

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel

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

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

Inhaltsverzeichnis

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

1.	Privat.....	3
2.	Privat.....	6

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

1.	Umweltamt.....	12
2.	Feuerwehr.....	19

3. Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden - Planung und Bau	22
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	22
5. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	23
6. Polizeipräsidium Westhessen	23
7. Regierungspräsidium Darmstadt - Dez. III 31.2	25
8. Regionalverband FrankfurtRheinMain	27

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. Privat	<p>Am Standort Gewerbegebiet Petersweg-Ost sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für ein Gartencenter mit 7.000 m² Verkaufsfläche geschaffen werden. Meine Mandantin gehört kein Grundstück im Plangebiet, sie steht jedoch mit einem Grundstückseigentümer in Kontakt mit dem Ziel, ein Gartencenter auf mietvertraglicher oder ähnlicher Basis zu betreiben. Die Verhandlungen werden ergebnisoffen geführt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheint es meiner Partei sinnvoll, zum Entwurf des Bebauungsplans eine eigene Stellungnahme abzugeben. Im Einzelnen geht es um folgende Punkte:</p> <p>1. Sortimentsliste:</p> <p>Gemäß Teil A Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen sollen im Sondergebiet SO 2 die in Ziffer 1.5 beschriebenen zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen RPS 2010 als Hauptsortimente unzulässig sein. Gemäß § 31 I BauGB können als Randsortimente ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.</p> <p>Zunächst würde es meine Mandantschaft begrüßen, wenn Grundlage der Sortimentsabgrenzung die sog. Wiesbadener Liste würde, die dem Handel etwas mehr Flexibilität erlaubt und besser an die regionalen Gegebenheiten angepasst ist.</p> <p>Zumindest sollte die Einführung der Wiesbadener Liste als Ausnahmetatbestand bereits in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um später nach Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzepts eine Heranziehung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.</p> <p>Weiterhin sind die 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment für einen betriebswirtschaftlich erfolgreichen Betrieb eines Gartencenters an dem geplanten Standort zwingend erforderlich. Eine Verkaufsfläche von 800 m² für zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollte daher direkt im Bebauungsplan als grundsätzlich festgesetzt werden, nicht nur als mögliche Ausnahme.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Da die stadtsspezifische Wiesbadener Sortimentsliste nicht den Status eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hat, wird die Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen 2010 (RPS) zugrunde gelegt. Diese bildet auch die Grundlage für das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren. Für davon abweichende Festsetzungen bzw. Ausnahmen oder eine Verknüpfung mit einer zukünftigen möglichen Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes fehlen die rechtlichen Grundlagen.</p> <p>Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan Ausnahmen von Festsetzungen vorsehen und diese nach Art und Umfang ausdrücklich festlegen. Die Festsetzung „SO 2 - Sondergebiet Handel - Gartencenter“ setzt dementsprechend zulässige und unzulässige Arten bzw. Unterarten von Nutzungen fest. Sie schließt zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste des RPS 2010 aus und bildet von diesem Ausschluss eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB. Demnach sind zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des RPS 2010 bis zu maximal 800 qm Verkaufsfläche im SO 2 zulässig.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>2. Dachneigung:</p> <p>Gemäß Teil B Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen sollen nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 20 Grad Dachneigung zulässig sein.</p> <p>Das typische Gartencenter meiner Partei gliedert sich in einen zentralen eingeschossigen Kopfbau mit Flachdach, einem Warmhaus und einer Freilandfläche jeweils als Gewächshauskonstruktion sowie einem Gebäude für die Warenanlieferung und den Sozialtrakt, ergänzt um eine eingezäunte Freiverkaufsfläche.</p> <p>Den zentralen Bereich des Gebäudes bildet das Warmhaus, welches als Stahl-AluKonstruktion mit Satteldächern einer Neigung von 24 bis 26,5 Grad ausgeführt wird. Je nach Grundstückszuschnitt gliedert sich an ein höheres Hauptschiff links und rechts mindestens ein niedrigeres Seitenschiff an.</p> <p>Bei dieser Gewächshauskonstruktion können die Pflanzen im Warmhaus durch das Glasdach die nötige Sonneinstrahlung erhalten. Die Besonnung ist nur ausreichend, wenn die Fensterscheiben entsprechend sauber sind und damit genügen Einstrahlung ermöglichen. Ein wesentlicher Punkt ist daher die Frage der Versehrnutzung und Reinigung der Fensterflächen. Bei einem Flachdach ist die Versehrnutzung aufgrund der fehlenden Neigung regelmäßig deutlich größer als bei einem Satteldach. Bei Gewächshäusern sind Flachdächer daher untypisch, weil sie einen übermäßigen Reinigungsaufwand zur Folge haben. Vor diesem Hintergrund benötigt meine Mandantschaft eine Dachneigung von mindestens 24 Grad.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Um bei aller Vielfalt der Bebauung eine grundlegende Gestaltqualität zu sichern, sind sowohl in den Sondergebieten als auch in den Gewerbegebieten u. a. nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis maximal 20 Grad Dachneigung zulässig. In Verbindung dazu sind aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sowie aus Gründen der Regenwasserrückhaltung alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer dauerhaft, fachgerecht extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte.</p> <p>Die Maßnahmen zur Dachbegrünung sind ein wesentlicher Bestandteil der landschaftsplanerischen Konzeption sowie der stadtklimatologischen Maßnahmen zur dringend erforderlichen Reduzierung von Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten innerhalb des Plangebiets sowie für benachbarte Gebiete wie z. B. den Ortskern Kastel. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Teiländerung handelt, knüpfen diese Maßnahmen außerdem an die Gesamtkonzeption für das Gewerbegebiet Petersweg an, die ihre Grundlage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2001 hat. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen vom öffentlichen Raum her als gestaltbestimmendes Grundgerüst des Baugebiets die Standortqualität und das Image des gesamten neuen Gewerbe- und Sondergebietsstandorts sichern.</p> <p>Die Vereinbarkeit des geplanten Gartencenters mit dieser Festsetzung und der ggfs. mögliche Umfang einer Befreiung sind im Zuge des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu regeln.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p>3. Werbeanlagen:</p> <p>Gemäß Teil B Ziffer 1.4 der textlichen Festsetzungen sollen Werbeanlagen nur</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>an den Stätten der eigenen Leistung zulässig sein. Je Baugrundstück sollen maximal drei einzelne Werbeanlagen von jeweils 9 m² oder ausnahmsweise eine Sammelanlage von 20 m² Fläche zulässig sein, einschließlich Fahnen. Die Oberkante der Werbeanlage soll nicht höher liegen als die jeweilige Traufe des Gebäudes.</p> <p>Beim typische Gartencenter meiner Mandantschaft mit einer Traufkante von 4,80 m wären Werbeanlagen in Form von Fahnen, Eingangspyronen und Werbetürmen bei diesen Festsetzungen direkt ausgeschlossen. Ferner entsprechen die Maße mit 9 bzw. 20m² nicht den handelsüblichen Werbeanlagen, so dass Sonderanfertigungen notwendig würden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund würde meine Partei bei den Werbeanlagen eine Regelung bevorzugen, welche folgendermaßen lauten könnte:</p> <p><i>"Im Sondergebiet sind Werbeanlagen auf maximal 1/3 der gesamten Fassadenfläche zulässig. Leuchtwerbeanlagen sind ausschließlich als Einzelbuchstaben auf den Fassaden und Attiken zulässig. Leuchtwerbtransparente sind ausschließlich in den unmittelbaren Eingangsbereichen unterhalb der Attikaoberkante zulässig. Wechselbanner sind im gesamten Sondergebiet auf maximal 5 Banner zu limitieren.</i></p> <p><i>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet zwei maximal x m hohe und maximal x m breite Werbestelen zulässig. Ergänzend können Werbefahnen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.</i></p> <p><i>Im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Attika oder des Dachabschlusses, Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, und Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen "</i></p> <p>Bei dem aktuellen Stand der Festsetzungen erscheint es meiner Partei nicht möglich, an den geplanten Standort ein Gartencenter zu verwirklichen und dauerhaft wirtschaftlich erfolgreich zu betreiben. Ich bitte daher um Prüfung, ob der Bebauungsplanentwurf nicht den Bedürfnissen meiner Partei angepasst werden kann.</p> <p>Zudem gehe ich davon aus, dass sich auch der Grundstückseigentümer die</p>	<p>Begründung: Ziel der Gestaltungsfestsetzungen ist es, ein qualitativvolles stadtgesterisches Bild im Übergang zwischen privaten Gewerbestücken und öffentlichem Raum zu sichern und damit die Standortqualität und das Image des neuen Gewerbe- und Sondergebietsstandortes zu befördern. Grundlage für dieses gestalterische Konzept bilden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans von 2001, die für den nordöstlichen Teilbereich grundsätzlich übernommen und fortgeführt werden sollen.</p> <p>Die Begrenzung von Anzahl, Größe, Lage und Höhe der Werbeanlagen dient der Sicherstellung eines positiven gestalterischen Gesamtbildes unter Berücksichtigung eines anspruchsvollen grünordnerischen Freiraumkonzeptes und orientiert sich hauptsächlich an einem klassischen Gewerbegebiet. Die Teiländerung des vorliegenden Bebauungsplans beinhaltet in erster Linie aber eine Änderung der Art der Nutzung, und zwar die Festsetzung von Sondergebietsflächen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die durchaus eher restriktiv gehaltene Begrenzung der Anzahl, Größe und Höhe von Werbeanlagen wird den Anforderungen eines Sondergebiets für Bau-, Garten- und Möbelmärkte nicht ausreichend gerecht. Deshalb wird die Festsetzung Werbeanlagen aus den vorher genannten Gründen zwar grundsätzlich beibehalten, allerdings ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen für Abweichungen von der Anzahl und Größe geöffnet soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen, um den spezifischen Anforderungen großer Einzelhandelsmärkte Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Änderung schließt die Höhe von Werbeanlagen ein, und zwar bis zur festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhe.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Anpassung der textlichen Festsetzung „Werbeanlagen“ sowie der Begründung</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Einwendungen meiner Mandantschaft zu Eigen machen und Ihnen ein entsprechendes Schreiben zukommen lassen wird.	
2. Privat	<p>Ergänzend zu den vor kurzem mit Ihnen geführten Gesprächen nehmen wir im Folgenden zu einzelnen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans der Stadt Wiesbaden für den Planbereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel (im Folgenden kurz: „Bebauungsplanentwurf“) fristgerecht Stellung.</p> <p>Wie Sie wissen, haben wir das im Bebauungsplanentwurf als Sondergebiet SO - Handel 1 gekennzeichnete Areal mit notariellem Kaufvertrag vom 1. Dezember 2017 („Kaufvertrag“) von der Stadt Wiesbaden erworben und planen dort die Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes. Der Kaufvertrag sieht eine entsprechende Bauverpflichtung (in § 9) vor und steht unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen (§ 11). Wir sehen mehrere Widersprüche zwischen den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen und den Regelungen des Kaufvertrags. Auf diese möchten wir vorab hinweisen.</p> <p>Für die im Kaufvertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingungen kommt es zwar allein auf die zu erteilende Baugenehmigung an, und nicht auf den Bebauungsplan. Unser gemeinsames Ziel sollte es jedoch sein, dass der Bebauungsplan in Kraft tritt, dass die Baugenehmigung für den von uns geplanten Bau- und Gartenmarkt ohne weiteres erteilt werden kann. Höchst vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit den folgenden Anmerkungen keinerlei Verzicht auf etwaige Ansprüche aus dem Kaufvertrag verbunden ist.</p> <p>1. Anpflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Ziff. A.12.1)</p> <p>Die zeichnerische und textliche Festsetzung in Ziff. A.12.1 sieht Baumanpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen - und damit auch entlang der Boelckestraße - mit Bäumen eines bestimmten Mindeststammumfangs vor. Verschiebungen von Baumstandorten sind (nur) aus technischen Erfordernissen zulässig.</p>	<p>Der Einwender verweist auf einen privatrechtlichen Kaufvertrag zwischen ihm und der Landeshauptstadt Wiesbaden für ein Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der eine entsprechende Bauverpflichtung (in § 9) vorsieht und unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen im Hinblick auf eine künftig zu erteilende Baugenehmigung (§ 11) steht. In diesem Zusammenhang weist der Einwender auf Widersprüche zwischen den Regelungen innerhalb des Kaufvertrags und den Festsetzungen des Bebauungsplans hin, die im Einzelnen aufgeführt werden.</p> <p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die durch die Festsetzung von Sondergebiets- und Gewerbeflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen u. a. für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben schafft. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bebauungsplänen oder einzelner Festsetzungsinhalte. Vielmehr ist ein Bauleitplanverfahren ein ergebnisoffenes Planverfahren, in dem im Zuge der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Entsprechend finden die Anregungen des Einwenders Eingang in die Abwägung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die in der Planzeichnung sowie textlich festgesetzten anzupflanzenden Bäume in der Boelckestraße dienen der gestalterischen Aufwertung des wichtigen und als Stadteingang fungierenden Straßenraums, der Durchgrünung, der ökologischen Vernetzung und dem Mikroklima. Darüber hinaus ist die</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Diese Festsetzung verhindert die Schaffung von Sichtachsen zwischen Boelckestraße und Bau- und Gartenmarkt, wie sie u. a. in § 9.2 des Kaufvertrags als eine Voraussetzung des im Rahmen des Bauantrags vorzulegenden Freiflächenplans aufgeführt ist Die Freihaltung dieser Sichtachsen ist für unser Werbekonzept und den Erfolg des von uns geplanten Bau- und Gartenmarkts von wesentlicher Bedeutung.</p>	<p>Freihaltung einer Ventilationsachse mit Baumpflanzungen entlang der Boelckestraße ein wesentlicher Bestandteil der landschaftsplanerischen Konzeption und eine der zentralen stadtklimatologischen Maßnahmen zur dringend erforderlichen Reduzierung von Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten. Schließlich sind die Baumpflanzungen Teil der Ausgleichsmaßnahmen für das Straßenbauvorhaben.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Sichtbarkeit des geplanten Bau- und Gartenmarktes ist nicht zu erwarten, da dieser mit einer baulichen Höhe von bis zu 12 m in einer Entfernung von ca. 40 m von der Boelckestraße, die wiederum ein Straßenraumprofil von ca. 30 m aufweist, aus beiden Richtungsspuren gut sichtbar bleiben wird. Die Baumpflanzungen weisen darüber hinaus ausreichende Abstände für Sichtachsen und Blickbeziehungen auf.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p>2. Begrünung von baulichen Anlagen/Fassadenbegrünung (Ziff. A.12.9)</p> <p>Nach Festsetzung A.12.9 sind weitgehend geschlossene, fensterlose Fassaden von mind. 100 qm mit rankenden o. ä. Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen, sofern sie sich zur öffentlichen Erschließung oder zur öffentlichen Grünfläche hin orientieren.</p> <p>Eine zwingende Fassadenbegrünung würde verhindern, dass sich der geplante Bau- und Gartenmarkt äußerlich in den unverkennbaren Farben und Gestaltungselementen unserer Märkte präsentiert. Diese Gestaltung hat einen hohen Wiedererkennungswert und ist deshalb für die Anziehung von Kunden gerade über die angrenzende Boelckestraße von großer Bedeutung. Aus diesem Grund wurde auch im Kaufvertrag unter § 11.3 die Genehmigung eines Werbekonzepts, das auch die Fassadengestaltung nach dem für Hornbach üblichen Farb- und Gestaltungskonzept beinhaltet, als aufschiebende Bedingung vereinbart.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Fassadenbegrünung wird aus stadtgestalterischen Gründen und um einer Überwärmung und den damit verbundenen bioklimatischen ungünstigen Effekten entgegenzuwirken festgesetzt. Die flächige Fassadenbegrünung trägt als Schadstofffilter zur Lufthygiene bei und wirkt sich auch positiv auf das optische Erscheinungsbild von Baukörpern aus, da großflächige unstrukturierte Fassadenflächen vermieden werden.</p> <p>Die Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind ein wesentlicher Bestandteil der landschaftsplanerischen Konzeption sowie der stadtklimatologischen Maßnahmen zur dringend erforderlichen Reduzierung von Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten innerhalb des Plangebiets sowie für benachbarte Gebiete wie z. B. den Ortskern Kastel. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Teiländerung handelt, knüpfen diese Maßnahmen au-</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		<p>ßerdem an die Gesamtkonzeption für das Gewerbegebiet Petersweg an, die ihre Grundlage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2001 hat. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen vom öffentlichen Raum her als gestaltbestimmendes Grundgerüst des Baugebiets die Standortqualität und das Image des gesamten neuen Gewerbe- und Sondergebietsstandorts sichern.</p> <p>Die Vereinbarkeit des konkreten Werbekonzepts des geplanten Bau- und Gartenmarktes mit dieser Festsetzung und der ggfs. mögliche Umfang einer Befreiung sind im Zuge des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu regeln.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p>3. Fassadengestaltung (Ziff. B.1.2)</p> <p>Nach der Festsetzung B.1.2 sind Baukörper im Bereich des geplanten Bau- und Gartenmarktes mit mehr als 25 m Länge bzw. Breite so zu gliedern, dass auf einer Länge von max. 25 m ablesbare Gebäudeteile entstehen.</p> <p>Eine solche Gliederung des Baukörpers würde verhindern, dass sich der geplante Bau- und Gartenmarkt äußerlich in den unverkennbaren Farben und Gestaltungselementen unserer Märkte präsentiert; insoweit gilt das zur Fassadenbegrünung gesagte entsprechend.</p> <p>Es ist für uns auch nicht erkennbar, dass die vorgesehene Festsetzung eine konkrete gebietsspezifische Gestaltungsabsicht verfolgt.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Diese Gestaltungsfestsetzung zielt insbesondere auf Vorgaben, welche die optische Wirkung von den privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen betreffen. Hier soll durch die Festsetzungen für die Bebauung ein qualitätsvolles stadtgestalterisches Bild im Übergang zum öffentlichen Raum gesichert werden. Die Gliederung von Fassaden mit mehr als 25 m Länge bzw. Breite zielt darauf ab, die Wirkung der großvolumigen Gebäudestrukturen stadtgestalterisch abzumildern und aufzulockern.</p> <p>Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Teiländerung handelt, knüpfen diese Maßnahmen außerdem an die Gesamtkonzeption für das Gewerbegebiet Petersweg an, die ihre Grundlage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2001 hat. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen die Standortqualität und das Image des gesamten neuen Gewerbe- und Sondergebietsstandorts sichern.</p> <p>Die Vereinbarkeit des konkreten Gestaltungskonzepts des geplanten Bau- und Gartenmarktes mit dieser Festsetzung und der</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		<p>ggfs. mögliche Umfang einer Befreiung sind im Zuge des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu regeln.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p>4. Einfriedungen (Ziff. B.1.3)</p> <p>Nach Festsetzung B.1.3 dürfen bauliche Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen, der öffentlichen Grünflächen und entlang von Flächen mit Anpflanzgeboten nur transparent und bis zu einer Höhe von max. 1,5 m, an anderen Stellen bis max. 2 m Höhe errichtet werden.</p> <p>Eine solche Festsetzung ist für uns nicht umsetzbar. Das Areal des Bau- und Gartenmarktes, bei dem zum Teil auch im Außenbereich Waren präsentiert und ausgestellt werden, kann mit einem solchen Zaun nicht ausreichend geschützt werden. Wir benötigen eine mindestens 4m hohe Einzäunung unserer Verkaufsfläche.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Diese Gestaltungsfestsetzung zielt insbesondere auf Vorgaben, welche die optische Wirkung von den privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen betreffen. Hier soll durch die Festsetzung für die Freiflächen ein qualitativvolles stadtgestalterisches Bild im Übergang zum öffentlichen Raum gesichert werden. Die Vorbereiche sollen deshalb zur Gewährleistung und Unterstützung eines großzügigen und attraktiven Raumeindrucks nur transparent und bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m eingezäunt werden.</p> <p>Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Teiländerung handelt, knüpfen diese Maßnahmen außerdem an die Gesamtkonzeption für das Gewerbegebiet Petersweg an, die ihre Grundlage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2001 hat. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen die Standortqualität und das Image des gesamten neuen Gewerbe- und Sondergebietsstandorts sichern.</p> <p>Einfriedungen beziehen sich grundsätzlich auf die Einfassung der Grundstücksgrenzen. Die in der Stellungnahme angeführten Ausstellungs- bzw. Verkaufsflächen zur Präsentation von Waren und Produkten im Außenbereich sind als baulichen Anlagen zu bewerten und fallen somit nicht unter die genannte Festsetzung. Bauliche Anlagen sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und werden im Zuge des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>5. Werbeanlagen (Ziff. B.1.4)</p> <p>Nach Zif. B.1.4 sind je Baugrundstück nur max. drei einzelne Werbeanlagen von jeweils 9 qm oder ausnahmsweise eine Sammelanlage von 20 qm Fläche zulässig; dies gilt auch für Fahnen. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher liegen als die jeweilige Traufe des Gebäudes. Auf Flächen mit Anpflanzgeboten sind Werbeanlagen nicht zulässig.</p> <p>Unser Werbekonzept lässt sich mit diesen Vorgaben nicht umsetzen. Insbesondere wäre die Realisierung eines Werbepylons, der zentrales Element unseres Werbekonzepts ist, mit diesen Vorgaben nicht vereinbar: Zum einen, weil der geplante Pylon höher ist als die Traufe des Gebäudes, zum anderen, weil auf Flächen mit Anpflanzgeboten Werbeanlagen zulässig sein sollen; der Pylon soll jedoch am Rande der Freifläche FFL 4 errichtet werden. Die Genehmigung der Errichtung eines selbstleuchtenden Werbepylons mit mind. 20 m Höhe ist in Ziffer 11.3 des Kaufvertrags ausdrücklich als aufschiebende Bedingung vereinbart.</p> <p>Die vorgesehene Beschränkung erscheint - auch angesichts der Größe des von uns erworbenen Baugrundstücks - unverhältnismäßig. Schließlich lässt sich auch hier nicht erkennen, welche besondere, gebietspezifische Gestaltungsabsicht mit der geplanten Festsetzung verfolgt werden soll. Im Gegenteil: Eine derartige Beschränkung wäre für ein Gewerbe- bzw. Sondergebiet, in dem nach der Begründung ausdrücklich die Ansiedlung von Bau-, Garten- und Möbelmärkten gewollt ist, geradezu widersprüchlich.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Ziel dieser Gestaltungsfestsetzung ist es, ein qualitativvolles stadtgestalterisches Bild im Übergang zwischen privaten Gewerbegrundstücken und öffentlichem Raum zu sichern und damit die Standortqualität und das Image des neuen Gewerbe- und Sondergebietsstandortes zu befördern. Grundlage für dieses gestalterische Konzept bilden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans von 2001, die für den nordöstlichen Teilbereich grundsätzlich übernommen und fortgeführt werden sollen.</p> <p>Die Begrenzung von Anzahl, Größe, Lage und Höhe der Werbeanlagen dient der Sicherstellung eines positiven gestalterischen Gesamtbildes unter Berücksichtigung eines anspruchsvollen grünordnerischen Freiraumkonzeptes und orientiert sich hauptsächlich an einem klassischen Gewerbegebiet. Die Teiländerung des vorliegenden Bebauungsplans beinhaltet in erster Linie aber eine Änderung der Art der Nutzung, und zwar die Festsetzung von Sondergebietsflächen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die durchaus eher restriktiv gehaltene Begrenzung der Anzahl, Größe und Höhe von Werbeanlagen wird den Anforderungen eines Sondergebiets für Bau-, Garten- und Möbelmärkte nicht ausreichend gerecht. Deshalb wird die Festsetzung Werbeanlagen aus den vorher genannten Gründe zwar grundsätzlich beibehalten, allerdings ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen für Abweichungen von der Anzahl und Größe geöffnet soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen, um den spezifischen Anforderungen großer Einzelhandelsmärkte besser Rechnung tragen zu können.</p> <p>Die Änderung schließt die Höhe von Werbeanlagen ein, und zwar bis zur festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhe. Flächen mit Anpflanzgeboten bleiben weiterhin für Werbeanlagen ausgenommen. Somit bleibt ein Werbepylon mit mind. 20 m</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		<p>Höhe ausgeschlossen, da dieser aus stadtgestalterischen Gründen an einem für Wiesbaden wichtigen Ortseingangsbe- reich nachteilige Wirkungen auf das Plangebiet und seine Nachbarschaft entfalten würde.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Anpassung der textlichen Festset- zung „Werbeanlagen“ sowie der Begründung</p>
