrahlungsintensive, helle Farbgebung erhalten.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurde von Seiten des Planungsbüros Stadtquartier ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, der die Belange der Grünordnung darstellt und Optimierungsvorschläge zeigt.</p> <p>Ein Teil der Vorschläge wurde bereits in den Vorentwurf zum B-Plan eingearbeitet.</p> <p>Wir bitten um Prüfung, inwieweit die noch nicht übernommenen textlichen und zeichnerischen Optimierungsvorschläge des GOP in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden können.</p> <p>Hinweis: Um die Nachvollziehbarkeit des Abwägungsdokuments zu erleichtern, werden nachfolgend die wesentlichen Abweichungen zwischen GOP und Bebauungsplan, die im Verlauf der vorliegenden Stellungnahme nicht angesprochen werden, aufgeführt.</p> <p>1. Festsetzung eines Quartiersplatzes in Form einer privaten Grünfläche.</p>	<p>Die Anregung wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>	<p>Bebauungsplanvorentwurf bereits angepasst. Zusätzlich ist eine Raumbildung im Bereich des Quartiersplatzes aus städtebaulichen Gründen im Zentrum des Wohngebiets wünschenswert.</p> <p>Neben der Begrenzung der Gebäudelängen trägt vor allem auch die Ausrichtung der Bebauung an der Topographie, sowie die Sicherung von linearen, strömungsparallelen Erschließungswegen und Freiraumbereichen dazu bei, großflächige Windstagnationsbereiche zu vermeiden. Eine günstige Be- und Entlüftung des Plangebiets und seiner Umgebung wird weiterhin gesichert.</p> <p>Diese Festsetzungen wurden bereits in den Bebauungsplan integriert.</p> <p>Die geringfügigen inhaltlichen Abweichungen zwischen Grünordnungsplan (GOP) und Bebauungsplan sind darauf zurückzuführen, dass der GOP Maßnahmen und Festsetzungsvorschläge primär aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes entwickelt / optimiert, während hingegen der Bebauungsplan ein breiteres Spektrum an Belangen zu berücksichtigen hat (vgl. § 1 Abs. 6 Bau GB).</p> <p>Zu1.: Sowohl die Erschließungsplanung als auch die Freiraumplanung und -gestaltung ist zum gegenwärtigen</p>	<p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<ol style="list-style-type: none"> 2. Zeichnerische Festsetzung der nach Möglichkeit zu erhaltenden Bestandsbäume. 3. Festsetzung von 7 anzupflanzenden Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Greifstraße im südöstlichen Bereich des Plangebiets. 4. Zusätzliche Flächen zum Anpflanzen innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebiets (430 m²). 5. Ergänzende textliche Festsetzungen zur Begründung der Grundstücksfreiflächen. 6. Abweichende Festsetzung zur Maß der baulichen Nutzung: Die GRZ ist für die Bebauung auf ein Maß von 0,3 festzuschreiben, mit Ausnahme der Bebauung am Langendellschlag (s. GOP). In diesem Zusammenhang ist auch die Überschreitung der GRZ auf max. 0,6 zu begrenzen, ebenfalls mit Ausnahme für die Bebauung am Langendellschlag, hier bleibt die Überschreitung bis zu 0,65 bestehen. 		<p>Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Eine detaillierte Festsetzung der Grenzen und Ausgestaltung des Quartiersplatzes würde die erforderliche Flexibilität bei der Fach- und Entwurfsplanung stark einschränken und die Wahrscheinlichkeit für nachgelagerte Änderungen oder Befreiungen vom Bebauungsplan unverhältnismäßig erhöhen.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich um einen klassischen Angebotsbebauungsplan, dessen Festsetzungen insgesamt einen angemessenen qualitativen Rahmen aber auch eine adäquate Flexibilität gewährleisten sollen.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Die städtebaulich wirksamen und erhaltenswerten Bäume sind in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltende Bäume festgesetzt und durch das zurückspringen der Baugrenzen zusätzlich geschützt. Die Lage und Anzahl entspricht dem GOP.</p> <p>Die im Maßnahmenplan des GOP mit der Ergänzung „soweit möglich“ dargestellten, bestehenden Baumstandorte wurden bereits über eine inhaltsgleiche, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan integriert.</p> <p>Ergänzend wird in der Begründung und unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen explizit auf die einzuhaltende Baumschutzsatzung verwiesen, nach denen der erwähnte Baumbestand bereits unter Schutz steht.</p> <p>Ein weitergehendes Festsetzungserfordernis ist dadurch nicht mehr gegeben. Darüberhinausgehende, zusätzliche Festsetzungen führen zu unübersichtlichen Doppelregelungen, die vermieden werden sollen. Die Festsetzung von Bäumen innerhalb von Baufenstern erfolgt nur, wenn dafür besondere städtebauliche Gründe vorliegen, das ist hier nicht erkennbar.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>Zu 3.:</p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bushaltestelle der Linie 4 wird eine genaue räumliche Festlegung der vorgeschlagenen Bäume nicht als zielführend erachtet. Weiterhin handelt es sich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, wodurch der Handlungsspielraum für die Stadt Wiesbaden weiterhin vollumfänglich erhalten bleibt und mögliche Baumpflanzungen daher jederzeit, flexibel und in Abstimmung mit der Ausgestaltung des öffentlichen Nahverkehrs durchgeführt werden können.</p> <p>Zu 4 und 5:</p> <p>Die im Bebauungsplan getroffenen, den Vorgaben im Grünordnungsplan in weiten Teilen folgenden, Festsetzungen zu Pflanzflächen und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden als ausreichend erachtet um zu einer nachhaltigen Steigerung der Aufenthaltsqualität der Freiräume sowie der Aufenthaltsqualität innerhalb der privaten und halböffentlichen Räume beizutragen und einen möglichst großen Anteil an zusammenhängenden Vegetationsflächen zu sichern.</p> <p>Zu 6.:</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Dichte entspricht den regionalplanerischen Zielvorstellungen. Ohne die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten könnte die Zielsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, die nicht nur auf dem Stadtplanungsamt und der GWW abgestimmten städtebaulichen Konzept beruht, sondern auch von Seiten der Raumordnung vorgegeben und gefordert wird, nicht umgesetzt werden.</p> <p>Aufgrund der Lage des Standorts wird die festgesetzte zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bzw. der Grundfläche als städtebaulich angemessen betrach-</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p><u>Klimaökologische und landschaftsplanerische Belange. Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde</u> Zu den textlichen Festsetzungen unter A 7 ist die Fassadenbegrünung zu ergänzen. Es wird folgender Text empfohlen: Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 50 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste flächig und dauerhaft zu begrünen. Pro 1,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. <u>Begründung:</u> Geschlossene und fensterlose Fassadenflächen mit einer zusammenhängenden Größe von über 50 m² sind zu begrünen, um einer Überwärmung und den damit verbundenen bioklimatisch ungünstigen Effekten entgegenzuwirken. Die flächige Fassadenbegrünung trägt als Schadstofffilter zur Lufthygiene bei. Daher ist je angefangenen Meter horizontaler Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze gemäß Artenliste zu pflanzen. Vögeln und Kleintieren bieten begrünte Wänden Rückzugs- und Nahrungsangebote. Neben den ökologischen Effekten wirkt sich die Fassadenbegrünung auch positiv auf das optische Erscheinungsbild von Baukörpern aus, da großflächige unstrukturierte Fassadenflächen vermieden werden. Anmerkung: Wir gehen davon aus, dass die Festsetzung „Fassadenbegrünung“ vergessen wurde, da in den angefügten Pflanzlisten sich auch eine Pflanzliste für Rank- und Kletterpflanzen befindet. Unter A.7 ist folgende Festsetzung zu ergänzen: Auf den Flächen P1, der südlichen P 2 Fläche und den beiden nördlich und nordöstlichen P4 Flächen ist vor Beginn der Abbrucharbeiten jeweils ein Ersatzhabitat für</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird sinngemäß</p>	<p>tet.</p> <p>Das Waldviertel ist als stark durchgrüntes Wohngebiet mit einer Vielzahl von freiraumplanerischen und grügestalterischen Festsetzungen geplant. Architektur und Freiraum treten in diesem Konzept in einen Dialog miteinander und reagieren aufeinander. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung steht dieser städtebaulich erwünschten Abfolge von Baustrukturen und Freiraumelementen entgegen, da sie zu einer undifferenzierten Verschmelzung dieser beiden zentralen Gestaltungselemente führen würde.</p> <p>Die zu den Baumaßnahmen vorlaufende Anlage von Ersatzhabitaten für die Äskulapnatter wird als sinnvoll angesehen. Detailregelungen zur genauen Anzahl, La-</p>	<p>keine</p> <p>Ergänzung der Begründung des Bebau-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>die Äskulapnatter anzulegen. Die Gestaltung des Ersatzhabitats ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Begründung:</u> Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein potentielles und tatsächliches Vorkommen- und Verbreitungsgebiet der Äskulapnatter. Es liegen ergänzende, über das Gutachten hinausgehende, Aussagen und Kartierungen von Fundstellen in diesem Bereich vor. Insbesondere in und an den vorhandenen Wohngebäuden wurden in den letzten Jahren Äskulapnattern kartiert und beobachtet. Aus diesen ergänzenden Informationen und Aussagen ergibt sich die Notwendigkeit, innerhalb des zukünftigen Planungsgebietes geeignete Ersatzhabitats zu schaffen. Dies ist auf den Flächen P1, der südlichen P 2 Fläche und den nördlichen und nordwestlichen P 4 Flächen aus artenschutzfachlicher Sicht möglich. Die Anlage der Ersatzhabitats hat vorlaufend zu erfolgen.</p> <p>A 7.1.3 Die Dachbegrünung ist gem. § 9 (1) 20 BauGB festzusetzen, da sie eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und auch Klima darstellen, die als ebensolche dann auch festzusetzen ist.</p> <p>A 7.1.4 Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 80 cm zu überdecken. Geringfügige Unterschreitungen (< 10 %) der Substratstärke aufgrund der Topographie und baulichen Beschränkungen sind zulässig.</p> <p><u>Begründung:</u> In vergleichbaren Fällen wurde der Überschreitung der GRZ durch Unterbauung durch Tiefgaragenflächen unter der Maßgabe zugestimmt, dass eine Mindestüber-</p>	<p>gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird bereits erfolgt.</p> <p>Die Anregung wird sinngemäß berücksichtigt.</p>	<p>ge sowie zum Zeitpunkt der Herstellung und der Pflege der Ersatzhabitats wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der bis zum Satzungsbeschluss von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein muss, unter Einbeziehung der betroffenen städtischen Ämter geregelt.</p> <p>Die Dachbegrünung ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Die Zusammenfassung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB dient der Verfahrens- und Rechtssicherheit und sollte beibehalten werden.</p> <p>Die Festsetzung einer durchschnittlichen Substratstärke von 55 cm ist ausreichend um grundsätzlich eine intensive Begrünung zu ermöglichen. Für Flächen mit Rasen, Stauden oder Bodendeckern eignet sich eine Überdeckung von 30 bis 40 cm auch aus bewässerungstechnischer Sicht besonders. Um sicherzustellen, dass im Bereich der Tiefgaragen auch für Bäume ausreichende Wachstumsbedingungen vorherrschen, kann die Substratstärke bei Baumstandorten auf mindestens 1,0 m erhöht werden. Alle Optionen werden durch die beste-</p>	<p>ungsplans</p> <p>keine</p> <p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>deckung von 80 cm gewährleistet ist. Eine Ausnahme von dieser städtischen Maßgabe, würde zu einer Ungleichbehandlung gegenüber anderen Bauträgern führen und zukünftige qualitätsvolle Festsetzungen erschweren. Intensive Begrünungen für Tiefgaragen erfordern einen entsprechenden Bodenauftrag, der zumindest rudimentär die natürlichen Bodenfunktionen übernimmt. Wir weisen darauf hin, dass für größere Bäume Substratstärken von 100 cm erforderlich sind, um eine nachhaltige Entwicklung der Bäume sicherzustellen. Zu geringe Substratstärken führen zu einer frühzeitigen Vergreisung und dem Ausfallen der Bäume.</p> <p>A 7.1.6 Der Satz: „Alternativ können je 2 wegfallende Bäume durch einen Baum ersetzt werden, sofern dieser einen Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe aufweist“, ist zu streichen, da er im Widerspruch zur geltenden Wiesbadener Baumschutzsatzung steht und eine Bevorteilung gegenüber geltenden Rechtsbestimmungen darstellt.</p> <p>A 7.5 Nisthilfen für geschützte Fledermausarten Die im Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind zu konkretisieren. Die genauen Standorte der Nistkästen sind in den Festsetzungen zu benennen und festzulegen.