

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks“

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

Das Abwägungsgebot ist die für die Planungen spezifische Ausprägung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, die den vielschichtigen Interessengeflechten Rechnung tragen soll, die bei der Planung regelmäßig betroffen sind. Ziel des Abwägungsgebots ist es, dass das Produkt der Abwägung - die planerischen Festsetzungen als Abwägungsergebnis - der insgesamt gegebenen Sachlage gerecht wird.

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

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

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) sind chronologisch geordnet der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Nr.	Private Einwender	Ort	Datum	Seite
1	Bürgergruppe 1	65203 Wiesbaden	09.11.2016	5
2	Bürger 2	65203 Wiesbaden	10.11.2016	8
3	Project Real Estate AG	90489 Nürnberg	14.11.2016	11
4	Bürger 4	65203 Wiesbaden	23.11.2016	12

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

Tabellarische Übersicht der formellen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Behördliche Stellungnahmen mit Anregungen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort	Datum	Seite
1	Amt für Soziale Arbeit	65189 Wiesbaden	25.11.2016	16
2	Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden - Grundsatz-, Kanalplanung und -bau	65187 Wiesbaden	01.11.2016	17
3	ESWE Versorgungs AG	65189 Wiesbaden	15.11.2016	19
4	RP Darmstadt	64283 Darmstadt	24.11.2016	19
5	RP Darmstadt - Kampfmittelräumdienst	64283 Darmstadt	15.11.2016	23
6	Schulamt	65197 Wiesbaden	15.11.2016	26
7	Tiefbau- und Vermessungsamt	65189 Wiesbaden	21.11.2016	26
8	Umweltamt Wiesbaden	65189 Wiesbaden	28.11.2016	27
9	Untere Denkmalschutzbehörde (Ergänzung)	65189 Wiesbaden	17.11.2016 (21.02.2017)	40
10	Vorbeugender Brandschutz - Berufsfeuerwehr	65197 Wiesbaden	24.11.2016	45
11	Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	65189 Wiesbaden	17.11.2016	45
12	Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz	65589 Hadamar	21.11.2016	46
13	Hessen-Forst	65199 Wiesbaden	26.10.2016	46
14	Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	65183 Wiesbaden	28.11.2016	46
15	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	60487 Frankfurt a. M.	30.11.2016	46
16	BUND - Landesverband Hessen e. V., KV Wiesbaden	65187 Wiesbaden	01.11.2016	47
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	55122 Mainz	14.12.2016	48
18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	53019 Bonn	10.01.2017	50

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

Tabellarische Übersicht der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

Stellungnahmen aus der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind chronologisch geordnet der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Nr.	Private Einwenderr	Ort	Datum	Seite
1	Bürger 1	65203 Wiesbaden	15.09.2017	53
2	Bürger 2	65203 Wiesbaden	18.09.2017	56

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

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>1 Bürgergruppe 1</p>	<p>Einspruch gegen offengelegten Planungsentwurf vom 4.7.2016 zum Vorhaben, Westlich des Schlossparks' wegen immer noch vorhandener Verschattung der Nachbar-Reihenhäuser und Forderung der Veränderung des Baufensters Haus 4 in Süd-Nord-Richtung.</p> <p>Die Einsichtnahme des offengelegten Planungsentwurfes (Stand 4.7.2016) offenbarte für uns als direkte Projektnachbarn, dass trotz zwischenzeitlicher Eingabe seit der Präsentation in Biebrich am 24.8.2016 keinerlei Änderungen hinsichtlich der Lage der Baufenster eingeflossen sind.</p> <p>Nach offengelegtem Planungsstand beträgt die Grundfläche des Hauses 4 jetzt 280 m² (2015: 260 m²). Das ergibt bei quadratischer Grundfläche: 16,7x16,7 m². Gegenüber der Planungspräsentation im Juli 2015 ist Haus 4 nach heutigem Planungsstand breiter und weiter nach Osten gerückt, also genau hinter unsere Reihenhäuser. Resultat: wenn Schatten, dann noch mehr als in früheren Planungsstadien.</p> <p>Wie bei der Präsentation am 24.8.16 dargelegt, werden auch im Planungsstand 4.7.16 des jetzt offengelegten Entwurfes die nördlich gelegenen Reihenhäuser Nansenstraße XX, XX durch das Haus 4 gerade in den düsteren Wintermonaten ab 14 Uhr immer noch verschattet.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Innenbereich. Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Wiesbaden wurde im November 2003 wirksam und weist den im Kontext der Verschattungsstudie relevanten, westlichen Teil des Plangebiets (etwa 65 %) als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Planung“ aus. Des Weiteren ist das Gebiet fast vollständig von „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ umgeben, lediglich im Osten schließt sich mit dem Schlosspark die Festsetzung „Grünanlage z. T. mit Freizeiteinrichtungen“ an. Mit einer Bebauung des Gebiets ist daher zu rechnen.</p> <p>Ziele der Stadtentwicklung sind die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage mit guter Anbindung an den bestehenden ÖPNV.</p> <p>Das Ziel des Regionalplans, eine Dichte 60 WE je Hektar umzusetzen, wird im vorliegenden Bebauungsplan bereits unterschritten, vor allem auch um eine Verträglichkeit mit der bestehenden Nachbarbebauung herzustellen.</p> <p>Aus Gründen des Stadtklimas und der Verschattung wurde die Bebauungsstruktur, im Gegensatz zu den linear angeordneten nördlich angrenzenden Reihen- und Mehrfamilienhauszeilen (mit Längen zwischen 65 bis 115 m) bewusst aufgelockert und punktförmig ausgelegt</p>	<p>keine</p>
-----------------------------	---	---	---	--------------

