

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Boelckestraße Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings“ 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 wurde eine Stellungnahme und Anregung zum Bebauungsplan vorgebracht.

- | | |
|----------------|---|
| 1. Privat..... | 2 |
|----------------|---|

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

- | | |
|---|----|
| 1. Umweltamt..... | 6 |
| 2. Feuerwehr..... | 9 |
| 3. Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden Planung und Bau | 10 |
| 4. ESWE Lokale Nahverkehrsaufgaben | 11 |
| 5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen..... | 11 |
| 6. Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III 31.2. | 12 |

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. Privat	<p>Zu dem Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen gemacht und Einwendungen erhoben:</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf muss Regelungen beachten, die zwischen der Mandantschaft und der Landeshauptstadt Wiesbaden verbindlich mit notariellem öffentlich-rechtlichem Vertrag getroffen worden sind.</p> <p>Auf die in den Ziff. 8 und 9 des Vertrages getroffenen Regelungen und der in Anlage 7 des Vertrages festgelegten Grundstücksabgrenzung der Mandantschaft wird unter Beifügung dieser Vertragsdokumente hingewiesen.</p> <p>Zur Verdeutlichung der bisher zur Boelckestraße befindlichen Zufahrt und der zukünftig erforderlichen optionalen Zufahrt wird eine Darstellung der bisherigen Betriebszentrale mit Umfeld beigefügt. Ziff. 1 ist die bisherige Zufahrt, Ziff. 2 die vertraglich zugesicherte Zufahrt bei Wegfall der Zufahrt Nr. 1.</p> <p>Bekanntlich sind alle Grundstücke infolge einer auf den notariellen Vertrag folgenden Umlegungsentscheidung im Jahr 2016 auf die Landeshauptstadt Wiesbaden übergegangen. Die Betriebszentrale kann noch so lange weiter genutzt werden, bis die entsprechenden Ersatzbaulichkeiten am neuen Standort fertiggestellt sind. Sobald also die Landeshauptstadt Wiesbaden über das Betriebsgrundstück faktisch verfügen kann, wird es erforderlich werden, dass die Mandantschaft vom Grundstück aus eine Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit zur Boelckestraße hat. Sicherzustellen ist neben der Zufahrt mit Gehweg auch die Aufrechterhaltung oder Neuschaffung sonstiger Infrastruktur.</p> <p>In Ziff. 8 des Vertrages heißt es insoweit:</p> <p>"Die Stadt gewährleistet während der Ausübung des Nutzungsrechtes die Aufrechterhaltung - ggf. in modifizierter Form - der beiden vorhandenen Grundstückszufahrten (eine zur Boelckestraße sowie eine andere über den Ogelweg zum Otto-Suhr-Ring). Desgleichen gewährleistet die Stadt die Aufrechterhaltung - ggf. in modifizierter Form - sonstiger öffentlicher Infrastruktur (z.B. Kanal, Wasser, Strom, Telefon) für das Grundstück einschließlich des Bungalows. Die Kosten für von der Stadt veranlasste Änderungen trägt die Stadt."</p> <p>Das vertraglich geregelte Nutzungsrecht endet mit dem Tod des Längstlebenden der Eheleute.</p>	<p>Die Einwendungen beziehen sich auf Regelungen, die zwischen dem Einwender und der Landeshauptstadt Wiesbaden in einem notariell öffentlich-rechtlichen Vertrag im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens 91 „Östlich der Anna-Birle-Straße“ (Mz-Kastel) zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2001 getroffen worden sind und einer zeitlichen Befristung unterliegen. Diese sichern dem Einwender u. a. Bestandsschutz auf Lebenszeit für ein Wohngebäude an der Boelckestraße 67 sowie einen Anspruch auf Lärmvorsorge mit Lärmgrenzwerten für Dorfgebiete sowie die Sicherung der Zufahrt zum Grundstück.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt in seinen Festsetzungen die vertraglichen Regelungen insoweit, wie sie planungsrechtlich begründet und relevant sind.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>In Bezug auf Immissionsschutz ist in Ziff. 8 folgendes geregelt:</p> <p>"So lange die Eheleute das Grundstück nutzen, verpflichtet sich die Stadt bei einem Ausbau der Boelckestraße, der die Straße näher an das Wohngebäude heranführen wird, in Bezug auf Lärmeinwirkungen dafür zu sorgen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorfgebiete eingehalten werden; die Eheleute sind berechtigt, durch den Ausbau der Boelckestraße ausgelöste Immissionseinwirkungen aller Art (z.B. Lärm, Geruch, Staub) abzuwehren, soweit diese über das in einem Dorfgebiet zulässige Maß hinausgehen."</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Festlegungen ist der Bebauungsplanentwurf zu überprüfen und ggf. anzupassen. Dies bedeutet:</p>	