</p> <p><u>Begründung:</u> Ein genauer Standort ist wichtig, da die Flächen z. T. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Wir weisen darauf hin, dass Artenschutzmaßnahmen vorlaufend und nicht abwägungsfähig sind.</p>	<p>Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>hende Festsetzung abgedeckt.</p> <p>Um eine Bevorteilung gegenüber der Wiesbadener Baumschutzsatzung auszuschließen wird der Mindeststammumfang im konkreten Fall auf 20-25 cm erhöht. Die hohe Pflanzqualität ist deutlich wertvoller als der in der Baumschutzsatzung vorgegebene Mindeststammumfang von 12 cm. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist sie sinnvoll und stellt keine Bevorteilung gegenüber der Baumschutzsatzung dar.</p> <p>Die vorlaufenden Artenschutzmaßnahmen sind bereits umgesetzt und dokumentiert worden. Die Dokumentation wurde mittlerweile bei der UNB nachgereicht, abgestimmt und genehmigt.</p>	<p>Anpassung der textlichen Festsetzungen</p> <p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p><u>Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u> Wir weisen auf die Anlage 7 „Eckpunktepapier“ zur Magistratsvorlage zum Bebauungsplan hin: Dort wird die energetische Versorgung des Planungsgebiets behandelt. Demnach soll für den Planungsbereich die Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz sichergestellt werden soll, das von einem BHKW mit Bio-Methangas gespeist wird. Im Bebauungsplan finden sich hierzu keinerlei Hinweise bzw. kein Standort. Die in der NE-Ecke vorgesehene Fläche zur Versorgung bezieht sich nur auf Elektrizität und Gas (vermutlich lediglich eine Umformer- / Verteilerstation). Demnach wäre in dem Plangebiet kein Standort für ein BHKW vorgesehen. Hier besteht aus unserer Sicht mindestens Klärungs-, ggf. Nachbesserungsbedarf. Mindestens in der Begründung bzw. Umweltbericht sind Hinweise auf die geplante Wärmeversorgung des Gebiets aufzunehmen.</p>	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt	<p>Die konkrete Energie- bzw. Wärmeversorgung des Gebiets ist bewusst nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, da sich diese im Detail während der Realisierungsphase häufig noch ändert. Da ein der Versorgung des Gebiets dienendes BHKW auch ohne die Festsetzung eines konkreten Standorts innerhalb des Plangebiets zulässig ist (vgl. § 14 Abs. 2 BauNVO), besteht kein zwingendes Erfordernis der Festlegung eines Standorts. Das Ziel der erneuerbaren Wärmeversorgung und dessen Umsetzung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags als flexibles Instrument wird in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Es ist vorgesehen die Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz sicherzustellen, welches über ein gasmotorisches BHKW mit ca. 110 kW elektrischer Leistung und zusätzlich einer Gaskesselanlage betrieben wird. Die Bereitstellung des überwiegenden Anteils der benötigten Wärme aus hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung kombiniert mit dem Einsatz von Biomethan im BHKW ermöglicht als Primärenergiefaktor einen Wert von $\leq 0,4$. Die Heizzentrale und das Wärmenetz werden durch den örtlichen Energieversorger, die ESWE-Versorgungs AG, betrieben.</p>	Anpassung der Begründung und des Umweltberichts
	<p><u>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</u> Zu den textlichen Festsetzungen Wir bitten, folgenden Hinweis unter D der textlichen Festsetzungen aufzunehmen: Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Wiesbadener Heilquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten.</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt.	Um die Bedeutung des Heilquellenschutzgebiets zu unterstreichen, erscheint eine gesonderte Aufführung bei den Hinweisen unter Punkt 7 Grundwasser, Bodenschutz sinnvoll.	redaktionelle Anpassung des Bebauungsplans

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Begründung: Das Heilquellenschutzgebiet für die Wiesbadener Heilquellen wurde mit Wirkung vom 13.09.2016 (Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016, StAnz. 37/2016 S. 973) festgesetzt. Der Planbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets, quantitative Schutzzone B 4.</p> <p>Wir bitten die Verwertung von Niederschlagswasser wie folgt, unter A festzusetzen: Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)</p> <p>Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p><u>Begründung:</u> Unter B 4 wird die Nutzung des Niederschlagswassers zur Festsetzung vorgeschlagen. Die dort ebenfalls vorgeschlagene Versickerung kann nicht auf der Grundlage des § 37 (4) HWG im Abschnitt B (landesrechtliche Regelungen) erfolgen. Maßnahmen zur Versickerung und Drosselung des Abflusses sind im Abschnitt A festzusetzen.</p> <p>Der Text in der Begründung ist zu überarbeiten, da sich die dort erwähnten Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser nicht auf die Festsetzung B 4 (nur Regenwassernutzung) beziehen.</p>	<p>Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.</p>	<p>Der Verweis auf § 55 WHG ist missverständlich. Daher ist eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung nach Landesrecht sinnvoll.</p>	<p>redaktionelle Anpassung des Bebauungsplans</p>
	<p>Anmerkungen zur Begründung des Bebauungsplans: Entwässerungskonzept: Das nach Angaben in der Begründung S. 21 (Fußnote)</p>	<p>Die Hinweise werden sinngemäß berücksichtigt.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans lag die Erschließungsfreianlagen und die damit einhergehende Entwässerungsplanung noch nicht abschließend abgestimmt vor. Entsprechend der Stellungnahme und gemäß den Ausführungen des Boden-</p>	<p>Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>erstellte Entwässerungskonzept, IPROconsult (Juli 2017), Entwässerungskonzept im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“, Wiesbaden ist nicht in den umweltbezogenen Unterlagen zur öffentlichen Auslegung enthalten und liegt dem Umweltamt nicht vor.</p> <p>Eine Bewertung aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist daher nicht möglich.