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Dies ergibt aus Sicht der Nachbarn einen noch nicht akzeptablen Entwurfsstand. Das Problem lässt sich durch eine Vergrößerung des Abstandes zu den benachbarten Reihenhäusern mildern.</p> <p>Deshalb fordern wir als Nachbarn die Umsetzung der folgenden Planungsänderung:</p> <p>Durch Einschränkung der Platzierungsfreiheit des Baukörpers derart, dass das Baufenster Haus 4 auf 17 x 19 m² verkleinert wird, wobei Ost-West = 19 m wie bisher, aber Süd-Nord = 17 m beginnend an südl. Grenze des Entwurfes (Anlage 1) festgeschrieben wird.</p> <p>Nur bei Berücksichtigung dieser Forderung bei der Erstellung des endgültigen Planungsstandes ist die Planung für uns akzeptabel.</p>		<p>und die maximale Gebäudelänge in den Festsetzungen auf maximal 17 m beschränkt.</p> <p>Der Abstand der Baugrenzen von der nördlichen Grenze des Plangebiets ist im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf mit 10,5 m unverändert geblieben. Dabei beträgt der Abstand zu den Nachbargebäuden an der ungünstigsten Stelle knapp 26 m (Nansenstraße Nr. 15); in den übrigen Fällen sind es im Durchschnitt über 30 m. Die Verschiebung eines Baufensters weiter nach Osten ist erforderlich, um zwischen den Gebäuden eine günstigere Belichtung und aus stadtklimatischer Sicht eine Belüftung zu gewährleisten.</p> <p>Auf Grund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die Geschossigkeit der beiden östlichen Gebäude (Nr. 4 und Nr. 5) gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf um 2,5 m und auf vier Vollgeschosse reduziert (GH max. 12,5 m).</p> <p>Um einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und den Wegfall von zwei Vollgeschossen zu kompensieren, wurde die zulässige Grundfläche im Entwurf des Bebauungsplans um 20 m² je Baufenster angehoben.</p> <p>Die Reduzierung um ein Geschoss wird sich stärker auswirken als die Vergrößerung der Grundfläche, so dass sich Belichtung und Besonnung gegenüber dem früheren Planungsstand verbessern.</p> <p>Ein Abstand zwischen Wohngebäuden, der mehr als das Doppelte des höchsten Gebäudes beträgt (hier mehr als GH 12,5 m * 2 = 25 m), steht für gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>Da sich insbesondere für die nördlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Nansenstraße aus den zukünftigen Bauvorhaben eine zunehmende Horizonteingang ergibt, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die resultierenden ortsspezifischen Verschattungsverhältnisse erneut geprüft und bewertet worden (Verschattungsstudie vom 18.04.2017, Ökoplana).</p> <p>In der aktualisierten Studie finden sowohl die Bewertungskriterien der DIN 5034-1 („Tageslicht in Innenräumen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen“) als auch die aktuelle Rechtsprechung Berücksichtigung.</p> <p>Mit den durchgeführten Berechnungen zur max. möglichen Sonnenscheindauer für den Ist- und Plan-Zustand ist nachzuweisen, dass die gewählten Baustrukturen keine langandauernden Verschattungseffekte bewirken, die der Forderung des § 1 Abs. 6 BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen. Nach § 136, Abs. 3, Nr. 1 a BauGB werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung definiert.</p> <p>Nach der aktualisierten Verschattungsstudie ergeben sich, auch bei einer Worst-Case Betrachtung, durch den Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs und im Planungsumfeld keine unzulässigen oder unzumutbaren Verschattungseffekte. Die Ergebnisse lassen keine negativen Auswirkungen erkennen, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen, oder deren Änderung erforderten.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
2 Bürger 2	<p>Die Wohnräume und der Gartenbereich unseres Grundstücks der Nansenstraße XX werden durch die Planung stark beeinträchtigt, Sonne und Licht gehen ganz verloren. Die letzten (östlichen) Häuser Nr. XX, XX und XX der Reihenhausezeile haben die kleinsten Gärten, so dass gerade dort die geplante Bebauung zu nah heranrückt.</p> <p>Die geplanten Bauflächen im Süden der o. g. Grundstücke - in der Hauptsache Nansenstraße XX und XX - befinden sich zu nah an unserer Grundstücksgrenze. Wenn das zweite, viel zu nah in unsere Richtung geplante Haus wegfällt, ist der Gartenabstand ähnlich verträglich groß, wie zu den sich anschließenden östlichen Reihenhäusern.</p>	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Innenbereich. Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Wiesbaden wurde im November 2003 rechtskräftig und weist den im Kontext der Verschattungsstudie relevanten, westlichen Teil des Plangebiets (etwa 65 %) als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Planung“ aus. Des Weiteren ist das Gebiet fast vollständig von „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ umgeben, lediglich im Osten schließt sich mit dem Schlosspark die Festsetzung „Grünanlage z. T. mit Freizeiteinrichtungen“ an. Mit einer Bebauung des Gebiets ist daher zu rechnen.</p> <p>Ziele der Stadtentwicklung sind die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage mit guter Anbindung an den bestehenden ÖPNV.</p> <p>Das Ziel des Regionalplans, eine Dichte 60 WE je Hektar umzusetzen, wird im vorliegenden Bebauungsplan bereits unterschritten, vor allem auch um eine Verträglichkeit mit der bestehenden Nachbarbebauung herzustellen.</p> <p>Aus Gründen des Stadtklimas und der Verschattung wurde die Bebauungsstruktur, im Gegensatz zu den linear angeordneten, nördlich angrenzenden Reihen- und Mehrfamilienhauszeilen (mit Längen zwischen 65 bis 115 m) bewusst aufgelockert und punktförmig ausgelegt und die maximale Gebäudelänge in den Festsetzungen auf maximal 17 m beschränkt.</p> <p>Die Entfernung zum nächstgelegenen Gebäude beträgt im ungünstigsten Fall 10,7 m. (Nansenstraße 47). In dem Teilbereich des Bebauungsplans, der näher an die</p>	Anpassung des Bebauungsplan-Entwurfs