	<p>6. Bauhöhen / Bauschutzbereich (Ziffer C.9)</p> <p>Hinweisen möchten wir schließlich auch darauf, dass die in B.9 im 2. Absatz genannten Bauhöhen nach unserem Kenntnisstand unzutreffend sind. Die Gott- fried-Dörr-Str. steigt von rd. 90 m über NN im Süden auf rd. 94,5 m üNN. Folglich ist die maximale Bauhöhe bei 106,5 m üNN zu berechnen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Unter den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen wird auch auf den Bauschutzbereich des militärischen Flug- platzes Wiesbaden-Erbenheim hingewiesen. Ein Bauschutzbe- reich dient nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der Hindernis- überwachung für Flugplätze und kennzeichnet Baubeschrän- kungen innerhalb der Anflugsektoren bzw. Sicherheitsflächen. Der Hinweis führt die maximale Bauhöhe auf, bei deren Über- schreitung die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich wird und ist nicht mit der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Bauhöhe zu verwechseln. Der Hinweis enthält korrekte Angaben.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p>Wir bitten darum, die vorstehenden Anmerkungen im Rahmen des weiteren Pla- nungsverfahren zu berücksichtigen. Wie bereits erwähnt, kommt es nach dem Kaufvertrag zwar allein auf die noch zu erteilende Baugenehmigung an. Trotz- dem sollten mögliche Hindernisse für das - im gemeinsamen Interesse der Stadt Wiesbaden und unserer Firma liegende - Bauvorhaben soweit möglich bereits im Bebauungsplanverfahren ausgeräumt werden. Für eine Besprechung stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Siehe oben, kein Beschlussvorschlag erforderlich</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. Umweltamt	<p><u>Immissionsschutzfachliche Belange</u> Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind bei den Festsetzungen, der Begründung und im Umweltbericht voll umfänglich berücksichtigt.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p><u>Umwelttechnische Belange</u> Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans, C. Hinweise Nr. 2 Bodenbelastungen (S. 33)</p> <p>Nach dem 2. Absatz („...Gutachten des Ing.-Büros Institut Dr. Haag GmbH, Mainz Januar 2000.“) ist einzufügen: <i>„Die Ergebnisse aus den Gutachten zum Bebauungsplan „Petersweg Ost“ können vorliegend auch für den Bebauungsplan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ herangezogen werden, da es sich um die gleichen Flächen handelt.“</i></p> <p>In der Liste der umweltbezogenen Unterlagen zu dem Bauleitplanverfahren „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ in Mainz-Kastel fehlen folgende, der Abwägung zugrunde liegende Gutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Historische Recherche und Konzeptentwicklung für eine orientierende Altlastenuntersuchung für das Bebauungsplangebiet „Petersweg 1. Änderung Bereich östlich der Anna-Birle-Straße (Petersweg-Ost). Bericht des Ing.-Büros ascon Bodensanierung GmbH, Nidda (Juli 1997) - Umweltgutachten zu orientierenden umwelttechn. Untersuchungen im B-Plangebiet „Petersweg-Ost“. Gutachten des Ing.-Büros Dr. Haag GmbH, Mainz, vom 31.01.2000 	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die Begründung wird in Kap. II C 2 Bodenbelastungen zur Klarstellung der Gültigkeit der damaligen Ergebnisse aus dem Bauleitplanverfahren 2001 für den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Referenzliste der umweltbezogenen Unterlagen und Quellen im Umweltbericht wird redaktionell um die aufgeführten Gutachten ergänzt.</p> <p>Materielle Inhalte des Bebauungsplans sind nicht betroffen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Ergänzung der Begründung und des Umweltberichts</p>
	<p><u>Klimaökologische und landschaftsplanerische Belange</u> Die daraus in die Gesamtstellungnahme des Umweltamtes zum Planungsstand nach § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeiteten klimaökologischen Anregungen wurden ordnungsgemäß abgewogen und in die Planunterlagen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Hinsichtlich klimaökologischer und landschaftsplanerischer Belange bestehen keine Bedenken.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		Auswirkung auf die Planung: keine
	<p><u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange, Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde</u> hier: Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde als TÖB</p> <p>I. Zu den textlichen Festsetzungen:</p> <p>Zu A.12.1 Anpflanzen von Bäumen Der festgesetzte Mindeststammumfang ist unter der Voraussetzung, dass die Maßnahme als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wird, von Mindeststammumfang 18-20 auf 20-25 cm zu erhöhen.</p> <p><u>Begründung:</u> In der Begründung, I.5.2 „Grünordnungsplan“ heißt es: „Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung um 535 qm im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2001/1 ergibt sich ein zusätzliches Defizit von 5889 Wertpunkten. Durch die Festsetzung der Pflanzgrößen auf den Freiflächen kann der höhere Eingriff kompensiert werden“.</p> <p>Sofern die Erhöhung der Pflanzqualität der zu pflanzenden Bäume dem Ausgleich durch das Straßenbauvorhaben dienen soll, wäre die Festsetzung wie oben beschrieben zu ändern.</p> <p>Zu A.12.2 bis A.12.7 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Freifläche FFL 1 - FFL 5) und Begrünung von Grundstücken Der festgesetzte Mindeststammumfang ist auf den Mindeststammumfang 18-20 cm zu reduzieren.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Erhöhung der Pflanzqualitäten auf den privaten Baugrundstücken dient nicht dem Ausgleich durch das Straßenbauvorhaben, gemäß Begründung I.5.2 „Grünordnungsplan, insofern sollte der festgesetzte Stammumfang auf das Maß der im B-Plan 2001/1 getroffenen Festsetzungen zurückgesetzt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte Stellungnahme des Umweltamtes vom 12.03.2018 hinsichtlich der zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird seitens der UNB revidiert. Da der Ausgleich dem Eingriff durch das Straßenbauvorhaben Boelckestraße dient, sind hier die Pflanzqualitäten der festgesetzten Straßenbäume zu erhöhen. Dadurch korrespondiert das Konzept mit dem südlich angrenzenden Teil der Boelckestraße, der innerhalb des Bauleitplanverfahrens „Boelckestraße Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings“ geregelt wird.</p> <p>Der Ausgleich wird erbracht und dem unmittelbaren Eingriff durch das Straßenbauvorhaben zugeordnet. Straßenbaulastträgerin ist die Landeshauptstadt Wiesbaden.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Anpassung der textlichen Festsetzungen und der Begründung</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Rechtslage Hecken und Gebüsch nicht mehr als „Gesetzlich geschützte Biotope“ nach dem Naturschutzrecht (heute § 30 Bundesnaturschutzgesetz) eingestuft sind.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2001/1 „Wiesbadener Straße/Petersweg, 1. Änderung“ begründete sich die Festsetzung seinerzeit auf dem damaligen, zwischenzeitlich nicht mehr gültigen § 23 HENatG.</p> <p>Zu II.9 Öffentliche Grünflächen, 3. Absatz Gemäß den oben aufgeführten Anregungen ist der Absatz wie folgt anzupassen:</p> <p>„Die Grünfläche GFL 1 dient - als Gehölzstreifen mit Wiesenanteil - vorrangig dem Naturschutz mit ungestörten Rückzugsräumen für Flora und Fauna“. Sie ist zudem Ausgleichsfläche bzw. Maßnahmenfläche für Eingriffe in die besonders geschützten Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).</p> <p>Zu II.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, 2. Absatz Gemäß den oben aufgeführten Anregungen ist der 2. Absatz ersatzlos zu streichen:</p> <p>„Innerhalb des Geltungsbereichs kann der Ausgleich für Eingriffe in die besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG flächenhaft durch die festgesetzten Maßnahmen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im „Gehölzrücken“ entlang der Eisenbahntrasse in der Grünfläche GFL 1 erbracht werden.“</p> <p>Zu A.14.3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB - Zuordnungsfestsetzung Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan „Wiesbadener Straße/Petersweg-1. Änderung-Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ (Nr. 2001/1), Kap. VII.3.2 „Ausbau der Boelckestraße“, vgl. Absatz 7, wurde für den im Rahmen dieses Bebauungsplans zu prüfenden Abschnitt der Boelckestraße ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt. Weiter heißt es: „Der Ausgleich wird im Zuge der naturnahen Verlegung des Ochsenbrunnenbachs in der Grünfläche GFL 5 erbracht“.</p> <p>Gemäß Kap. VII.5.3 „Ausgleichsmaßnahmen/Eingriffe, die nach dem Bebauungsplan von 1974 nicht zulässig waren“, Absätze 2 und 3, der o.g. Begründung</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2001/1 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung, Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße in Mainz-Kastel“, dessen Teiländerung durch die vorliegende Planung vorgenommen werden soll, hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen in Teilen Unstimmigkeiten aufweist.</p> <p>Die vorliegende Planung bezieht sich deshalb diesbezüglich auf die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Ausdruck gekommenen Zielsetzungen: Eine Zuordnung für den</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>heißt es weiter: „die als Ausgleich für den Straßenbau und ... vorgesehenen Flächen mit einer Doppelfestsetzung belegt“. Danach wurden den Eingriffen als Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB die Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zugeordnet (vgl. 3. Absatz). Weiter heißt es im 6. Absatz: „Der im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ... für die Verkehrsflächen ermittelte Ausgleich wird im vollen Umfang in der Grünfläche GFL5 erbracht“.</p> <p>In Kap. VIII.4 heißt es weiter: „Die Grünfläche GFL5 ist zudem Ausgleichsfläche für Maßnahmen, die durch Eingriffe von Verkehrsanlagen entstehen und wird den Verkehrsanlagen, die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Zuordnungsgrenzen liegen, zugeordnet“.</p> <p>Gemäß der Plankarte zum o.g. Bebauungsplan 2001/1 liegen die Planstraße E und teilweise die Planstraße A innerhalb der Zuordnungsgrenzen, dagegen liegt die Boelckestraße nicht innerhalb dieser Zuordnungsgrenze.</p> <p>Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2001/1 sind somit uneindeutig.</p> <p>Wir regen eine Überprüfung an, inwieweit eine Zuordnungsfestsetzung gemäß der o.g. Begründung aus dem B-Plan 2001/1 in den Bebauungsplan „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ zu übernehmen ist oder ob alternativ der Ausgleich durch die Festsetzung von höheren Pflanzqualitäten im Rahmen der Straßenbaumbepflanzung erfolgen soll. In diesem Fall regen wir eine Ausführung in der Begründung an, um im Rahmen der künftigen Umsetzung des Bebauungsplanes eine Klarstellung zu erzielen.</p> <p>Zu D Pflanzliste</p> <p>D.1.1 Laubbäume I. Ordnung: Bitte ergänzen: Castanea sativa (Esskastanie), Prunus avium (Vogel-Kirsche).</p> <p>D.1.2 Laubbäume II. Ordnung: Bitte ergänzen: Acer campestre (Feldahorn)</p> <p><u>Begründung:</u> Es handelt sich um heimische, den Standortbedingungen angepasste Gehölzarten.</p>	<p>Ausgleich durch den Ausbau der Boelckestraße zur Grünfläche GFL 5 wurde nicht festgesetzt. Vielmehr ist bei den „Verkehrsflächen“ zwischen den inneren Erschließungsstraßen und dem Ausbau der Boelckestraße zu unterscheiden. Der erforderliche Ausgleich wird gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes behandelt, und zwar durch die Erhöhung der Pflanzqualität der Straßenbäume in der Boelckestraße auf einen Mindeststammumfang von 20-25 cm.</p> <p>Kap. I 5.2 Grünordnungsplan und Kap. II 12 werden entsprechend zur Klarstellung ergänzt bzw. angepasst.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Anpassung der Begründung</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die Pflanzliste wird redaktionell um die drei heimischen, den Standortbedingungen angepassten Gehölzarten ergänzt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Anpassung der textlichen Festsetzung</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Naturschutzbeirat: Die Unterrichtung des Naturschutzbeirates gemäß § 22 Abs. 2 HAGBNatSchG ist für die nächste Sitzung am 30.08.2018 vorgesehen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Der Naturschutzbeirat wurde in seiner Sitzung am 30.08.2018 unterrichtet. Da es sich bei der Funktion des Naturschutzbeirats um ein rein bilaterales Verhältnis zur Unteren Naturschutzbehörde (UNB) (gem. § 22 HAGBNatSchG) handelt und die UNB entscheidet, ob und in welcher Form die Beschlussinhalte in ihrer eigenen Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB Eingang finden, erfolgt keine gesonderte Abwägung innerhalb der Verfahrensschritte der Bauleitplanung. Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p><u>Klimaschutz / erneuerbare Energien</u> Es bestehen keine Anmerkungen/Ergänzungen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Hinsichtlich Klimaschutz / erneuerbare Energien bestehen keine Bedenken. Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p><u>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</u> 1. Maßnahmen zum Wasserhaushalt/Umgang mit Niederschlagswasser 1.1 Versickerung von Niederschlagswasser In der Begründung I 5.7, 4. Absatz wird die Versickerung auf eine Muldenversickerung mit 30 cm Oberboden beschränkt. Diese Einschränkung ist nicht erforderlich, da es nach dem technischen Regelwerk außer der Bodenpassage weitere Möglichkeiten zur Vorreinigung gibt. Wir bitten in die Begründung den Hinweis aufzunehmen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltamt/Untere Wasserbehörde zu beantragen ist.</p>	<p>Beschlussvorschlag zu 1.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Begründung zu 1.1: Da die Einschränkung der Versickerung auf eine Muldenversickerung mit 30 cm Oberboden aufgrund weiterer technischer Möglichkeiten zur Vorreinigung nicht erforderlich ist, wird die Begründung zur Klarstellung an dieser Stelle angepasst. Der Hinweis auf eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser ist bereits in der Begründung Kap. II A 10.2 enthalten. Auswirkung auf die Planung zu 1.1: Anpassung der Begründung</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>1.2 Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer</p> <p>Im Rahmen des vierspurigen Ausbaus der Boelckestraße nördlich des Otto-Suhr-Rings ist vorgesehen, Niederschlagswasser von den Straßenflächen über Rückhalteeinrichtungen in den Ochsenbrunnenbach einzuleiten. Hierzu liegt eine Erläuterungsbericht mit einer vorläufigen Ausführungsplanung (Dr. Hug Geoconsult, Dezember 2017) und ein Machbarkeitsstudie zu einem Erdbecken (Ingenieurbüro WMEC, 16.03.2018) vor. Die vorliegenden Unterlagen kommen zu dem Ergebnis, dass Ochsenbrunnenbach und Erdbecken in der Grünfläche GFL 5 (B-Plan Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße) getrennt zu führen sind.</p> <p>Wir empfehlen, die Genehmigungsfähigkeit dieser Variante mit dem RP Darmstadt/Obere Wasserbehörde abschließend zu klären.</p> <p>2. Redaktioneller Hinweis</p> <p>Aufgrund von geänderten Rechtsgrundlagen (Streichung des § 41 HWG und neue AwSV) bitten wir den Hinweis C 6 zum Anlagenbezogenen Gewässerschutz wie folgt anzupassen:</p> <p>Anlagenbezogener Gewässerschutz (§ 41 HWG)</p> <p><i>Sofern im Zusammenhang mit Bauvorhaben die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, müssen die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des hessischen Wassergesetzes und der Anlagenverordnung VAwS AwSV in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzender Rechtsverordnungen bei Planung, Ausführung</i></p>	<p>Beschlussvorschlag zu 1.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung zu 1.2: Die grundsätzliche Entwässerungsplanung wurde im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Laut Stellungnahme des RP Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.08.2018 bestehen keine Bedenken.</p> <p>Weitergehende Vorgaben hinsichtlich der Detailplanung der Entwässerung (u. a. Erdbecken im Neben- oder Hauptschluss) entziehen sich dem planungsrechtlichen Regelungsinhalt des Bebauungsplans und sind im Zuge der nachgeordneten Ausführungsplanung vor Beantragung der wasserrechtlichen Zulassung mit dem RP Darmstadt sowie dem Umweltamt gemeinsam abzustimmen und zu regeln.</p> <p>In der Begründung Kap. I 5.7 Entwässerung wird zur Klarstellung ein entsprechender Hinweis zur Abstimmung der Ausführungsplanung ergänzt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung zu 1.2: Ergänzung der Begründung</p> <p>Beschlussvorschlag zu 2.: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Begründung zu 2.: Aufgrund von geänderten Rechtsgrundlagen wird der Hinweis „Anlagenbezogener Gewässerschutz“ in den textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst.</p> <p>Auswirkung auf die Planung zu 2.: Anpassung des Hinweises in den textlichen Festsetzungen</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<i>und Nutzung der Anlagen beachtet werden.</i>	
2. Feuerwehr	<p>Einwendung: Zu den textlichen Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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.</p> <p>Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2012-12 anzuwenden.</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.). (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 R1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Falls tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen sollen, sind für diese ebenfalls Aufstellflächen von ca. 3,0 m x 3,0 m vorzusehen. Der anzuleitende Bereich muss frei von störendem Bewuchs (z. B. Bäume, größere Büsche) sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs 	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Festsetzungen bereits einen entsprechenden Hinweis zu den Belangen des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung, ebenso wie der dazugehörige Textteil der Begründung mit weiterführenden Hinweisen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs (s. u.a. Kap. 12 Textliche Festsetzungen). Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden. Die Verantwortlichkeit dafür ist im Vorfeld zu klären und festzulegen. 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.</p> <p>Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden. (§§ 4, 5, 14, 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 und ≤ 6 m ab einer Brüstungshöhe > 18 m) beträgt und keine Feuerwehrezufahrt bzw. Aufstellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist. (§ 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <p>- In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 192 m³/h (BMZ bis 7,5) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z.B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. 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 „Was-</p>	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>serwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“, Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az. III 7A - 79e 04, vom 30.07.2014, Nr. 1.1, 1.3 und 2.2.1; § 9 Abs. 6 BauGB; §§ 30, 31 HWG; §§ 3, 45 HBKG; §§ 3, 14 HBO; Technische Regel DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 400-1 (u.a. Kap. 11.1.8, 16.6), W 331, Kap. 5.1; 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>- Wenn die öffentlichen Verkehrsflächen als Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr (z.B. Hubrettungsfahrzeuge) dienen sollen, evtl. auch erst zukünftig, dann sind die Vorgaben der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr (bauaufsichtlich über die TBB eingeführt) zu beachten und einzuhalten. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, sind die betroffenen Gebäude mit einem zweiten baulichen Rettungsweg auszuführen. (§§ 3, 4, 5, 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <p>- Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden. (§§ 3, 4, 14 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. (§§ 14 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, 14 HBO)</p>	