</p> <p>In der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB haben wir u. a. vorgeschlagen zu prüfen, wie sich aufgrund des Gefälles Fließwege bei Starkregenereignissen ergeben und der Bereich Greifstraße beeinflusst wird. Die Ergebnisse aus dem Konzept sollten in der Begründung dargestellt und ggf. weitere Vorgaben zur Drosselung und Lenkung des Niederschlagsabflusses in die Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser: Nach den vorliegenden Unterlagen sind die anstehenden Schluffe nach DWA-A-138 als gerade noch geeignet für eine Versickerung in Versickerungsanlagen einzustufen, es bedarf jedoch eines hohen wirtschaftlichen Aufwands für die Realisierung.</p> <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen kann daher nicht festgesetzt werden und ist auch in den vorliegenden Unterlagen nicht vorgeschlagen.</p> <p>Festgesetzt werden Dachbegrünung, eine Überdeckung der Tiefgaragen und die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Freiflächen.</p> <p>Es ist zu prüfen, welche Maßnahmen zum Rückhalt und zur Abflussregulierung aus dem Entwässerungskonzept in die Festsetzungen zu übernehmen sind, um die Umsetzung nachhaltig zu sichern.</p>		<p>gutachtens wird eine gezielte Versickerung aufgrund der ungünstigen Ausgangsbedingungen (Topografie und vor allem die ungünstige Bodenzusammensetzung) im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Der Drosselung der auf 10 l / (s, ha) gemäß den Vorgaben der ELW/ bzw. der RP Darmstadt wird gefolgt.</p> <p>Aus vorgenannten Gründen kann die genaue Bemessung und Verortung der erforderlichen Rückstauvolumina ebenso wie die Erstellung eines Überflutungsnachweises erst während des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Das Umweltamt wird im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen in den Prozess eingebunden.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
4 Amt 51 - Amt für Soziale Arbeit	<p>Wie im Eckpunktepapier vom August 2017 zwischen GWW und LH Wiesbaden festgehalten, wird durch den Bau von 275 WE im Waldviertel ein zusätzlicher Bedarf an Tagesbetreuungsplätzen für Kinder ausgelöst. Unter der Annahme, dass 40 % der Wohneinheiten als 2-Zimmer-Wohnungen errichtet werden, werden insgesamt 2,6 Gruppen für Kinder im Krippen- und Elementaralter notwendig. Somit entsteht ein Platzbedarf für eine 3-gruppige Einrichtung, die 1 Krippen- und 2 Elementargruppen umfasst. Die Finanzierung der Investitionskosten wird - wie im Eckpunktepapier vereinbart - im städtebaulichen Vertrag geregelt. Da im Baugebiet kein Standort für eine Kindertagesstätte zu realisieren ist, muss ein möglichst naher gut zu erreichender Standort außerhalb des Gebiets gefunden werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Inhalte der Stellungnahme betreffen nicht den Regelungsinhalt der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Detailregelungen zur Kostentragung werden, wie in der Stellungnahme dargestellt, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der bis zum Satzungsbeschluss von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein muss, unter Einbeziehung der betroffenen städtischen Ämter geregelt.	keine
5 Amt 40 - Schulamt	<p>Auswirkungen des Siedlungsgebietes auf die Kohlheckschule in Wiesbaden-Dotzheim</p> <p>Die Kohlheckschule ist eine 3-zügige Grundschule, die pro Jahr maximal 75 Kinder aufnehmen kann. Da die Schule diese Kapazität fast ausgeschöpft hat, ist eine Erweiterung erforderlich. Sobald die Zahlen der geplanten Wohneinheiten vorliegen, können die Kosten der sozialen Infrastruktur - Schule - benannt werden. Die Regelung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Inhalte der Stellungnahme betreffen nicht den Regelungsinhalt der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Detailregelungen zur Kostentragung werden, wie in der Stellungnahme dargestellt, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der bis zum Satzungsbeschluss von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein muss, unter Einbeziehung der betroffenen städtischen Ämter geregelt.	keine
6 ESWE Verkehrsgesellschaft mbH	<p>Der Planbereich ist mit der Bushaltestelle „Simeonhaus“ gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.</p> <p>Die Haltestelle „Simeonhaus“ wird im Tagesnetz von der Lokalbuslinie 4, im Nachtnetz von der Lokalbuslinie N5 bedient.</p> <p>In den Planungen ist der Platzbedarf für den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle nach den Standards des Tiefbau- und Vermessungsamts nebst Fahrgastwartehäuschen zu berücksichtigen.</p>	Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.	Da die Haltestelle an der Greifstraße im Umfeld einer der privaten Zufahrtsstraßen, die in das Gebiet führen, liegt, wurde die Position der Haltestelle mit der ESWE im Vorfeld bereits abgestimmt und im Rahmen der weiteren Fachplanungen, die an das Bauleitplanverfahren anschließen, berücksichtigt.	keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Eine Verschiebung der Lage der Haltestelle „Simeonhaus“ um einige Meter in Richtung Finkenweg ist möglich, unter Berücksichtigung der fahrgeometrischen Anforderungen zum Geradeziehen des Busses nach dem Abbiegen von der Holländischen Straße in die Greifstraße zur Bedienung der Haltestelle.</p> <p>Der Finkenweg ist, als im gültigen Flächennutzungsplan eingetragene Vorhaltetrasse für ein schienengebundenes öffentliches Verkehrsmittel, von dem motorisierten Individualverkehr freizuhalten.</p>	Die Anregung wird bereits berücksichtigt.	Da es sich bei dem Bereich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, wird der Planungsspielraum der Stadt durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Eine Freihaltung des Finkenwegs von motorisiertem Individualverkehr wird weiterhin ermöglicht.	keine