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>Bestandsbebauung heranrückt, sind ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen (Gebäudehöhe von 10,0 m) zulässig. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht der der angrenzenden Reihenhäuser in der Nansenstraße. Im Gegensatz zu diesen verläuft die geplante Bebauung nicht riegel-förmig, vielmehr sind jeweils die Schmalseiten der Bau-reihen auf die bestehende Nachbarbebauung ausgerichtet, so dass insgesamt eine aufgelockerte, kammartige Struktur entsteht. Durch die Ausrichtung der Baufenster in Nord-Süd-Richtung wird sichergestellt, dass im Bereich der Nansenstraße 25-47 mehrere Be-reiche entstehen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und die zu einer guten Durchlüftung und Belichtung beitragen.</p> <p>Gerade die in der Stellungnahme aufgezählten Häuser (Nansenstraße XX, XX und XX liegen genau in einem der zuvor beschriebenen, freien Achsen. Darüber hin-aus sind die nichtüberbaubaren Flächen in Richtung Nansenstraße als Anpflanzgebot festgesetzt, so dass dort jegliche Bebauung (auch Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze) ausgeschlossen ist und sich so ein Puffer zwischen den Grundstücksnutzungen bildet.</p> <p>Als weitere planerische Reaktion auf die angrenzende Bebauung (Nansenstraße 25-47) ist in den Festsetzungen zusätzlich aufgenommen worden, dass das Staffel-geschoss an den nördlichen Baugrenzen des WA2-Gebiets um mindestens 3,0 m von der Baugrenze zu-rückspringen muss.</p> <p>Die Vorgabe zu der Mindestgröße der Baugrundstücke gewährleistet zudem ein auch im Vergleich zu den Grundstücksgrößen der Nansenstraße großzügiges</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>Verhältnis von Grundstück und Bebauung, das auch zur Auflockerung der neuen Nachbarschaften be trägt.</p> <p>Da sich insbesondere für die nördlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Nansenstraße aus den zukünftigen Bauvorhaben eine zunehmende Horizonteingang ergibt, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die resultierenden ortsspezifischen Verschattungsverhältnisse erneut geprüft und bewertet worden (Verschattungsstudie vom 18.04.2017, Ökoplane).</p> <p>In der aktualisierten Studie finden sowohl die Bewertungskriterien der DIN 5034-1 („Tageslicht in Innenräumen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen“) als auch die aktuelle Rechtsprechung Berücksichtigung.</p> <p>Mit den durchgeführten Berechnungen zur max. möglichen Sonnenscheindauer für den Ist- und Plan-Zustand ist nachzuweisen, dass die gewählten Baustrukturen keine langandauernden Verschattungseffekte bewirken, die der Forderung des § 1 Abs. 6 BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen. Nach § 136, Abs.3, Nr.1 a BauGB werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung definiert.</p> <p>Nach der aktualisierten Verschattungsstudie ergeben sich, auch bei einer Worst-Case Betrachtung, durch den Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs und im Planungsumfeld keine unzulässigen oder unzumutbaren Verschattungseffekte. Die Ergebnisse lassen keine negativen Auswirkungen erkennen, die auf Grund</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme(n)	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Teile des neuen Baulands wurden von uns (Nansenstraße XX) und unseren Nachbarn (Nansenstraße XX) von der Domänenverwaltung seit vielen Jahren gepachtet und als Garten benutzt. Vor langer Zeit wurde ein Verkauf dieses Pachtgrundstücks an uns mit dem Argument "Domänenland ist unverkäuflich" abgelehnt.</p> <p>Wir bitten um Prüfung, ob eine weitere Pacht oder der Kauf dieser Gartenfläche vorab des Grundstückverkaufs an neue Eigentümer erfolgen kann.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen, oder deren Änderung erforderten. Die zusätzliche Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen im Bereich der nördlichen Baugrenzen die der Bestandsbebauung (Nansenstraße 25-47) am Nächsten liegen, trägt dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität von bestehender und geplanter Bauung zu gewährleisten und nachbarschaftliche Spannungen zu vermeiden.</p> <p>Fragen des Grunderwerbs sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung.</p>	<p>keine</p>
<p>3 Project Real Estate AG</p>	<p>Hiermit legen wir als Eigentümer des Baufeldes WA3 fristgerecht gegen den Entwurf des o. g. Bebauungsplans Widerspruch ein.</p> <p>Gemäß derzeitiger Offenlage des Bebauungsplans „Wohnen westlich des Schlossparks“ ist die Tiefe der Abstandsfläche vom Baufeld bis zur westlichen Grundstücksgrenze leider nicht ausreichend, um die gemäß Bebauungsplan möglichen 3 Vollgeschosse an der Baugrenze bzw. innerhalb des Baufeldes realisieren zu können.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>	<p>Sich gegenseitig bedingende oder einschränkende Festsetzungen sind in Bebauungsplänen üblich. Der angesprochene Teilbereich betrifft in der konkreten Objektplanung nur wenige m². Dort lässt sich die Abstandsfläche durch Ausbildung eines Staffelgeschosses bzw. zurückspringenden Dachgeschosses einhalten. Die zulässigen Ausnutzungswerte können auf dem Grundstück problemlos erreicht werden.</p> <p>Es laufen parallel Abstimmungen zwischen den beiden betroffenen Eigentümern zur Eintragung einer entsprechenden Baulast.</p>	<p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks bzw. der Baugrenzen unter Wahrung des Abstandsflächenrechts ist nicht möglich.</p> <p>Durch den schrägen Verlauf der Zuwegung des Nachbarn bzw. der Grundstücksgrenze kommt es im Bereich des Haus A und C (siehe Anhang) zu Engpässen der Abstände der Häuser zur Grundstücksgrenze.</p> <p>Wir bitten um Anpassung des Bebauungsplans-Entwurfes und Verschiebung bzw. Verbreiterung der Baugrenze.</p>		<p>Von einer nicht wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist nicht auszugehen. Die Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
4 Bürger 4	<p>Bei diesem neuen Entwurf sehen wir gegenüber dem Vorentwurf einen weiteren Handlungsbedarf des Stadtplanungsamtes Wiesbaden.</p> <p>Die Gebäudefläche Nr. 4 und Nr. 5 wurden weiter nach Osten verschoben und vergrößert. Dies bedeutet, dass das Wohngebäude auf dem Baufenster Nr. 4 nun direkt vor den Grundstücken der Häuser Nansenstraße XX und XX, XX, XX steht und uns eine 12,5 Meter hohe Mauer darstellt, auch bei einem Abstand von 10,5 Meter also für uns deutlich ungünstiger als vorher.</p> <p>Die Beschattung, die auch beim jetzigen Entwurf in den Wintermonaten teilweise bis an unsere Hauswände reicht, ist nicht zufriedenstellend gelöst.</p> <p>Aus diesem Grund bitten wir Sie, die Baufenster Nr. 4 und Nr. 5 so weit wie möglich in Richtung Süden zu verschieben. Das Baufenster Nr. 4 ca. 5 Meter und das Baufenster Nr. 5 ca. 1-2 Meter.</p> <p>Dies dürfte auch aus städtebaulicher Sicht kein Hindernis darstellen.</p>	Den Anregungen wird nicht gefolgt.	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Innenbereich. Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Wiesbaden wurde im November 2003 wirksam und weist den im Kontext der Verschattungsstudie relevanten, westlichen Teil des Plangebiets (etwa 65 %) als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Planung“ aus. Des Weiteren ist das Gebiet fast vollständig von „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ umgeben, lediglich im Osten schließt sich mit dem Schlosspark die Festsetzung „Grünanlage z. T. mit Freizeiteinrichtungen“ an. Mit einer Bebauung des Gebiets ist daher zu rechnen.</p> <p>Ziele der Stadtentwicklung sind die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage mit guter Anbindung an den bestehenden ÖPNV.</p> <p>Das Ziel des Regionalplans, eine Dichte 60 WE je Hektar umzusetzen, wird im vorliegenden Bebauungsplan</p>	keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Im Sinne eines Interessenausgleichs der Neubauplanung mit dem Bebauungsbestand fordern wir, den oben genannten Gesichtspunkt in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>		<p>bereits unterschritten, vor allem auch um eine Verträglichkeit mit der bestehenden Nachbarbebauung herzustellen.</p> <p>Aus Gründen des Stadtklimas und der Verschattung wurde die Bebauungsstruktur, im Gegensatz zu den linear angeordneten nördlich angrenzenden Reihen- und Mehrfamilienhauszeilen (mit Längen zwischen 65 bis 115 m) bewusst aufgelockert und punktförmig ausgelegt und die maximale Gebäudelänge in den Festsetzungen auf 17 m beschränkt.</p> <p>Der Abstand der Baugrenzen von der nördlichen Grenze des Plangebiets ist im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf mit 10,5 m unverändert geblieben. Dabei beträgt der Abstand zu den Nachbargebäuden an der ungünstigsten Stelle knapp 26 m (Nansenstraße Nr. 15); in den übrigen Fällen sind es im Durchschnitt über 30 m. Die Verschiebung eines Baufensters weiter nach Osten ist erforderlich, um zwischen den Gebäuden eine günstigere Belichtung und aus stadtklimatischer Sicht eine Belüftung zu gewährleisten.</p> <p>Auf Grund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die Geschossigkeit der beiden östlichen Gebäude (Nr. 4 und Nr. 5) gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf um 2,5 m und auf vier Vollgeschosse reduziert (GH max. 12,5 m).</p> <p>Um einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und den Wegfall von zwei Vollgeschossen zu kompensieren, wurde die zulässige Grundfläche im Entwurf des Bebauungsplans um 20 m² je Baufenster angehoben.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>Die Reduzierung um ein Geschoss wird sich stärker auswirken als die Vergrößerung der Grundfläche, so dass sich Belichtung und Besonnung gegenüber dem früheren Planungsstand verbessern.</p> <p>Ein Abstand zwischen Wohngebäuden, der mehr als das Doppelte des höchsten Gebäudes beträgt (hier mehr als GH 12,5 m * 2 = 25 m), steht für gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.</p> <p>Da sich insbesondere für die nördlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Nansenstraße aus den zukünftigen Bauvorhaben eine zunehmende Horizonteingang ergibt, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die resultierenden ortsspezifischen Verschattungsverhältnisse erneut geprüft und bewertet worden (Verschattungsstudie vom 18.04.2017, Ökoplana).</p> <p>In der aktualisierten Studie finden sowohl die Bewertungskriterien der DIN 5034-1 („Tageslicht in Innenräumen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen“) als auch die aktuelle Rechtsprechung Berücksichtigung.</p> <p>Mit den durchgeführten Berechnungen zur max. möglichen Sonnenscheindauer für den Ist- und Plan-Zustand ist nachzuweisen, dass die gewählten Baustrukturen keine langandauernden Verschattungseffekte bewirken, die der Forderung des § 1 Abs. 6 BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen. Nach § 136, Abs. 3, Nr. 1 a BauGB werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung definiert.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>Nach der aktualisierten Verschattungsstudie ergeben sich, auch bei einer Worst-Case Betrachtung, durch den Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs und im Planungsumfeld keine unzulässigen oder unzumutbaren Verschattungseffekte. Die Ergebnisse lassen keine negativen Auswirkungen erkennen, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen, oder deren Änderung erforderten.</p>	