	<p>In dem Plan selbst und den textlichen Festsetzungen muss gesichert hervorgehen, dass es für das Grundstück Boelckestraße eine Ein- und Ausfahrt mit Gehweg geben wird.</p> <p>In A 1.2 der textlichen Festsetzungen heißt es bezüglich der westlichen Seite der Boelckestraße, dass es grundsätzlich keine Ein- und Ausfahrten geben soll mit Ausnahme auch mit Planzeichen gekennzeichneten Ein- und Ausfahrten im Abstand von 85 m vom Otto-Suhr-Ring her gesehen. Es wird darum gebeten, diese Maßangaben und die entsprechenden Eintragungen mit Planzeichen zu überprüfen. Sicherzustellen ist, dass die im Plan über das Umfeld der bisherigen Betriebszentrale eingezeichnete Einfahrt Nr. 2 voll umfänglich nutzbar ist. Diese Einfahrt ist bei Betriebsaufgabe gemäß des notariellen Vertrages dem Grundstück zugeordnet worden, was dem roten Dreieck, von der Boelckestraße aus gesehen, der Anlage 7 zu der notariellen Vereinbarung entnommen werden kann.</p> <p>Die Mandantschaft hat zur Absicherung dieser Einfahrt eine Länge von 91 m gemessen. Um Überprüfung und ggf. Anpassung des Bebauungsplanentwurfs wird gebeten.</p> <p>Genauso ist sicherzustellen, dass der bisher vorhandene Gehweg auch bei Ausbau der Boelckestraße berücksichtigt wird und neu angelegt wird. Bisher ist ein Gehweg ausgebildet ab dem Otto-Suhr-Ring bis zum Ende der Grundstückszufahrt Nr. 2. Dahinter beginnt, was man dem farbigen Luftbild entnehmen kann,</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: In den textlichen Festsetzungen ist die Ein- und Ausfahrt auf das betroffene Grundstück Boelckestraße 67 entsprechend der vertraglichen Vereinbarung bereits berücksichtigt. Vom Knotenpunkt Boelckestraße / Otto-Suhr-Ring entlang der westlichen Straßenseite der Boelckestraße sind in einer Länge von 85 Metern Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke zulässig. Die Länge ist durch die sowohl textliche als auch zeichnerische Festsetzung eindeutig bestimmbar.</p> <p>Darüber hinausgehende Festlegungen zur Gliederung der Straßenverkehrsfläche entziehen sich dem planungsrechtlichen Regelungsinhalt des Bebauungsplans und sind im Zuge der nachgeordneten Ausführungsplanung bzw. Genehmigungsverfahren zu regeln. Die aktuell vorliegende Ausbauplanung der Boelckestraße von 2018 des Tiefbauamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden berücksichtigt eine Gehwegverbindung bis zum Grundstück Boelckestraße 67. Dies wurde mit dem Einwender entsprechend kommuniziert.</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>eine Grünfläche. Die Aufrechterhaltung einer Gehwegverbindung als Zugang zu der öffentlichen Infrastruktur ist für ein Wohnhausgrundstück, wie das hier in Rede stehende Grundstück, unabdingbar.</p> <p>Da der Plan lediglich den Ausbaubereich als Verkehrsfläche festsetzt, mithin keine Aussagen trifft über die Ausgestaltung dieser Verkehrsfläche, wird zumindest eine Zusage dahin gehend erwartet, dass der bisherige Gehweg, ausbaubedingt verlegt, erhalten bleiben. Da es voraussichtlich bereits eine Ausführungsplanung geben dürfte, wird um Bekanntgabe dieser Planung gebeten.</p> <p>Was den Immissionsschutz angeht, ist der Gutachter in Unkenntnis des notariellen Vertrages davon ausgegangen, dass sich der Schutz vorhandener Wohngebäude nach den Werten für ein Gewerbegebiet zu richten habe. Grundsätzlich ist dies ja zutreffend, da der fragliche Bereich durch Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.</p> <p>Für das Grundstück der Mandantschaft ist allerdings zu berücksichtigen, dass die um 5 dB(A) strengeren Lärmgrenzwerte für Dorfgebiete zu berücksichtigen sind. Es darf mithin ein Beurteilungspegel von tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) nicht überschritten werden.</p> <p>Konkret hat der Gutachter aber für den Tagesbereich am Gebäude der Mandantschaft einen Maximalwert von 67,7 dB(A) ermittelt und für den Nachtbereich einen Maximalwert von 60,4 dB(A).