7 ESWE Versorgungs AG	<p><u>Erschließung</u></p> <p>Die Netzeinbindung und Erschließung erfolgt über die teilweise vorhandenen Mittel- und Niederspannungskabel in der Greifstraße, Finkenweg und Langendellschlag.</p> <p>Für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist zur Sicherstellung der Stromversorgung und der zu erwartenden Elektromobilität mindestens eine weitere Transformatorstation notwendig. Bei 275–Wohneinheiten und gleicher Anzahl von Stelleplätzen ist mit der Ausstattung einer Ladesteckdose (3,7-kW) je Parkplatz mit einer zusätzlichen Leistung von ca. 460-kW zu rechnen. Sollte im Vollausbau Ladeeinrichtungen von 11-kW installiert werden, so steigt die Leistung für Elektromobilität auf ca. 600-kW. In dem B–Plan haben wir Ihnen den Stationsstandort am Langendellschlag eingetragen, wobei dieser Standort die technische und wirtschaftlichste Variante darstellt. Hierfür benötigen wir eine Fläche von 6m x 5m die direkt an den Gehweg angrenzt.</p> <p><u>Bestandsanlagen</u></p> <p>Die bestehende Trafostation in der Greifstraße Ecke Finkenweg und ist bereits im Bebauungsplanentwurf</p>	Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.	Die konkrete Festsetzung der erforderlichen Transformatorstation ist bewusst nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da sich diese bezüglich der Lage und der Dimensionierung während der Realisierungsphase häufig noch ändert. Da eine der Versorgung des Gebiets dienende Transformatorstation auch ohne die Festsetzung eines konkreten Standorts innerhalb des Plangebiets zulässig ist (vgl. § 14 Abs. 2 BauNVO), besteht kein zwingendes Erfordernis der Festlegung eines Standorts. Vielmehr bleibt die Standortwahl für eine zukünftig erforderliche Transformatorstation flexibel erhalten und einer nachträglichen, aufwändigen Änderung des Bebauungsplans wird effektiv entgegen gewirkt.	Anpassung der Begründung des Bebauungsplans

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>eingetragen.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>Die Transformatorenstation dient der Stromversorgung des Baugebietes und ist für unseren Versorgungsauftrag von grundsätzlicher Bedeutung. Wir bitten Sie daher den Standort als Versorgungsfläche nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB für die Stromversorgung in den Bebauungsplan sowie in der textlichen Festsetzung mit aufzunehmen.</p>			
8 ELW	<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 öffentlichen Grundstückspartellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden.</p>	<p>Die Anregung wird sinngemäß berücksichtigt.</p>	<p>Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Plangebiet keine öffentlichen Kanäle.</p>	keine
	<p>Eine Entwässerungsplanung mit Überflutungsnachweis gemäß den Standards der ELW ist für das Gebiet zu erstellen. Aus dem Plangebiet (Gesamtfläche rd. 3 ha) dürfen im Regenergeignis maximal 10 l/s je ha in das bestehende weiter ableitende öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Siehe auch Stellungnahme des RP Darmstadts vom 03.01.2017.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u></p> <p>Richtlinien der Entsorgungsbetriebe als Abwasserbeseitigungspflichtige Wasserhaushaltsgesetz WHG Q 60, allgemein anerkannte Regeln der Technik.</p> <p>Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortsatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Für das Plangebiet „Waldviertel“ wird eine Einleitbeschränkung</p>	<p>Die Hinweise werden sinngemäß berücksichtigt.</p>	<p>Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans die Erschließungs- Freianlagen- und die damit einhergehende Entwässerungsplanung noch nicht abschließend abgestimmt. Entsprechend der Stellungnahme und gemäß den Ausführungen des Bodengutachtens wird eine gezielte Versickerung aufgrund der ungünstigen Ausgangsbedingungen (Topografie und vor allem die ungünstige Bodenzusammensetzung) im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Der Drosselung der auf 10 l / (s, ha) gemäß den Vorgaben der ELW/ bzw. der RP Darmstadt wird gefolgt.</p> <p>Aus vorgenannten Gründen erfolgt die genaue Bemessung und Verortung der erforderlichen Rückstauvolumina ebenso wie die Erstellung eines Überflutungsnachweises erst wird Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>	keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>von 10 l / (s, ha) (Regenrückhalteanlagen) vorgeschrieben; Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme des RP Darmstadt vom 03.01.2017.</p>			
<p>9 Vorbeugender Brandschutz - Berufsfeuerwehr</p>	<p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>Die im Plangebiet neu anzulegenden 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.</p> <p>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, 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 Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1/NA:2012-12 anzuwenden.</p> <p>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.).</p> <p>(Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr;</p>	<p>Die Stellungnahme wird bereits berücksichtigt.</p>	<p>Die Anregungen werden entsprechend dem Ergebnisprotokoll zum Termin am 06.07.2016 „Bauleitplanung - Festsetzungsmöglichkeiten und Grenzen des § 9 BauGB“ zwischen Amt 61 (Stadtplanungsamt), Amt 37 (Feuerwehr) und ESWE-Versorgung behandelt.</p>	<p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1)</p> <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, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehrezufahrten) und Aufstellflächen vorhanden 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. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren.</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. Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden. (§§ 4, 5, 13, 30 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <p>Gebäude müssen in einem Abstand von ≥ 3 m und ≤ 9 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll, die Brüstungshöhe ≥ 8 m bis ≤ 18 m (bzw. in einem Abstand von ≥ 3 m</p>			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>und ≤ 6 m ab einer Brüstungshöhe > 18 m) beträgt und keine Feuerwehzufahrt bzw. Aufstellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist. (§ 13 HBO, Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <p>Löschwasserversorgung:</p> <p>In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ($\text{GFZ} = 1,15 > 0,7$) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschatz 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. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 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, 13, 38 HBO; Technische Regel DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 400-1 (u. a. Kap. 11.1.8, 16.6), W 331, Kap. 5.1; 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)</p> <p>Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss</p>			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>über die postalische Adresse gewährleistet werden. (§§ 3, 4, 13 HBO)</p> <p>Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein. Auf die Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die Festsetzung, Anbringung und Instandhaltung von Haus- bzw. Grundstücksnummern wird verwiesen. (§§ 13 (1) HBO; § 5 (5.5) Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden)</p> <p>Wir bitten um Mitteilung, wenn die neuen Straßen, Hausnummern und Straßennamen feststehen, um diese im Einsatzleitrechner einzupflegen und weitere einsatzvorbereitende Maßnahmen einleiten zu können. (§§ 3, 4, 13 HBO)</p> <p><u>Zur Begründung:</u></p> <p>II A Kap. 8:</p> <p>In Kap. 8 wird gesagt, dass nicht alle Straßenflächen für den allg. Verkehr nutzbar sind, sondern nur für besondere Nutzer zugänglich sind. Davon ist in den Festsetzungen nicht die Rede. Auch wird nicht beschrieben, wie die Zugangsregelung ausgeführt werden soll.