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

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

1 Amt für Soziale Arbeit	<p>Die Belange des geförderten Wohnungsbaus sollen entsprechend der von den städt. Gremien beschlossenen Grundzüge gem. Eckpunktepapier wie folgt im städtebaulichen Vertrag abgebildet werden:</p> <p>Eckpunktepapier „Wohnen westlich des Schlossparks“ Stand 29.07.2016 - Seite 6 von 8</p> <p>6) Umsetzung einer ausgewogenen Bevölkerungsmischung</p> <p>Entsprechend dem Votum der Stadtverordnetenversammlung verpflichtet sich die Gebietsentwicklerin einen Anteil von 15 % im geförderten Wohnungsbau im Parkfeld herzustellen. Die Bereitstellung von 15 % sozial geförderten Wohnraum für kleine Einkommen sichert die SEG in Kooperation mit der GWW zu.</p> <p>Weitere Details werden im städtebaulichen Vertrag finalisiert.</p> <p>Den Belangen wird damit im vereinbarten Rahmen Rechnung getragen.</p> <p>Die Belange der sozialen Infrastruktur für die Kindertagesbetreuung werden gemäß des Eckpunktepapiers wie folgt in einem städtebaulichen Vertrag abgebildet werden:</p> <p>Aus der geplanten Wohnbebauung kann ein Bedarf an zusätzlichen Plätzen in einer Kindertagesstätte von 5 Krippenplätzen und 10 Elementarplätzen abgeleitet</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Die Detailregelungen zu den Belangen des geförderten Wohnungsbaus und zur Kostentragung der sozialen Infrastruktur, hier Kita, werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der bis zum Satzungsbeschluss von beiden Vertragspartnern unterzeichnet sein muss, unter Einbeziehung der betroffenen städtischen Ämter geregelt.	keine
--------------------------	--	--	---	-------