<p>3. Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden Planung u. Bau</p>	<p>Einwendung: 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.</p> <p>Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstückspartellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden.</p> <p>Die bereits in der Stellungnahme vom 02.03.2018 geforderte o. g. Schutzstreifenbreite von 6 m bzw. jeweils 3 m beiderseits der Kanalachse kann im Bereich der „Fritz-Hußler-Straße“ nicht eingehalten werden, wenn bei der vorgesehenen Straßenbreite auf einer Straßenseite Baumbepflanzungen vorgesehen sind. Einer Baumbepflanzung wird nicht zugestimmt.</p> <p>Rechtsgrundlage: Richtlinien der Entsorgungsbetriebe als Abwasserbeseitigungspflichtige, Wasserhaushaltsgesetz WHG § 60, Allgemein anerkannte Regeln der Technik</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Straßenraumbegrünung ist ein wesentlicher Bestandteil der landschaftsplanerischen Konzeption sowie der stadtklimatologischen Maßnahmen. Darüber hinaus ist sie auch ein zentrales Gestaltungsmerkmal zur Aufwertung des Gewerbe- und Sondergebietsstandorts ist. Die Straßenbreite weist ein Fahrprofil von 6,50 m auf, das grundsätzlich für die Einhaltung der Schutzstreifen auskömmlich ist.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Festsetzungen „Anpflanzen von Bäumen“ die grundsätzliche Möglichkeit von Standortverschiebungen aus technischen Erfordernissen. Darüber hinaus enthalten die textlichen Festsetzungen einen Hinweis „Bestehende Versorgungsleitungen“, der ein Abstimmungserfordernis mit den Versorgungsträgern vor Durchführung von Baumaßnahmen beinhaltet.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
<p>4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p>	<p>Durch das Vorhaben werden militärische Belange berührt. Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des US-Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim.</p> <p>Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Bauhöhe max. 12,0 m</p> <p>Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.</p> <p>Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 - Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN - Standzeit <p>Die Genehmigung ist vom Bauherrn <u>rechtzeitig</u> vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p>Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr keine Bedenken bestehen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist bereits der Hinweis „Bauschutzbereich“ einschließlich des Einsatzes von Baukränen und der Beantragung einer luftrechtlichen Genehmigung enthalten.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>

	Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn Postfach 90 61 10 / 529 51127 Köln LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org	
5. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	<p>Wir begrüßen weiterhin den Ausbau der Boelckestraße, die Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Bau- und Heimwerkermarkt, ein Gartencenter und einen Möbelmitnahmemarkt und die Ausweisung neuer Gewerbeflächen für den Planbereich "Nördlich der Ernst-Galonske-Straße" in Mainz-Kastel.</p> <p>Im Interesse einer attraktiven und lebensfähigen Innenstadt in Wiesbaden, halten wir nach wie vor die Größe der Randsortimente des Möbelmitnahmemarktes mit 20 Prozent und des Gartenmarktes mit 11,42 Prozent für zu hoch. Wir schlagen weiterhin vor, die Randsortimente der Märkte auf max.10 Prozent zu begrenzen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung begrüßt wird. Hinsichtlich der Größe der zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelmitnahmemarktes und des Gartencenters ist anzumerken, dass die Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2014 negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Wiesbaden sowie innerhalb des Einzugsgebiets ausschließt. Das Planvorhaben ist an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst und im Hinblick auf die Größe der zentrenrelevanten Randsortimente mit dem RP Darmstadt abgestimmt: Hinsichtlich der von der seinerzeitigen Abweichungsentcheidung umfassten zentrenrelevanten Sortimente sieht die aktuelle Planung eine Anpassung an die aktuellen regionalplanerischen Vorgaben (Z3.4.3-5 RPS/Reg-FNP 2010) vor. Insgesamt werden für die zentrenrelevanten Sortimente deutlich geringere Verkaufsflächen festgesetzt (1.900 qm statt 5.450 qm).</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die der Planung zugrunde gelegte Sortimentsliste des RPS 2010 die Sortimente Zooartikel, Tiernahrung und Topfpflanzen innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente mit einschließt, welche in Wiesbaden bereits 2010 zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet worden sind.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
6. Polizeipräsidium Westhessen	<p>Nach der mir vorliegenden aktuellen Kriminalstatistik der letzten 12 Monate sind hier im Umfeld des Planungsgebietes Kastel Einbrüche in Gewerbeimmobilien und Diebstähle aus Pkw zu verzeichnen gewesen.</p> <p>Bei den für den das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen für das Bau- und Heimwerkerzentrum, Gartencenter und dem Möbelmarkt ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung und Beleuchtung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ an-</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die allgemeinen Hinweise aus kriminalpräventiver Sicht sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie werden von der Landeshauptstadt Wiesbaden entsprechend beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen</p>