</p> <p>Die Gestaltung der Zugangsregelung / Zugänglichkeit ist unbedingt mit der Feuerwehr / dem Rettungsdienst abzustimmen. Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken und dgl. im Zuge von Feuerwehrezufahrten oder -durchfahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflur-Hydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder mit besonderer Feuerweherschließung öffnen lassen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. (§§ 5 (2), 13, 45 HBO; RiLi Flächen für die Feuerwehr)</p> <p>Wir bitten um Zusendung eines Exemplars des genehmigten / gültigen Bebauungsplanes in Papierform, wenn diese Bauleitplanung abgeschlossen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird sinngemäß berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Feuerwehrezufahrt ist jederzeit sichergestellt. Eine Zugangsregelung ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Zugangsregelung notwendig werden um beispielsweise Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird die Feuerwehr selbstverständlich beteiligt. Eine redaktionelle Anpassung der Begründung erscheint sinnvoll um diesen Aspekt deutlicher herauszustellen.</p> <p>Alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne der LH Wiesbaden sind im Internet unter: http://www-osp.de/wiesbaden/plan/rechtskraft.php einsehbar.</p>	<p>Anpassung der Begründung</p> <p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
10 Amt 52 - Sportamt	<p>Wir erlauben uns den Hinweis, dass bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch Gemeinbedarfsflächen vorzusehen sind.</p> <p>Nach dem goldenen Plan der DOG, bzw. den überarbeiteten Vorgaben des hessischen Sozialministers sind pro Einwohner 3 m² Sportplatzfläche und 0,2 m² Sport-/Turnhallenfläche vorgesehen.</p> <p>Die in der Nähe liegenden Sportflächen (Sportplatz Schönbergstraße, Turnhalle Kohlheckschule) sind ausgelastet.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass in direkter Nachbarschaft sich der Tummelplatz Langendellschlag befindet und regen an, dessen Bestand durch eine Grunddienstbarkeit abzusichern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>keine Einwände gegen die Planung</p>	<p>keine</p>
11 Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Planungsbeteiligten weitergegeben.</p> <p>Da sich die Bestandsleitungen der Deutschen Telekom vollständig innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden, ist eine gesonderte Fläche für ein Leitungsrecht nicht erforderlich. Alle Baugebiete können von den öffentlichen Verkehrsflächen aus problemlos erschlossen werden. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>	<p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> – für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, – entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und 			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <ul style="list-style-type: none"> – der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, – eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, – die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 			

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen nach § 4 Abs. 2 BauGB				
12 Amt 66 - Tiefbau- und Vermessungsamt	Keine Anregungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	keine Einwände gegen die Planung	keine
13 Landesamt für Denkmalpflege Hessen Bodendenkmalpflege	Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	keine Einwände gegen die Planung	keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<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> <p>1. Nachtrag vom 18.01.2018: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p>			
14 Amt 80 - Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	<p>Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Bei dem planungsrelevanten Gebiet handelt es sich um eine im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche „Altenheim“. Der Bereich wird von den städtebaulichen Strukturen der 70er-Jahre des letzten Jahrhunderts geprägt.</p> <p>Hier liegt das Simeonhaus, eine Einrichtung zum seniorengerechten Wohnen mit insgesamt 71 Wohneinheiten.</p> <p>Inzwischen hat die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH das Areal erworben und beabsichtigt, den Wohnstandort in zeitgemäßer Architektur neu aufzustellen und zu erschließen. Geplant sind 300 Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, bei einem vergleichsweise hohen Anteil an altengerechten Wohnungen.</p> <p>Belange des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften sind nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>keine Einwände gegen die Planung</p>	<p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
15 Hessen Forst, Forstamt	Von uns betreute Waldflächen sind nicht betroffen. Wir haben daher keine Anregungen oder Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	keine Einwände gegen die Planung	keine
16 Industrie- und Handels- kammer Wies- baden	Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Planbereich „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ in Wiesbaden haben wir weiterhin keine Anregungen oder Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	keine Einwände gegen die Planung	keine
17 Untere Denkmal- schutzbehörde	Der Planbereich des o. g. Vorentwurfs des Bebauungsplans für den Planbereich „Waldviertel - Westlich der Greifstraße“ im Ortsbezirk Dotzheim ist denkmalrechtlich nicht geschützt. Bezüglich der Bodendenkmalpflege ist die gesonderte Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen Hessen-Archäologie zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	keine Einwände gegen die Planung	keine

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