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>werden, der durch bestehende Einrichtungen im Einzugsbereich des Baugebiets z. Z. nicht gedeckt werden kann. Die LHW (Stellungnahme Amt 51) rechnet z. Z. mit Kosten für die 5 Krippenplätze und 10 Elementarplätze in Höhe von 400.000 EUR (Stand 2014) zzgl. Baukostenindex für die Herstellung / Erweiterung einer Ersatzeinrichtung. Die Kosten werden (ggf. anteilig aufgrund der Kappungsgrenze) vom Gebietsentwickler getragen.</p> <p>Den Belangen der Kindertagesbetreuung als Folge des B-Plans wird damit Rechnung getragen.</p>			
2 Entsorgungsbetriebe der LH Wiesbaden - Grundsatz-, Kanalplanung und -bau	<p>Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	<p>Aufgrund der Lage des Kanals dicht an der Plangebietsgrenze kann der Schutzstreifen nur in eine Richtung auf die 3 m festgesetzt werden. Der südliche Teil des geforderten Schutzstreifens liegt auf privaten Flächen außerhalb des Planbereichs, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan „1970 / 01 Parkfeld - 1. Änderung im Ortsbezirk Biebrich“ besteht.</p> <p>Eine orthogonale Querung des Kanals an einer Stelle mit einer Versorgungsleitung ist erforderlich um das Wohngebiet wirtschaftlich an die Stromversorgung anschließen zu können. Zur besonderen Kennzeichnung</p>	keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstücksparzellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden.</p> <p>Im Bereich des Weges (Gemarkung 571, Flur 72, Flurstück 49/0) befindet sich ein Abwassersammler (EI-Profil 1500/2400, Beton, Baujahr 1909). Es handelt sich um einen Hauptsammler mit hohem Trockenwetter- und Mischwasserabfluss. Mit Blick auf eine Revisionierbarkeit wird eine Oberflächengestaltung im Bereich der angrenzenden Grundstücke erforderlich, die gegenüber der ursprünglichen Situation Mehrkosten bei einer Kanalerneuerung vermeidet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>ist der Bereich auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan mit einem eigenständigen Leitungsrecht festgesetzt. Vereinzelt Überschneidungen ergeben sich bei der leitungsgebundenen Infrastruktur regelmäßig. Wichtig ist, dass jeweils die vertikalen Mindestabstände eingehalten werden. Diese Voraussetzung ist aufgrund des im Kreuzungsbereich tief verlegten Bestandskanals gegeben. Die Abstandsregelungen gegenüber Versorgungsanlagen der ESWE Versorgungs AG und der Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH können ohne weiteres eingehalten werden.</p> <p>Alle öffentlichen Kanäle befinden sich innerhalb öffentlicher Grundstücksflächen, sie sind in diesem Plan entweder als Straßenverkehrsfläche oder als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Alle öffentlichen Kanäle befinden sich innerhalb öffentlicher Grundstücksflächen.</p> <p>Durch die textliche Festsetzung zum Schutzstreifen ist bereits sichergestellt, dass Mehrkosten bei der Kanalerneuerung vermieden werden können.</p> <p>Die Festsetzungen nach Landesrecht in diesem Bebauungsplan stellen sicher, dass an den im Bereich der an den Schutzstreifen angrenzenden Grundstücksgrenzen lediglich mit Hecken hinterpflanzte Zäune errichtet werden dürfen. In Verbindung mit dem gegenüber der Bestandssituation einseitig auf drei Meter erweiterten Schutzstreifen (vorher etwa 1,65m) stellt sich die Situation im Vergleich zum Ausgangszustand insgesamt günstiger dar.</p>	<p>keine</p> <p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Es ist eine entwässerungstechnische Planung mit Überflutungsnachweis gem. DIN EN 752 entsprechend den a.a.R.d.T. und den Anforderungen der ELW zu erstellen. Die Wirtschaftlichkeit der Entwässerungskonzeption ist nachweisen.</p> <p>Rechtsgrundlage: Richtlinien der Entsorgungsbetriebe als Abwasserbeseitigungspflichtige Wasserhaushaltsgesetz WHG § 60, allgemein anerkannte Regeln der Technik</p> <p>Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortsatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitbeschränkungen ist zu rechnen (Regenrückhalteanlagen); Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine entwässerungstechnische Untersuchung inklusive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde bereits im Auftrag des Vorhabenträgers durch das Büro BGS Wasser erstellt. Diese war im Rahmen der Offenlage als Bestandteil der relevanten Fachgutachten dem Bebauungsplan-Entwurf beigelegt.</p> <p>Die Einleitgenehmigung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Die Informationen werden an die Planungsbeteiligten weitergegeben, um sicherzustellen, dass im Rahmen der Objektplanung zeitnah der Antrag auf Einleitgenehmigung gestellt wird.</p>	keine
3 ESWE Versorgungs AG	<p>Als Eigentümer der Wasserversorgungsanlagen, beantworten wir Ihre Anfrage auch im Auftrag der Wasserversorgungsbetriebe (WLW).</p> <p>Der o. g. Vorgang wurde durch die Fachabteilung geprüft. Seitens der ESWE Versorgungs AG, sw netz GmbH und WLW bestehen keine Bedenken.</p>	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.		keine
4 RP Darmstadt	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Wohngebietsausweisung in dem gemäß RPS/RegFNP 2010 festgesetzten "Vorranggebiet Siedlung/Bestand".	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.		keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Es fällt auf, dass der regionalplanerische Mindestsiedlungsdichtewert von 60 WE/ha für den Großstadtbereich (RPS/RegFNP 2010, Kap. 3.4.1) mit der Planung offensichtlich unterschritten wird. Eine Auseinandersetzung mit den Ausnahmvorschriften in Z3.4.1 ist der Planungsbegründung jedoch nicht zu entnehmen. In diesem Zusammenhang mache ich auf mein Rundschreiben vom 4. Juli 2016 Entscheidung des VGH Kassel vom 20. März 2014 (4 C 448/12.N) aufmerksam.</p> <p>Hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange wird auf die Stellungnahme vom 22. September 2015 verwiesen.</p> <p><i>(Auszug aus der Stellungnahme vom 22.09.2015 des RP Darmstadt aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung: „Auch hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.“)</i></p> <p>Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID: 414-005) für die die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	<p>Aufgrund der besonderen klimafunktionalen Ansprüche des Gebiets und der vorhandenen baulichen Dichte im Umfeld zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ist es nicht städtebauliches Ziel den Mindestsiedlungsdichtewert von 60 ha zu erreichen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der in der Stellungnahme genannten Ausnahmvorschriften ergänzt (s. Begründung Teil I Nr. 3.1). Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen ergibt sich hieraus nicht.</p> <p>Da in der Stellungnahme vom 22. September 2015 aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestanden, ergibt sich kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Zum Zeitpunkt der redaktionellen Fertigstellung der Begründung (4. Juli 2016) war die Schutzgebietsverordnung noch nicht beschlossen.</p> <p>Der Planbereich liegt im geplanten Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone B 4. Aus der Lage in der Schutzzone B 4 ergeben sich Einschränkungen. Die Verbote haben jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs, da sie sich auf Bergbau, Sprengungen im Untergrund und auf</p>	<p>Anpassung der Begründung</p> <p>Keine</p> <p>Anpassung der Begründung</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Bodenschutz</p> <p>Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Altstandort im Bereich des Bauvorhabens:</p> <p>ALTIS Nr.: 414.000.070-002.242</p> <p>Straße: Am Parkfeld</p> <p>Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 zu beteiligen.</p> <p>In der Begründung zur FNP-Änderung vom 27. Juli 2016 wurde dies bereits berücksichtigt (S. 18).</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst 2,5 ha. Aufgrund der Flächengröße ist im Rahmen des Bebauungsplans ein Umweltbericht zu erstellen. Er sollte unter anderem eine Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden enthalten, die nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB als Bestandteil des Umweltberichts vorgegeben ist. Aus Sicht der Bodenschutzbehörde ist es erforderlich, das Schutzgut Boden (Bodenkunde, Bewertung, Bodenfunktion, Nutzungssituation, Empfindlichkeit, evtl. Vorbelastungen), die Erheblichkeit der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eingriffe im Untergrund unterhalb von 50 Metern unter der Geländeoberkante beziehen.</p> <p>Die Altlastenverdachtsfläche wurde im Rahmen einer umwelttechnischen Bodenuntersuchung geprüft. Grenzwertüberschreitungen oder organoleptische Verunreinigungen konnten anhand der entnommenen und untersuchten Bodenproben nicht festgestellt werden.