	<p>zulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</p> <p>Die Bäume auf dem Gelände sollten im unteren Bereich (Höhe 2m) so geschnitten werden, dass eine freie Sichtachse zur <i>Borsigstraße</i> (Redaktionelle Anmerkung: Boelckestraße) besteht. Die Hecken und Büsche würden auf einer Höhe von 1,5m auch eine freie Sichtachse gewährleisten.</p> <p>Das subjektive Sicherheitsempfinden wäre für die Kunden, welche ihre Fahrzeuge hier parken, gesteigert.</p> <p>Die Beleuchtung der Parkfläche und um das gesamte Gebäude sollte so gewählt sein, dass eine Gesichtsfeldererkennung in einer Entfernung von 4m vorhanden ist.</p> <p>Angsträume, gerade in der Dämmerung, wären so auf dem Gelände nicht vorhanden.</p> <p>Auch Angestellte sollten beim Zu- und Weggang eine gute Übersicht gerade zwischen ihren Parkplatz und den Personaleingängen haben, um auf einen Überfall rechtzeitig richtig zu reagieren.</p> <p>Aufgrund der vermehrten Nutzung von Zweirädern sind Fahrradständer/ Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeiten des Fahrrades mit dem Rahmen an den Fahrradständer immer zu empfehlen.</p> <p>Aufgrund der Einbrüche in Gewerbeimmobilien ist der Einbau von Sicherheitstechnik empfehlenswert und preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird.</p> <p>Die weiteren Hinweise sind Empfehlungen zur Prävention vor Einbruch und Überfall, mit der Bitte um Weiterleitung an die Verantwortlichen für die Gebäudeplanung.</p> <p>An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen, Fenstern und Fassaden im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN 1627-1630 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten.</p> <p>Bei über 40 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen.</p> <p>Geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster und Fassaden bieten nach DIN EN 1627-1630 eine Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keinen Schwachpunkt gibt. Als Grundempfehlung im Gewerbebereich gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 3 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2 (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, Aufstiegshilfe erforderlich - keine Standfläche für den</p>	<p>weitergeleitet.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
--	--	--