Anlage 1: Behandlung der ergänzenden Anforderungen zum Beschluss Nr. 0076 des Ortsbeirats Dotzheim zum Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans „Waldviertel -westlich der Greifstraße“ am 13. September 2017				
	<p>Beschluss Nr. 0076 Der Ortsbeirat beschließt die Sitzungsvorlage unter folgender Ergänzung bzw. Anforderung an die geplante Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Simeonhauses, die der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie der Vorhabenträger im Zuge der weiteren Planung beachten sollen:</p>		<p>Bereits am 2.11.2017 hat die GWW im Rahmen eines Schreibens an die Anwohner, sowie an den Ortsbeirat Dotzheim auf die in der linken Spalte dargestellten Anforderungen geantwortet. Die nachfolgende Darstellung greift die Inhalte des Schreibens in Teilen auf und ergänzt diese insbesondere um die konkrete Behandlung der Anregungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Zu einzelnen Punkten, die planungsrechtlich nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein können, wird jeweils eine planerische Einschätzung abgegeben, die sich je nach Fragestellung auf verschiedene Maßstabsebenen, wie zum Beispiel die konkrete Objektplanung oder aber auch auf den Stadtteil Dotzheim beziehen kann.</p>	
	<p>1. Verkehrsplanung Der Ortbeirat fordert ein umfassendes Konzept, um zusätzlichen Individualverkehr durch PKW möglichst weitgehend zu reduzieren. Dazu müssen die Möglichkeiten der Fahrradnutzung, der ÖPNV-Nutzung (z. B. durch eine Taktverdichtung der Linie 4) aber auch das Angebot fußläufig erreichbarer Nahversorgung und Ärzte geprüft werden.</p> <p>Den Bewohner*innen des Waldviertels sollen Angebote gemacht werden, die den Verzicht auf private PKW-Nutzung erleichtern. So sollten Plätze für Carsharing PKW auf dem Grundstück vorgesehen werden. Des Weiteren sollte die GWW den Bewohner*innen ein Mieterticket anbieten.</p> <p>Das Verkehrskonzept muss auch die Auswirkungen auf die weiteren Straßen (z. B. Panoramastraße, Felsenstraße, Greifstraße, Wenzel-Jaksch-Straße, Schönbergstraße, Flachstraße, Carl-von-Linde-Straße etc.)</p>		<p>Zu1.: Aufgabe der Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung ist es durch eine Gesamtbetrachtung zu untersuchen, wie sich das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen auf das bestehende Straßennetz auswirkt und nach Erfordernis planerische Lösungsansätze aufzeigt um eine möglichst verträgliche und störungsarme Organisation des zukünftigen durch die Planung verursachten Verkehrs zu ermöglichen.</p> <p>Im Ergebnis führt die geplante Aufteilung des Verkehrs auf die Greifstraße und den Langendellschlag dazu, dass für das zukünftige Wohngebiet ‚Waldviertel‘ in Wiesbaden-Dotzheim von einer gesicherten Erschließung im Sinne der Vorgaben des Baugesetzbuchs auszugehen ist. Die zukünftigen Verkehrsbelastungen im Umfeld entsprechen in allen Fällen im vollen Umfang den für eine Wohnstraße geltenden Orientierungsgrößen.</p> <p>Durch die im Rahmen des Verkehrsgutachtens erfolgten</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>berücksichtigen.</p> <p>Der Magistrat wird aufgefordert, im Gespräch mit der Freien Christlichen Schule beharrlich auf eine Reduzierung des individuellen motorisierten Schülerverkehrs hinzuwirken.</p> <p>Ferner wird der Magistrat aufgefordert, Maßnahmen vorzuschlagen, mit denen der Durchgangsverkehr vom Untertaunus durch das Kohlheck reduziert werden kann.</p>		<p>Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (KP) KP01 (Wenzel-Jaksch-Straße - Eulenstraße - Schönebergerstraße), KP 02 (Sperberweg - Greifstraße) und KP 03 (Langendellschlag - Kranichstraße) werden die erforderlichen Bereiche des Umfelds mit in der Untersuchung ausreichend abgedeckt.</p> <p>Fahrradstellplätze werden grundsätzlich im Einklang mit der Stellplatzsatzung Wiesbaden bereitgestellt.</p> <p>Eine ÖPNV-Taktverdichtung, Mietertickets und Stellplätze für Carsharing sind weitere grundsätzlich zu begrüßende Maßnahmen um zu einer Reduzierung des individuellen motorisierten Verkehrs beizutragen. Jedoch können Maßnahmen im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans nicht genutzt werden um übergeordnete Verkehrsprobleme zu lösen, die mit dem Bebauungsplan in keinem Wirkungszusammenhang stehen.</p> <p>Zukünftig wird das Wohngebiet Waldviertel fußläufig und mit dem Fahrrad gut durchquerbar sein. Für den motorisierten Individualverkehr hingegen wird eine Querung / Durchfahrt nicht zugelassen. Die geplante verkehrliche Erschließung trägt somit nachhaltig zur Vermeidung von Durchgangsverkehr innerhalb und im Umfeld des geplanten Wohngebiets bei. Eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs aus dem Untertaunus durch das Kohlheck kann durch den Bebauungsplan nicht sichergestellt werden.</p>	
	<p>2. Ökologische Standards</p> <p>Der Ortsbeirat fordert, bereits im Planungsprozess die ausreichende Bereitstellung von Ladestellen für Elektrofahrzeuge (Autos und E-Bikes) zu berücksichtigen, um emissionsfreien Verkehr zu fördern. Für E-Bikes sollten ebenerdige überdachte Abstellplätze mit Ladestationen in direkter Nähe der Hauseingänge geplant werden.</p> <p>Dem Schutz der vorhandenen Bäume ist höchste Priorität einzuräumen. Der vorhandene Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Zumindest die als</p>		<p>Zu 2.:</p> <p>Die GWW plant derzeit einen Anteil von 10 bis 20 Prozent der zu errichtenden Tiefgaragenstellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Da ein Großteil der Fahrradabstellplätze ebenfalls im Bereich der TG realisiert werden wird, bietet sich hier ebenfalls an entsprechende Auflademöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Die in Abstimmung mit dem Umweltamt Wiesbaden als besonders erhaltenswert eingestuften Bestandsbäume</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>besonders erhaltenswert eingeschätzten Solitärbäume sind bei der Planung des Wohnungsbauprojektes vorrangig zu berücksichtigen.</p> <p>Die Begrünung der Dächer und die Stromerzeugung durch Fotovoltaik-Anlagen soll möglichst vorgesehen werden.</p> <p>Bei der Energieversorgung ist ein hoher ökologischer Standard anzustreben, z. B. Blockheizkraftwerke, Fernwärmeanschluss.</p> <p>Der begrünte Quartiersplatz, wie im GOP vorgesehen, sollte umgesetzt werden. Über den Ist-Zustand hinaus soll das Ausmaß der Versiegelung nicht ansteigen.