</p> <p>Nun ist der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen, dass passive Schallschutzmaßnahmen nach der 24. BImSchV zur Ausführung kommen sollen "für einige Gebäude mit (ggfs.) schutzbedürftiger Nutzung" (S. 8 der Begründung). Eine solche Formulierung findet sich auch auf S. 11 der Begründung. Damit wird aber offengelassen, ob und welche Gebäude schutzwürdig sind. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich zwingend, dass das Wohngebäude der Mandantschaft schutzbedürftig ist nach den Regelungen für Dorfgebiete.</p> <p>Dies hat zur Folge, dass die Schutzbedürftigkeit verbindlich festgestellt werden muss, dass der konkret erforderliche und vorzunehmende passive Schallschutz ermittelt und bei den textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: In der Begründung wird der grundsätzliche Anspruch auf Lärmvorsorge bei Grenzwertüberschreitungen durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Boelckestraße in Kap. I 4.5 bereits aufgeführt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit dem geplanten Straßenausbauprojekt aufgrund der Bestandssituation sowie der im südlichen Abschnitt innerstädtischen Lage nicht vereinbar/realisierbar bzw. reichen nicht aus. Die anspruchsberechtigten Gebäude sind in der Verkehrslärmprognose vom Dezember 2014 aufgeführt und umfassen ebenfalls das Gebäude mit der Adresse Boelckestraße 67.</p> <p>Für die Dimensionierung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Anforderungen der Verkehrswegeschallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) maßgeblich. Es wird darauf hingewiesen, dass der Umfang des tatsächlichen objektbezogenen Schutzanspruchs in den einzelnen betroffenen Objekten (ggfs. einschließlich der Außenwohnbereiche) im Rahmen der Bemessung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen durch Ortsbesichtigung festzustellen ist. Die Schallschutzmaßnahmen sind gemäß 24. BImSchV zu bemessen und sollen vor Inbetriebnahme des Ausbaubereichs realisiert werden.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>festgesetzt werden muss. (vgl. zu dieser Festsetzungsmöglichkeit und Festsetzungsnotwendigkeit Battis u.a. BauGB, 13. Aufl. § 9 Rn 144 mwN).</p> <p>Bei dieser Überprüfung wäre mit zu ermitteln, ob und ggf. welche Schutzmaßnahmen für den sog. Außenwohnbereich erforderlich sind. Der Gutachter behandelt diesen Aspekt auf S. 16 des Gutachtens mit der Schlussfolgerung, dass Außenflächen in Gewerbegebieten grundsätzlich keinen besonderen Schutz beanspruchen können. Hier ist aber die Besonderheit, dass auch die Außenfläche nach den Grundsätzen für Dorfgebiete schutzwürdig ist. Von der örtlichen Situation her gesehen ist es so, dass, anschließend an das Wohngebäude, sich in nordwestlicher Richtung eine Terrasse mit einer Fläche von ca. 50 qm befindet.</p>	<p>Die Art der zu schützenden Gebiete und Anlagen ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „2001/1 Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel setzt planungsrechtlich für den Bereich Boelckestraße 67 eine öffentliche Grünfläche fest. Lassen sich sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen keiner der vier Schutzkategorien des § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV zuordnen, so ist die Schutzbedürftigkeit aus einem Vergleich mit den in § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV aufgezählten Anlagen und Gebieten zu ermitteln. Entsprechend der ermittelten Schutzbedürftigkeit sind die festgelegten Immissionsgrenzwerte einzuhalten.</p> <p>Dieser grundsätzliche Anspruch auf Lärmvorsorge wird zusätzlich zu den Erläuterungen in der Begründung und zur Klarstellung als Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich und werden nicht getroffen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung für das betroffene Grundstück Boelckestraße 67 wurde durch den Straßenbaulastträger, und zwar die Landeshauptstadt Wiesbaden im August 2018 beauftragt und der Umfang sowie die Grundlagen der Untersuchung (u. a. heranzuziehende Immissionsgrenzwerte für MD, Einbeziehung der Außenwohnbereiche) mit dem Einwender einvernehmlich abgestimmt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Ergänzung eines zusätzlichen Hinweises „Lärmvorsorge“ 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