</p> <p>Da das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebiets nicht mit 100 prozentiger Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wird die vorgeschlagene Formulierung unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen integriert.</p> <p>Die Begründung und der Umweltbericht enthalten bereits sehr umfangreiche Aussagen (Bestandsaufnahme, Prognose, Maßnahmen) zu dem Thema Schutzgut Boden.</p> <p>Entsprechend der Forderung des RP wurde für das Schutzgut Boden ein gesondertes Gutachten erstellt das die Auswirkungen auf die standörtlichen Bodenfunktionen im Detail darstellt, die Erheblichkeit der Eingriffe bewertet und eine Auswirkungsprognose erstellt (vgl.: CDM Smith, Auswirkungen auf die standörtlichen</p>	<p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Eingriffe sowie die Auswirkungsprognose im Umweltbericht differenziert zu beschreiben. Eine Beurteilung hinsichtlich Auswirkungen der Überplanung auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung sollte durchgeführt und Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt werden. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur bodenfunktionsbezogenen Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich abzuleiten.</p> <p>Für die Erstellung des Umweltberichtes verweise ich auf die Arbeitshilfen des HMuKLV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Bodenschutz in der Bauleitplanung“- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen • „Bodenschutz in der Bauleitplanung“- Methodendokumentation zur Arbeitshilfe: Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1 :5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L) • „Bodenschutz in der Bauleitplanung“- Kommentierte Prüfkataloge der Arbeitshilfe <p>https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgenderbodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung</p>		<p>Bodenfunktionen, November 2015). Es orientiert sich inhaltlich und methodisch stark an den Arbeitshilfen des HMuKLV.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens, inklusive der sich daraus ergebenden Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.</p> <p>Insgesamt verbleiben bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung und plangebietsinternen Kompensation von Eingriffswirkungen keine erheblich nachteiligen bzw. beeinträchtigenden Auswirkungen auf die bodenschutzrelevanten Funktionen.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Oberflächengewässer:</p> <p>Der Mosbach grenzt östlich an das Plangebiet an. Durch das Vorhaben darf es zu keiner Verschärfung der Abflussverhältnisse des Mosbachs kommen. Falls erforderlich sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen bei der Fachplanung zur Entwässerung vorzusehen.</p> <p>Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse der betroffenen Gewässer sichergestellt sind.</p> <p>Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	Untersuchungen zum Erschließungsvorhaben: „Wohnen westlich des Schlossparks“, Dezember 2015 folgend und in Abstimmung mit dem RP (Termin am 12.02.2016) erfolgt eine weitestgehend gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen in den bestehenden Hauptsammler. Das Niederschlagswasser privater Flächen wird auf dem Grundstück versickert.	keine
5 RP Darmstadt - Kampfmittelräumdienst	<p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden</p>	Die Stellungnahme wird weiterhin berücksichtigt.	Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) auf den Grundstücksflächen erforderlich. Die Forderungen des RP wurden, entsprechend der Stellungnahme, bereits im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs in die textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen übernommen.	keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgelegten Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl.- vorgesehenen Baugrubenverbau durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p> <p>Sie sollten sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind.</p> <p>Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> <p>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei.</p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z. B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p>			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
6 Schulamt	<p>Auswirkungen des Siedlungsgebiets auf die Otto-Stückrath-Schule in Wiesbaden-Biebrich</p> <p>Bei den 90 Wohneinheiten ist mit 1 Kind in der Altersgruppe von 0 bis 15 Jahren auszugehen, d. h. pro Jahrgang ist mit ca. 6 Kindern zu rechnen. Auf Grund der angedachten Siedlungsform kann sogar mit einem höheren Wert pro Jahrgang gerechnet werden.</p> <p>Im Grundschulbereich ist die Klassengröße auf 25 Kinder beschränkt, d. h. bei den erwarteten 6 Kindern im Jahrgang ergibt sich ein Kostenfaktor von 6/25 bzw. 24 % der Kosten einer Erweiterung einer Grundschule um eine Klasse je Jahrgang. Je nach Gegebenheit der Grundschule die für die neuen Wohnungen zuständig ist, ergeben sich zwei mögliche Varianten:</p> <p>1. Wenn nur 4 Klassenräume und 2 Differenzierungs-räume geschaffen werden müssen belaufen sich die Kosten auf ca. 2,5 Mio. €, d. h. bei einem Anteil von 24 % auf 600.000 €.</p> <p>2. Wenn zusätzlich auch der Betreuungsbereich ausgebaut werden muss belaufen sich die Kosten auf ca. 3,5 Mio. €, d.h. bei einem Anteil von 24 % auf 840.000 €.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Detailregelungen zur Kostentragung für die Schülerergänzung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der bis zum Satzungsbeschluss von beiden Vertragspartnern unterzeichnet sein muss, unter Einbeziehung der betroffenen städtischen Ämter geregelt.	keine
7 Tiefbau- und Vermessungsamt	<p>Alle Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen und nicht als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung darzustellen. Eine Differenzierung nach Verkehrsfläche, Parkplatz und verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan ist nicht notwendig.</p> <p>Rechtsgrundlage. Die Verwaltungsvorschrift der Straßenverkehrsverordnung § 42 Abs. 4a legt die örtlichen</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gedeckt. Diese Festsetzung orientiert sich an den planerischen Zielen, die über den § 42 Abs. 4a StVO und den in Hessen dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften, genannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nur einzelne Straßen als solche Verkehrsflächen ausweisen 	keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Voraussetzungen für die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs fest. Eine entsprechende Kennzeichnung setzt eine überwiegende Aufenthaltsfunktion voraus. Ob diese vorliegt ist im Einzelfall zu prüfen und steht in Abhängigkeit von den vorhandenen Nutzungen und der demografischen Zusammensetzung der Anwohner eines Straßenzugs. Eine überwiegende Aufenthaltsfunktion kann baurechtlich nicht festgesetzt werden.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegende Aufenthaltsfunktion - Untergeordnete Bedeutung des Fahrzeugverkehrs - In dem weiteren baulichen Ausbau ist ein niveaugleicher Ausbau der gesamten Straßenbreite vorgesehen, wie in der Ausführungsplanung mit dem Tiefbau- und Vermessungsamt abgestimmt. <p>In diesem Teil des Baugebietes werden nur die Einfamilien- und Doppelhäuser (ca. 24 Wohneinheiten) über diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angeschlossen, so dass der Schwerpunkt auf der Aufenthaltsfunktion und der Verkehrssicherheit liegt.</p>	
8 Umweltamt	<p>Umweltechnische Belange</p> <p>In den textlichen Festsetzungen, Nr. 4 (S. 14) ist wie folgt zu ergänzen/korrigieren:</p> <p>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9. Abs. 5 [3] BauGB)</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde die Fläche einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei ("Am Parkfeld 4a") umwelttechnisch untersucht. Laut Aktenlage wurden hier über einen längeren Zeitraum größere Mengen wassergefährdender Stoffe unsachgemäß gelagert (u. a. Heizöl, Diesel, Hydrauliköl, Motoren- und Altöl), wodurch sich ein konkreter Verdacht auf mögliche Schadstoffbelastungen des Bodens begründete.</p> <p>Im Rahmen der umwelttechnischen Untersuchungen wurde lediglich eine oberflächennahe, kleinräumige Belastung des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen</p>	Die Anregungen werden berücksichtigt.	Da es sich bei den textlichen Ergänzungen um Klarstellungen und Konkretisierungen der Hinweise, der Begründung und des Umweltberichts handelt, sind die materiellen Inhalte des Bebauungsplans nicht betroffen.	Anpassung der Hinweise, sowie der Begründung und des Umweltberichts.