</p>		<p>werden vollständig bei der Planung berücksichtigt und zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Eine Dachbegrünung ist auf allen Dächern von Gebäuden und Garagen einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Solarnutzung und eine Dachbegrünung schließen sich gegenseitig nicht aus. Es gibt eine Vielzahl existierender Beispiele die eine Dachbegrünung mit einer solarenergetischen Nutzung verbinden.</p> <p>Die konkrete Energie- bzw. Wärmeversorgung des Gebiets ist bewusst nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, da sich diese im Detail während der Realisierungsphase häufig noch ändert. Da ein der Versorgung des Gebiets dienendes BHKW auch ohne die Festsetzung eines konkreten Standorts innerhalb des Plangebiets zulässig ist (vgl. § 14 Abs. 2 BauNVO), besteht kein zwingendes Erfordernis der Festlegung eines Standorts. Das Ziel der erneuerbaren Wärmeversorgung und dessen Umsetzung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags als flexibles Instrument wird in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Es ist vorgesehen die Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz sicherzustellen, welches über ein gasmotorisches BHKW mit ca. 110 kW elektrischer Leistung und zusätzlich einer Gaskesselanlage betrieben wird. Die Bereitstellung des überwiegenden Anteils der benötigten Wärme aus hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung kombiniert mit dem Einsatz von Biomethan im BHKW ermöglicht als Primärenergiefaktor einen Wert von $\leq 0,4$. Die Heizzentrale und das Wärmenetz werden durch den örtlichen Energieversorger, die ESWE-Versorgungs AG, betrieben.</p> <p>Sowohl die Erschließungsplanung als auch die Freiraumplanung und -gestaltung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Eine detaillierte Festsetzung der Grenzen und Ausgestaltung des Quartiersplatzes würde die erforderliche Flexibilität bei der</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>Fach- und Entwurfsplanung stark einschränken und die Wahrscheinlichkeit für nachgelagerte Änderungen oder Befreiungen vom Bebauungsplan unverhältnismäßig erhöhen.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich um einen klassischen Angebotsbebauungsplan, dessen Festsetzungen insgesamt einen angemessenen qualitativen Rahmen aber auch eine adäquate Flexibilität gewährleisten sollen.</p> <p>Des Weiteren plant die GWW das gesamte Gebiet bauabschnittsweise selbst zu entwickeln (Miete und Eigentumswohnungen).</p> <p>Hierfür werden auch die notwendigen internen Straßen und Fußwege durch die GWW angelegt. Der geplante Quartiersplatz wird somit ebenfalls durch die GWW angelegt.</p>	
	<p>3. Bürgerbeteiligung Über die im gesetzlichen Rahmen festgeschriebene Bürgerbeteiligung hinaus erwartet der Ortsbeirat Transparenz bei allen Planungsschritten und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.</p>		<p>Ergänzend zu den vorgeschriebenen Beteiligungsschritten und dem eingangs erwähnten Schreiben wird die GWW die Gremien der Stadt und die Anwohner über jeweils bevorstehende Maßnahmen informieren.</p>	
	<p>4. Umgang mit Bestandsmieter*innen Der Ortsbeirat erwartet, dass insbesondere die Bestandsmieter*innen frühzeitig und umfassend in alle Planungen einbezogen und darüber informiert werden. Ihnen sind angemessene Ersatzwohnungen zu gleichen Konditionen anzubieten.</p>		<p>Die Bestandsmieterinnen und Mieter wurden bereits mehrfach über die geplanten Maßnahmen in Informationsveranstaltungen und persönlich informiert.</p> <p>Der geplante 1. Bauabschnitt ist so konzipiert, dass dort überdurchschnittlich viele Wohnungen entstehen, die auf die Bedürfnisse der überwiegend älteren Bewohnerinnen und Bewohner des Bestands zugeschnitten sind. Den Mieterinnen und Mietern aus dem Bestand werden diese Wohnungen zuerst angeboten bekommen.</p> <p>Sollten einzelne Mieterinnen und Mieter andere Wohnungen bevorzugen, wird die GWW ihnen, wie auch bei allen anderen unserer Bauvorhaben, Alternativen aus dem GWW Bestand anbieten. Die Bestandsmieterinnen und Mieter werden zudem durch die GWW bei den Umzügen unterstützt.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>5. Barrierefreiheit Die Ausführungen zur Barrierefreiheit sind in beiden Sitzungsvorlagen unzureichend. Der Ortsbeirat erwartet, dass die Bebauung trotz der schwierigen Geländeformation weitestgehend barrierefrei erfolgt.</p>		<p>Die GWW plant die Erschließung der Gebäude barrierefrei. Dies ist, auf Grund des starken natürlichen Gefälles im vorhandenen Gelände nicht immer und an allen Stellen des Gebiets umsetzbar. Die GWW achtet jedoch darauf, dass den Bewohnern die weitgehend barrierefreie Nutzung des Quartiers ermöglicht wird.</p>	
	<p>6. Soziales Der Bau von rund 275 zusätzlichen Wohnungen löst zusätzlichen Bedarf an Krippen- und Kitaplätzen sowie an der Grundschule Kohlheck aus. Der Magistrat wird aufgefordert, darzulegen, wie diesem Bedarf in vollem Umfang entsprochen wird. Mindestens 30 Prozent der Wohnungen sollen sozial gefördert werden. Gemeinschaftliches / genossenschaftliches Wohnen, generationenübergreifendes Wohnen, Wohngruppen bis hin zu Alzheimer / Demenzwohngruppen sollten besondere Unterstützung erhalten.</p>		<p>Der Förderanteil (30 %, hiervon 15 % geringe und 15 % mittlere Einkommen) ist zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der GWW im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart. Ebenso sind in diesem Vertrag Regelungen zur Kostenübernahme für KiTa und Grundschulplätze fixiert.</p>	
	<p>7. Abbrucharbeiten und Baustellenverkehr Der Ortsbeirat erwartet verbindliche Informationen zu Umfang und Abwicklung der Abbrucharbeiten sowie zum Abtransport des Abbruchmaterials und zum geplanten Baustellenverkehr.</p>		<p>Für den Abbruch, welcher im Rahmen des ersten Bauabschnitts erfolgen soll, entstehen rund 15.000 t Abbruchmaterial, dies ergibt rund 600 Lkw-Ladungen (ca. 25 t je Lkw). Über den genauen Zeitpunkt der Abbrucharbeiten sowie zum Abtransport des Abbruchmaterials und zum geplanten Baustellenverkehr wird die GWW den Ortsbeirat im Vorfeld selbstverständlich informieren und auf dem neuesten Stand halten. Ein Teil der Gebäude (die Pavillons und das große Gebäude A) sind teilweise noch bewohnt. Sie werden erst nach Fertigstellung des 1. BA und dem Umzug der Bestandsmieterinnen und -mieter (voraussichtlich. 2020) abgebrochen und können daher momentan noch nicht bewertet werden.</p>	