	<p>Täter).</p> <p>Allgemein wird für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich sowie der Einsatz einer Alarmanlage empfohlen. Die ÜEMA (Überfall- und Einbruchmeldeanlage) ist nach der DIN EN 50130, 50131, 50136, DIN VDE 0833 Teil1 und 3 Grad 3, Klasse B nach dem Pflichtenkatalog der Polizei zu errichten. Die Aufschaltung zu einem Wachunternehmen sollte erfolgen.</p> <p>Zur Aufbewahrung von Bargeld sind Wertbehältnisse nach der DIN EN 1143 VDS Grad I bis VI zertifiziert zu verwenden und bei einem Eigengewicht unter 1 Tonne fest in einer tragenden Wand zu verankern. Die Sachversicherung macht für die Aufbewahrung die Vorgaben des Widerstandgrades.</p>	
<p>7. Regierungspräsidium Darmstadt. Dez. III 31.2</p>	<p>Gegen die o. g. Bebauungsplanentwürfe und die Flächennutzungsplanänderung werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geltend gemacht.</p> <p>Wie bereits mit Stellungnahme vom 15. März 2018 ausgeführt, befindet sich die ca. 16,2 ha große Planfläche innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten „Vorranggebietes Gewerbe, Bestand“. Zudem weist die Beikarte zum RPS/RegFNP 2010 den Planbereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ als „sonstigen Einzelhandelsstandort/Bestand“ aus.</p> <p>Letzteres resultiert aus der Abweichungsentscheidung vom 10. Januar 2007, mit welcher für diesen (seinerzeit als „Petersweg Ost“ bezeichneten) Bereich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Möbeleinrichtungshaus, Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sowie ein Gartencenter) im regionalplanerisch festgelegten „Industrie und Gewerbebereich“ in einer Größenordnung von insgesamt 59.000 qm Verkaufsfläche zugelassen wurde. In Übernahme dieser Abweichungsentscheidung und der dazu durch Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ und paralleler Änderung des Flächennutzungsplans bereits weitgehenden Planungsschritte, wurde der fragliche Bereich bei Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 in der Beikarte als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)“ aufgenommen.</p> <p>Die aktuell konzipierte Änderung der Planung, bei der insbesondere durch Wegfall des ursprünglich geplanten großen Möbeleinrichtungshauses deutlich geringere Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden sollen (anstelle der ursprünglich insgesamt 59.000 qm Verkaufsfläche nur noch 20.500 qm Verkaufsfläche), bewegt sich weiterhin innerhalb des durch die Abweichungsentscheidung eröffneten („bestandsgeschützten“) Rahmens.</p> <p>Im Hinblick auf die von der seinerzeitigen Abweichungsentscheidung umfassten</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>