1. Umweltamt	<p><u>Immissionsschutzfachliche Belange</u> Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind in 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> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Boelckestraße Bereich nördlich des Otto-SuhrRings" war ursprünglich Teilbereich des Bebauungsplans "2001/1 Wiesbadener Straße I Petersweg-1. Änderung, Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße in Mainz-Kastel". Für letzteren wurden aufgrund des Vorhandenseins von Altlasten-Verdachtsflächen umfangreiche Standortrecherchen sowie umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Mit Stellungnahme vom 14.02.2000, AZ 3742 hoh an 6103 wurden die Ergebnisse der Untersuchungen mitgeteilt (Kontaminationsverdacht nicht bestätigt) und planerisch bewertet (keine Flächenkennzeichnung gern. § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB erforderlich).</p> <p>In den vorliegenden Unterlagen wird die o.g. Stellungnahme/Bewertung hinsichtlich der Altlastenproblematik sowohl in den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans unter Punkt B Hinweise, Nr. 3 Bodenbelastungen (S. 3) als auch in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans unter II Festsetzungen des Bebauungsplans, B Hinweise, Nr. 2 Bodenbelastungen (S. 10-11) wörtlich übernommen. Dies ist insofern nicht erforderlich, da sich innerhalb des Geltungsbereiches des Entwurfs des Bebauungsplans "Boelckestraße Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings" keine der untersuchten und bewerteten Verdachtsflächen befindet. Demzufolge können die vorgenannten textlichen Passagen ersatzlos entfallen.</p> <p>Der Verweis auf vorliegende Altlastengutachten in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans unter Kapitel I Planungsziele und Planungszwecke, Punkt 4 weitere Fachplanungen, Nr. 4.3 Altlastengutachten sollte dagegen beibehalten werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Begründung: In den textlichen Festsetzungen wird der Hinweis „Bodenbelastungen“ zur Klarstellung gestrichen, da sich keine der untersuchten und bewerteten Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs befindet. Der Verweis auf vorliegende Altlastengutachten in Kapitel I wird beibehalten.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Anpassung der Hinweise in den textlichen Festsetzungen sowie 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><u>Klimaökologische und landschaftsplanerische Belange</u> Die in die Gesamtstellungnahme des Umweltamtes zum Planungsstand nach § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeiteten klimaökologischen Anregungen wurden ordnungsgemäß abgewogen und in die Planunterlagen eingearbeitet.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Hinsichtlich klimaökologischer und landschaftsplanerischer Belange bestehen keine Bedenken. Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p><u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange, Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde</u> hier: Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde als TÖB Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher" Sicht ergeht folgende Anregung zu den Belangen "Ausgleich und Zuordnung" zum Bebauungsplan: 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". Gemäß Kap. VII.5.3 "Ausgleichsmaßnahmen/Eingriffe, die nach dem Bebauungsplan von 1974 nicht zulässig waren", Absätze 2 und 3, der o.g. Begründung 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. 1 a 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". 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". Gemäß der Plankarte zum o.g. Bebauungsplan 2001/1 liegen die Planstraße E und teilweise die Planstraße A innerhalb der Zuordnungsgrenzen, dagegen liegt</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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. Die vorliegende Planung bezieht sich deshalb diesbezüglich erstens auf die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zum Ausdruck gekommenen Zielsetzungen: Eine Zuordnung für den 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. Zweitens wird der erforderliche Ausgleich gemäß der dazu ergangenen Stellungnahme des Umweltamtes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung behandelt, und zwar durch die Erhöhung der Pflanzqualität der Straßenbäume innerhalb des Geltungsberichts auf einen Mindeststammumfang von 20-25 cm. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich. Kap. I 4.1 Grünordnungsplan enthält entsprechend eindeutige Aussagen im Hinblick auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen. Kap. II 4 wird zur Klarstellung um die Zielsetzung des Ausgleichs ergänzt. Auswirkung auf die Planung: Ergänzung 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>die Boelckestraße nicht innerhalb der 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 "Boelckestraße Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings" zu übernehmen ist oder ob ggf. 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>Naturschutzbeirat</p> <p>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.</p> <p>Begründung: Der Naturschutzbeirat wurde in seiner Sitzung am 30.08.2018 unterrichtet. Da es sich bei der Funktion des Naturschutzbeirates 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.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
	<p><u>Klimaschutz / erneuerbare Energien</u></p> <p>Es bestehen keine Anmerkungen/Einwendungen zu dem Bebauungsplan.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Hinsichtlich Klimaschutz / erneuerbare Energien bestehen keine Bedenken.</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><u>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</u> Zu o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir aus kommunaler Sicht zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wie folgt Stellung:</p> <p>Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer 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 eine Machbarkeitsstudie zu einem Erdbecken (Ingenieurbüro WMEC, 16.03.2018) vor.</p> <p>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>Die Planung für die Verlegung des Ochsenbrunnenbachs durch 3609 wird daher getrennt von der Planung für das Erdbecken/ die Straßenentwässerung durch 66 erfolgen.</p> <p>Wir empfehlen, vor Rechtskraft des B-Plans die Genehmigungsfähigkeit dieser Variante der Entwässerung der Boelckestraße mit dem RP Darmstadt/Obere Wasserbehörde abschließend zu klären.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: 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) bzw. der konkreten Umsetzung 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 4.2 Entwässerung wird zur Klarstellung ein entsprechender Hinweis zur Abstimmung der Ausführungsplanung ergänzt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Ergänzung der Begründung</p>
2. Feuerwehr	<p>Einwendungen:</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. 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>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich die Straßenverkehrsfläche der Boelckestraße. Die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist ausgeschlossen. Grundstückszufahrten zu den bestehenden angrenzenden Gebäuden entlang der Boelckestraße wurden zeichnerisch berücksichtigt. Die Hinweise aus Sicht des Brandschutzes finden innerhalb des Geltungsbereichs keine Anwendung.</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. Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden. Die Verantwortlichkeit dafür ist im Vorfeld zu klären und festzulegen. Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. Durch den neu zu pflanzenden Bewuchs sowie auch durch bestehenden Bewuchs darf die ggf. erforderliche Anleiterbarkeit von Gebäuden nicht eingeschränkt werden. (§§ 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. Grundstücke, die die postalische Anschrift "Boelckestraße" haben, müssen auch über diese erreicht werden können. (§§ 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>	
3. Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden Planung und Bau	<p>Im Rahmen des Ausbaus der Boelckestraße wird ausschließlich eine Straßenentwässerungsanlage vorgesehen. Ein Anschluss von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen ist nicht vorgesehen. Siehe auch Niederschrift über die Bürgerversammlung am 23.11.2017 nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. Der Erläuterungsbericht zur vorläufigen Ausführungsplanung vom Dezember 2017, aufgestellt vom Ingenieurbüro Dr. Hug Geoconsult GmbH, ist zu berücksichtigen.</p> <p>Die Höhenlage der Sinkkästen muss oberhalb 87,73 mNN liegen, um eine Überflutung der Straßenoberfläche zu vermeiden.</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 und teilweise berücksichtigt.