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>nachgewiesen, welche den hier anzuwendenden Beurteilungswert für schädliche Bodenveränderungen deutlich unterschreitet (Bericht des Ing.-Büros CDM Smith, Bingen vom 22.03.2016). Eine Flächenkennzeichnung (Planzeichen XXX) des Areals ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine generelle Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem vorliegenden Gutachten, das zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.</p> <p>Bei der Entsorgung von, Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz HAKrWG, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan, C Hinweise ist wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9. Abs. 5 [3] BauGB)</p>			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Anlass und Maßnahmen zur Ermittlung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im Altflächenkataster des Umweltamtes zwei Einträge vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Am Parkfeld o. Nr. (Fl. 72, FlSt. 4710): Lager-/Schausteller • Am Parkfeld 4a (Fl. 72, FlSt. 5110 u.a.): Erwerbsgärtnerei <p>Nach Überprüfung der beiden Liegenschaften (Akten- und Luftbildrecherche, Ortsbesichtigung) hat sich nur für die Liegenschaft "Am Parkfeld 4a" ein Kontaminationsverdacht bestätigt. Laut Aktenlage wurden hier über einen längeren Zeitraum größere Mengen an verschiedenen wassergefährdenden Stoffen unsachgemäß gelagert (u. a. Heizöl, Diesel, Hydrauliköl, Motoren- und Altöl). Dies führte Mitte bis Ende der achtziger Jahre zu einem Eingreifen der zuständigen Unteren Wasserbehörde und des Regierungspräsidiums Darmstadt. Anlagen wurden stillgelegt, zum Teil rückgebaut.</p> <p>Zur Überprüfung des Kontaminationsverdachts wurden im Dezember 2014 durch ein beauftragtes Ingenieurbüro orientierende umwelttechnische Untersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei durchgeführt. Die Ergebnisse sind im folgenden Gutachten dokumentiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umwelttechnische Untersuchungen am Standort einer ehemaligen Gärtnerei in Wiesbaden - Am Parkfeld. Untersuchungsbericht des Ing.- 			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Büros CDM Smith Consult GmbH, Bingen, vom 22.03.2016</p> <p>Das umwelttechnische Gutachten beinhaltet jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde.</p> <p>Ergebnisse</p> <p>1. Bodenbelastungen</p> <p>Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar. Die erkannte Bodenbelastung (Mineralölkohlenwasserstoffe) liegt nur punktuell vor und unterschreitet den hier anzuwendenden Beurteilungswert für schädliche Bodenveränderungen deutlich. Ein negativer Einfluss auf die geplante Nutzung liegt nicht vor.</p> <p>2. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB</p> <p>Eine Kennzeichnung von Flächen als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist nicht erforderlich. Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind dem vorliegenden Gutachten, das zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.</p>			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgelegten Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.</p> <p>Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt November 2016. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.</p> <p>Gutachten</p> <p>Das Gutachten ist im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG vom 14. Dezember 2006) unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.</p> <p>IV Umweltbericht, B, Nr. 1.1 Boden</p> <p>S. 34</p> <p>Der Begriff "Altlasten" ist zu vermeiden, da er ein festgelegter Terminus aus dem Bodenschutzrecht darstellt - tatsächlich befinden sich im Planungsbereich keine (durch Bescheid formal festgestellte) Altlasten.</p>			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Stattdessen ist im Planungsrecht "Bodenbelastungen" oder "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" anzuwenden.</p> <p>Seite 35</p> <p>Erster Absatz, letzter Satz ist wie folgt zu ergänzen: "Weitere Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe oder durch andere Schadstoffe sind nicht vorgefunden worden."</p> <p>Seite 36</p> <p>Unter Nr. 1.1.3 Auswirkungen der Planung ist zu ergänzen: "Die festgestellte, kleinräumige Belastung des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe kann im Zuge einer Bebauung durch Aushub und ordnungsgemäße Entsorgung entfernt werden."</p> <p>Landschaftsplanerische Belange</p> <p>Zeichnerische Festsetzungen</p> <p>Aus landschaftsplanerischer Sicht sollten die im GOP eng gefassten Baugrenzen und Flächen für Tiefgaragen, die nicht zu einer Reduzierung der baulichen Ausnutzung führen, übernommen werden, damit möglichst große zusammenhängende Grünbereiche mit Bodenschluss erhalten bleiben, bzw. neu geschaffen werden können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p>Baugrenzen:</p> <p>In WA 3 entstehen nach GOP geringe Gebäudeabstände, die ohne Not zu einer Reduzierung des Wohnwertes führen (Verringerung der Gebäudeabstände), auch die Zielvorgaben einer guten Durchlüftung werden dadurch eingeschränkt.</p> <p>Tiefgaragen:</p> <p>Die bereits vorliegende Planung zum WA 3 zeigt, dass die Regelung einer möglichst freien Lage der TG mit gleichzeitiger Begrenzung der maximalen Größe erforderlich ist, um zum einen den Anschluss aller Gebäude</p>	<p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>an die TG zu ermöglichen (alten- und behindertengerecht), zum anderen auch zu gewährleisten, dass die Stellplätze nicht an den Mindestbreiten orientiert sind, sondern auch in der TG breitere Stellplätze möglich sind. Die erforderliche Tiefgarage des WA 3 der vorliegenden Planung nimmt mit ihren Zufahrten eine Fläche von ca. 750 m² ein, zusammen mit der geplanten Bebauung ist daher die festgesetzte GRZ II von 0,6 plausibel und erforderlich.</p> <p>Mit dem Vorschlag des GOP zu der Lage der Tiefgarage im WA 1 ist eine alten- und behindertengerechte Planung der Hochbauten durch den fehlenden Anschluss an die TG nicht möglich.</p> <p>Die Differenz zwischen dem Vorschlag des GOP von ca. 700 m² außerhalb der Gebäudeflächen und den festgesetzten 2000 m² des Bebauungsplans im WA 1 ist erforderlich um die o. g. Qualitäten erreichen zu können und eine angemessene Planungsfreiheit zu gewährleisten, um evtl. auch zusätzliche Stellplatzflächen für z. B. behindertengerechte Stellplätze, Stellplätze für Elektrofahrzeuge oder zusätzliche Flächen für Fahrräder anzubieten.</p> <p>Durch die Festsetzung einer Begrünung der TG mit einer Bodenüberdeckung von min. 80 cm werden die auftretenden Nachteile ausreichend berücksichtigt und zum Teil kompensiert.</p> <p>Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Tiefgaragen markiert lediglich einen Bereich, innerhalb dessen Tiefgaragen zulässig sind. Die Größe der Tiefgaragen wird über die Grundflächenzahl bzw. die Grundfläche</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Die im GOP festgesetzten Straßenbaumpflanzungen sind in den Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festzusetzen, damit auch entlang der Erschließungsstraße eine qualitätsvolle Begrünung sichergestellt wird und der Charakter eines gut durchgrünerten Baugebiets auch im Straßenraum gewährleistet ist.</p> <p>Die im GOP als zu erhalten dargestellten wertvollen Baumbestände sind in den Bebauungsplan zu übernehmen. Der GOP zeigt, dass die wertvollen Bäume auch bei der geplanten Ausnutzung der Grundstücke</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p>begrenzt und ist deutlich kleiner als der in der Planzeichnung abgegrenzte Bereich. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus wird die tatsächliche Ausgestaltung der Tiefgaragen zwangsläufig in einer kompakten, flächensparenden Form realisiert werden müssen, sodass große zusammenhängende Freiflächen mit Bodenanschluss entstehen werden. Gleichzeitig erlaubt diese Festsetzungskombination ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der nachgelagerten Objektplanung.</p> <p>Die Übernahme des Vorschlags aus dem GOP zur Anpflanzung von Bäumen in der Straßenverkehrsfläche ist nicht möglich. Straßenbäume erfordern einen Abstand von min. 2,5 m zwischen Kanal- und Leitungslagen und Stammmitte. Damit verbliebe für die Leitungslagen nur noch eine Fläche von ca. 3,5 m im Straßenraum, die bei weitem nicht ausreichend ist (siehe auch Abstandsregelungen der ESWE im Internet unter: http://www.esweversorgung.de/service/planauskunft/). Mit der Reduzierung des Straßenraums, der Unzulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen zwischen den Gebäuden und der Straßenverkehrsfläche, den Vorgaben für die Begrünung der Grundstücke, sowie der insgesamt niedrigen GRZ im neuen Quartier wird der Charakter eines durchgrünerten Baugebiets hinreichend ermöglicht und gefördert.</p> <p>In der Begründung und unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird explizit auf die einzuhaltende Baumschutzsatzung verwiesen, nach denen der erwähnte Baumbestand bereits unter Schutz steht.</p>	<p>keine</p> <p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>gesichert werden können, wenn entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchgeführt und die Baugrenzen angepasst werden.</p> <p>Die im GOP vorgeschlagenen Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB, die entlang der Nordgrenze in Nord-Süd Richtung verlaufen, sollten auch in den Bebauungsplan übernommen werden, damit eine qualitätsvolle Abschirmung zur bestehenden Nachbarbebauung gewährleistet wird.