	<p>zentrenrelevanten Sortimente sieht die aktuelle Planung eine Anpassung an die aktuellen regionalplanerischen Vorgaben (Z3.4.3-5 RPS/RegFNP 2010) vor. Insgesamt werden für die zentrenrelevanten Sortimente deutlich geringere Verkaufsflächen festgesetzt (1.900 qm statt 5.450 qm).</p>	
	<p>Auch der Fachbereich Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene hat keine Bedenken gegen die o. g. Planung. Eine Überschneidung mit der geplanten Citybahn liegt nicht vor.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Aus Sicht des Fachbereichs Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p>Auch aus naturschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme vom 15. März 2018 verwiesen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Aus naturschutzfachlicher Sicht (15.03.2018) bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird gesondert abgewogen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p>Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird zu der Planung ausgeführt:</p> <p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:</u></p> <p>Generell bestehen gegen die vorgenannten Bauleitpläne keine Bedenken.</p> <p>Die grundsätzliche Entwässerungsplanung wurde im Vorfeld mit uns abgestimmt. Die Detailplanung liegt mir noch nicht vor.</p> <p>In der vorliegenden Begründung wird gemäß beiliegender Machbarkeitsstudie von einem Erdbecken im Nebenschluss ausgegangen, die Berechnung der ELW „Entwässerung Boelckestraße“ setzt noch ein Becken im Hauptschluss voraus.</p> <p>Die abschließende Planung ist vor Beantragung der wasserrechtlichen Zulassung mit den Dezernaten 41.2 und 41.3, sowie dem Umweltamt der Stadt Wiesbaden (bzgl. des naturnahen Ausbaus des Ochsenbrunnenbachs) bevorzugt in einem gemeinsamen Gespräch abzustimmen.</p> <p><u>Bergaufsicht:</u></p> <p>Da sich seit meiner Stellungnahme zu den beiden o. g. Vorhaben keine neuen Erkenntnisse bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, stehen Ihnen aus Sicht der Bergbehörde weiterhin keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden bestehen hinsichtlich der Belange Abwasser / anlagenbezogener Gewässerschutz und Bergaufsicht keine Bedenken.</p> <p>Der Hinweis, die Ausführungsplanung der Entwässerung (u. a. Erdbecken im Neben- oder Hauptschluss) vor Beantragung der wasserrechtlichen Zulassung mit dem RP Darmstadt sowie dem Umweltamt gemeinsam abzustimmen und zu regeln, wird entsprechend in der Begründung Kap. I 5.7 Entwässerung zur Klarstellung ergänzt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Ergänzung der Begründung</p>

	Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.	
8. Regionalverband FrankfurtRheinMain	<p>An unserer Stellungnahme vom 26. Februar diesen Jahres (siehe Anlage) halten wir unverändert fest.</p> <p>Zu den vorgelegten Planungen bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt RheinMain zu vertretenden Belange Bedenken.</p> <p>Die Stadt Wiesbaden beabsichtigt die Errichtung einer Fachmarkttagglomeration im Bereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ in Mainz-Kastel. Vorgesehen sind:</p> <p>Bau- und Heimwerkermarkt: 12.000 m², davon zentrenrelevant 800 m², 6,67 % Gartencenter: 7.000 m², davon zentrenrelevant 800 m², 11,43 % Möbelmitnahmemarkt: 1.500 m², davon zentrenrelevant 33 m², 20 %</p> <p>Das Vorhaben befindet sich an der B 455 in Sichtweite der AS Mainz-Kastel der BAB 671, so dass aufgrund der Lage der geplanten Fachmarkt-Agglomeration städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Mitgliedskommunen des Regionalverbands FrankfurtRheinMain mindestens im Main-Taunus-Kreis nicht ausgeschlossen werden können. Zur Untersuchung solcher Auswirkungen auf unsere Mitgliedskommunen liegen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Auswirkungsanalyse der GMA, Stand März 2011, – ein Auszug der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Wiesbaden der GMA, Stand Februar 2015 und – ein Schreiben der GMA vom 30.01.2014. <p>Die Auswirkungsanalyse ist inzwischen fast sieben Jahre alt. Maßgebliche Entwicklungen im Einzelhandel wie die Eröffnung wichtiger Konkurrenzbetriebe wie z. B. Möbel Martin in Mainz-Hechtsheim (Eröffnung im August 2012) oder die Insolvenz der Praktiker-Gruppe 2013/2014 sind daher noch nicht berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse untersucht eine Fachmarkttagglomeration, die mit insgesamt 41.000 m² genau doppelt so groß war wie die aktuelle Konzeption mit 20.500 m². Aus Sicht des Regionalverbands ist diese Auswirkungsanalyse daher inzwischen ungeeignet zur Beurteilung der Frage, ob von dem Vorhaben Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche unserer Mitgliedskommunen zu erwarten sind. Der Auszug aus der Fortschreibung des Wiesbadener Einzelhandelskonzeptes von 2015 trifft diesbezüglich keine Aussagen. Das GMA-Schreiben von 2014 kann eine aktuelle Auswirkungsanalyse ebenfalls nicht ersetzen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: In einer aktualisierten Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) von Dezember 2014 wurden für das deutlich reduzierte Planvorhaben die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen erneut untersucht. Insbesondere durch den Wegfall des Möbelhauses mit überregionaler, d. h. über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich Wiesbadens hinausgehender Bedeutung, erstreckt sich das Einzugsgebiet der nunmehr geplanten Einzelhandelsvorhaben im Wesentlichen auf die Stadt Wiesbaden sowie die angrenzenden Gemeinden Hochheim am Main, Flörsheim am Main und Hofheim am Taunus.</p> <p>Die aktualisierte Auswirkungsanalyse belegt den Nachweis der landesplanerischen Einordnung des Planvorhabens anhand der Ziele und Grundsätze des LEP Hessen 2000 und des Regionalplans Südhessen 2010 sowie den Ausschluss von negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Wiesbaden sowie in den angrenzenden Mittel- und Oberzentren.</p> <p>Damit liegt eine weitgehend aktuelle Auswirkungsanalyse für den geplanten Fachmarktstandort vor, die die maßgeblichen Entwicklungen im Einzelhandel der letzten Jahre berücksichtigt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>

	<p>Seitens des Regionalverbands wird daher angeregt, dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren eine aktuelle und nachvollziehbare Auswirkungsanalyse für die beabsichtigte Fachmarkttagglomeration zugrunde zu legen.</p>	
	<p>Hinweis:</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit der beiden Bauleitplanverfahren wird empfohlen zu prüfen, ob die Planungen gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst sind:</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden ist der Bereich derzeit als „gewerbliche Baufläche-Bestand“ dargestellt. Grundlage der Planung sei ein Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.01.2007, der die Abweichung von den einzelhandelspezifischen Zielen des Regionalplans Südhessen 2000 (RPS 2000) zulasse.</p> <p>Unabhängig von der Frage, welche Bestandskraft ein 11 Jahre alter Bescheid, der die Abweichung von den Zielen des Vorgängerplanwerks zuließ, heute noch entfaltet, sind nach Ziel Z3.4.3-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in die Ergänzungsorte zu lenken. Der Standort nördlich der Ernst-Galonske-Straße ist jedoch ein „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“. Da das Ziel Z3.4.3-5 im RPS 2000 noch nicht enthalten war, kann der oben genannte Bescheid davon auch keine Abweichung zulassen.</p> <p>Weiterhin sind gem. Ziel Z3.4.3-5 des RPS/RegFNP 2010 zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Zwar legt der Zielabweichungsbescheid von 2007 Randsortimentsbeschränkungen fest. Die Randsortimente des Gartencenters und des Möbelmitnahmemarktes überschreiten jedoch die 10 %-Grenze des RPS/RegFNP 2010. Es steht daher zu befürchten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs auch diesbezüglich nicht an Ziel Z3.4.3-5 angepasst sind.</p> <p>Schließlich ist der o. g. Auswirkungsanalyse zu entnehmen (Kap. 5 auf S. 12), dass der Zielabweichungsbescheid von 2007 die Randsortimente des Gartencenters auf 450 m² beschränke. Die vorliegende Planung sieht 800 m² vor, so dass der Bebauungsplan-Entwurf anscheinend auch nicht den Maßgaben des Zielabweichungsbescheides von 2007 entspricht.</p> <p>Wir empfehlen diesbezüglich eine Abstimmung mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplanvorentwurf wurde im Vorfeld (am 23.08.2017) im Hinblick auf Z 3.4.3-5 mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Laut Stellungnahme des RP Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.08.2018 bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die ca. 16,2 ha große Planfläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten „Vorranggebiets Gewerbe, Bestand“. Zudem weist die Abbildung 5-2 („Beikarte“) zum RPS/RegFNP 2010 den Planbereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ als „sonstigen Einzelhandelsstandort/Bestand“ aus.</p> <p>Diese Ausweisung rührt von dem 2007 durchgeführten Zielabweichungsverfahren her. Es ist regionalplanerisch abgestimmt, dass sich die aktuellen Planungsabsichten der LHW innerhalb des bestandgeschützten Rahmens, der durch den Zielabweichungsbescheid vom 10.01.2007 gegeben wurde, bewegen. Dies begründet sich darin, dass der Sondergebietsstandort nicht weiter wächst, sondern gegenüber der ursprünglichen Planung von 2010 wesentlich zurückgenommen wird. Die Reduzierungen beziehen sich sowohl auf die Gesamtverkaufsflächen (um rd. 20.500 statt 59.000 qm) als auch auf die Flächengrößen der zentrenrelevanten Randsortimente (1.900 qm statt 5.450 qm).</p> <p>Die anteiligen Flächengrößen der zentrenrelevanten Randsortimente werden an die aktuelle regionalplanerische Zielsetzung (Z 3.4.3-5, RPS 2010) angepasst, nach der diese „insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen“ sind. Für den gesamten Einzelhandelsstandort Petersweg-Ost bleiben die zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche. Regionalplanerisch abgestimmt wurde, dass die anteiligen zentrenrelevanten Randsortimente für den Möbelmitnahmemarkt mit 300 qm, für den Bau- und Heimwerkermarkt mit 800</p>

		<p>qm und für das Gartencenter mit 800 qm somit zielkonform sind, da sie die Begrenzung von höchstens 800 qm einhalten.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die der Planung zugrunde gelegte Sortimentsliste des RPS 2010 die Sortimente Zooartikel, Tiernahrung und Topfpflanzen innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente mit einschließt, welche in Wiesbaden bereits 2010 zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet worden sind. Auch das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Hofheim führt Zoobedarf als nicht zentrenrelevantes Sortiment.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
--	--	--