</p> <p>Begründung: In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, dass im Rahmen des Ausbaus der Boelckestraße ausschließlich eine Straßenentwässerungsanlage vorgesehen ist und kein Anschluss von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen.</p> <p>Der Erläuterungsbericht zur vorläufigen Ausführungsplanung vom Ingenieurbüro Dr. Hug Geoconsult GmbH ist berücksichtigt (Kap. I 4.2). Der Hinweis zur Höhenlage der Sinkkästen wird zur Klarstellung in der Begründung (Kap. I 4.2) ergänzt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Ergänzung 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
4. ESWE Lokale Nahverkehrsaufgaben	<p>Im Planbereich liegt der nördliche Haltestellenbereich der Bushaltestelle „Otto-Suhr-Ring“, welcher durch die Gemeinschaftslinien 28 und 33 der ESWE Verkehr und MVG Mainz bedient wird.</p> <p>Bei der Anpflanzung der zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen ist der oben genannte Haltestellenbereich zu berücksichtigen. Sofern der Haltestellenbereich Bestandteil der Ausbaumaßnahme ist, ist nach Beendigung der Baumaßnahmen der Haltestellenbereich wiederherzustellen und vorzugsweise barrierefrei auszubauen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Bei der zeichnerischen Festsetzung der Baumstandorte wurde der Haltestellenbereich gemäß der vorliegenden Ausbauplanung der Boelckestraße von 2018 berücksichtigt und entsprechend freigehalten.</p> <p>Darüber hinausgehende Anforderungen entziehen sich dem planungsrechtlichen Regelungsinhalt des Bebauungsplans und sind im Zuge der nachgeordneten Ausführungsplanung bzw. Genehmigungsverfahren zu regeln.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: keine</p>
5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen	<p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Nachdem seit der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 13.02.2018 eine geophysikalische Untersuchung des westlich angrenzenden Areals durchgeführt wurde, welche Nachweise einer dichten römischen Bebauung erbrachte, sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege eine Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange ist mit folgender Maßgabe sicherzustellen:</p> <p>1. Es ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen Bodeneingriffe archäologisch begleitet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Ausgehend von den Befunden dieser Baubegleitung können flächige Grabungsmaßnahmen notwendig werden. Hierfür sind in den Planungen Zeit und Raum vorzusehen. Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄO-</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche bestehen. Der ergänzende Hinweis zu den textlichen Festsetzungen hinsichtlich einer erforderlichen Baubegleitung wird berücksichtigt. Dabei handelt es sich um eine Klarstellung der Hinweise, materielle Inhalte des Bebauungsplans sind nicht betroffen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Ergänzung des Hinweises „Bodendenkmäler“ in den textlichen Festsetzungen sowie in 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>LOGIE, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler (www.b-f-k.de / Archäologie und Denkmalpflege / Liste der archäologischen Grabungsfirmen in Hessen) entnommen werden.</p> <p>2. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.</p> <p>Wir bitten, den Bebauungsplan um den Hinweis 1 zu vervollständigen.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	
6. Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III 31.2	<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-Galsonke-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 Weg-</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>

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>fall 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 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 abge-</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>

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>stimmt. 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>Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.</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. 4.2 Entwässerung zur Klarstellung ergänzt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Ergänzung der Begründung</p>