</p> <p>Textliche Festsetzungen</p> <p>A 2.1.2</p> <p>Grundsätzlich sollte das Maß der baulichen Nutzung bei einer GRZ von 0,3 die festgesetzte GRZ durch die</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p>Im Bereich des Anlagenwegs können die Bäume aufgrund ihrer Nähe zum bestehenden Hauptabwasser-sammler nicht festgesetzt werden. Der Schutz der Entwässerungsanlage überwiegt hier gegenüber dem Erhalt des Baumbestandes.</p> <p>Darüber hinausgehende zusätzliche Festsetzungen führen zu unübersichtlichen Doppelregelungen, die vermieden werden sollen.</p> <p>Die Festsetzung von Bäumen innerhalb von Baufernstern erfolgt nur, wenn dafür besondere städtebauliche Gründe vorliegen, das ist hier nicht erkennbar. Die städtebaulich wirksamen und erhaltenswerten Bäume sind im Plan als zu erhaltende Bäume festgesetzt und durch das zurückspringen der Baugrenzen zusätzlich geschützt.</p> <p>Eine Erweiterung der Flächen zum Anpflanzen ist in diesem Bereich nicht erforderlich, der Abstand zur Nachbarbebauung ist ausreichend groß. Im Gegensatz zu den übrigen nördlichen Grundstücksgrenzen des Plan-gebiets fällt der Blick nicht direkt auf ein Nachbargebäude, sondern seitlich auf den Garten des angrenzenden Grundstücks. Zusätzlich besteht in diesem Bereich bereits eine intensive Bestandsbegrünung des Grundstücks selber oder der Nachbargrundstücke.</p> <p>Die zulässige Überschreitung ist differenziert festgesetzt, für Einfamilienhäuser ist sie geringer als für den Rest der Nutzungen.</p>	<p>keine</p> <p>Ergänzung der Begründung</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von max. 0,45 nicht überschreiten, daher sollte eine Ausnahme hier nicht zugelassen werden, zumal bei Einzel- und Doppelhäusern u. E. keine Notwendigkeit der Überschreitung besteht.</p>		<p>Im WA 3 ist die Planung bereits bekannt, dort wird unter Einhaltung aller anderen Vorgaben des Bebauungsplans bei der geplanten Anzahl von 30 Wohneinheiten eine GRZ II von 0,58 erreicht, was für die gewählte Festsetzung spricht.</p> <p>Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser sind die Flächen der Zufahrten auf den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten als private Erschließungsfläche mit zu rechnen, so dass für die notwendigen Stellplätze und die Wege und Zufahrten mit ca. 75 m² je Grundstücksfläche neben der GRZ I von 0,3 auszugehen ist. (bei 275 m² Grundstück je Doppelhaus ist das: GRZ 0,3: 82,5 m² und GRZ 0,6: 165 m²). Damit orientiert sich die festgesetzte GRZ II an den realistischen Anforderungen einer durchführbaren Planung.</p> <p>Insgesamt ist der maximal zulässige Anteil an versiegelten Flächen im Baugebiet vergleichsweise gering: Vollversiegelt 22 % und teilversiegelt 34 %. Hier sei auch auf den Interessensausgleich zwischen den Dichtanforderungen des Regionalplans, die Anforderungen zum Bodenschutz aus dem Regierungspräsidium, die lufthygienischen und klimatischen Anforderungen sowie die Nachbarbelange hingewiesen, zu dem der vorliegende Bebauungsplan Kompromisse vorsieht und das städtebauliche Ziel der Rahmenplanung dennoch umsetzen kann.</p> <p>Ohne die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten könnte die Zielsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, die nicht nur auf dem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>A 9.1.5</p> <p>Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den WA-Gebieten sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 375 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, ab einer angefangenen Grundstücksfläche 250 m² ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird die Mindestbegrünung der Einzelgrundstücke durch Großgrün gewährleistet. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene oder nach den Sätzen 1 und 2 angepflanzte Bäume werden angerechnet.</p> <p>B 3</p> <p>Begrünung der Grundstücksfreiflächen</p> <p>Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Steigerung der Qualität der Freiräume und der Aufenthaltsqualität sind die Grundstücksfreiflächen zu 100 % als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für Bäume und Sträucher sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten der Pflanzliste zu verwenden;</p>	<p>Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.</p>	<p>städtebaulichen Konzept beruht, sondern auch von Seiten der</p> <p>Raumordnung vorgegeben und gefordert wird, nicht umgesetzt werden.</p> <p>Aufgrund der Zentralität des Standorts wird die festgesetzte zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bzw. der Grundfläche als städtebaulich angemessen betrachtet.</p> <p>Die textliche Festsetzung Teil A Nr. 9.1.5 zum Anpflanzen von Bäumen auf sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird redaktionell angepasst und eindeutiger formuliert. Eine ausreichende Begründung wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Mindestgrundstücksgrößen sichergestellt.</p> <p>Durch die getroffenen Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung wird die maximal bebaubare und versiegelbare Fläche abschließend bestimmt. Eine weiterführende Regelung ist städtebaulich nicht erforderlich. Da es sich bei der</p>	<p>Anpassung der textlichen Festsetzung und der Begründung</p> <p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Nadelgehölze sind nur als Einzelbäume zulässig. Außerdem wird die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen angestrebt. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Gebäudevorfächer dürfen aus diesen Gründen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht Zuwege oder Zufahrten sind, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.</p> <p>Klimaökologische Belange</p> <p>Die Empfehlung zur hellen Fassadengestaltung wurde als Hinweis und nicht als Festsetzung übernommen. Begründet wird dies mit einer höheren Gestaltungsfreiheit. Da das Klimagutachten (ÖKOPLANA, 2015) diese Maßnahme als geeignetes Mittel zur Temperaturminderung beschreibt, ist sie mit Blick auf die hitzebedingten Folgen des Klimawandels evident und als solche festzusetzen. In ähnlich begründeten Fällen wurde entsprechend verfahren (siehe z. B. Bebauungsplan 2014/02 Rhein-Main-Hallen).</p>	<p>Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.</p>	<p>festgesetzten Nutzungsart um ein allgemeines Wohngebiet handelt, darf eine intensive Durchgrünung unterstellt werden.</p> <p>Aus stadtgestalterischen Gründen ist es für ein qualitativvolles Wohngebiet erforderlich die planerischen Freiheiten der zukünftigen Nutzer nicht vollständig einzuschränken, die Notwendigkeit von Flächen für Terrassen, Zuwege, Müllstandorten oder beispielsweise Gartenwegen ist in einem Wohngebiet gegeben und muss aus stadtgestalterischer Sicht auch möglich sein.</p> <p>Allgemeinverbindliche Festlegungen zu „Helligkeitswerten, wie zum Beispiel Albedowerten, sind von den Herstellern von Farb- und Putzsystemen noch nicht einheitlich eingeführt worden, so dass diese Empfehlung aus dem Klimagutachten nur als gestalterische Festsetzung unter den Textlichen Festsetzungen in Teil B berücksichtigt wird. Mit dieser Vorgabe wird dennoch dem genannten Ziel entsprochen. Die Hinweise stellen dann nochmal den Zusammenhang zu den Albedowerten dar.</p> <p>Darüber hinaus werden alle weiteren im Klimagutachten getroffen Maßnahmenvorschläge, wie zum Beispiel Dach- und Fassadenbegrünungen im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</p> <p>Heilquellenschutzgebiet nach § 53 WHG</p> <p>Das Heilquellenschutzgebiet wurde mittlerweile mit Wirkung vom 13.09.2016 (Schutzgebietsverordnung vom 26.07.2016, StAnz. 37/2016 S. 973) festgesetzt. Dies ist in der Begründung im Kapitel IV A 4.2 zu ergänzen bzw. zu korrigieren. Das Wort "geplanten" im Kapitel IV B 1.2.1 letzter Absatz ist zu streichen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs Anfang Juli 2016 war die Satzung noch nicht beschlossen. Die redaktionelle Korrektur ist an dieser Stelle sinnvoll.</p> <p>Der Planbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone B 4. Aus der Lage in der Schutzzone B 4 ergeben sich Einschränkungen. Die Verbote haben jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs, da sie sich auf Bergbau, Sprengungen im Untergrund und auf Eingriffe im Untergrund unterhalb von 50 Metern unter der Geländeoberkante beziehen.</p>	<p>Anpassung der Begründung</p>
	<p>Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser</p> <p>Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse (grenzwertige Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten, kein ausreichender Abstand zum Grundwasser) kann eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen nicht festgesetzt werden.</p> <p>Wir schlagen daher vor, die Formulierung " ... oder zu versickern" in der Festsetzung B 4 zu streichen, da an dieser Stelle nach § 37 (4) HWG nur die Verwertung geregelt werden kann und die Entwässerung in angrenzende Freiflächen bereits in den Festsetzungen A 9.6 geregelt wird. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p>Eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird nicht festgesetzt. Eine Einleitung von den privaten Grundstücken in die Kanalisation oder in einen geeigneten Vorfluter ist nicht vorgesehen. Daher eröffnet die Formulierung lediglich die Möglichkeit, neben einer Verwertung eine Versickerung zum Beispiel über eine Rigole zu ermöglichen.</p>	<p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Bei den Festsetzungen A 7 und 9.7 (Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. Retentionsfläche) handelt es sich, sofern die gleiche Fläche gemeint ist, um eine doppelte Festsetzung. Wir schlagen vor, diese zusammenzufassen.</p> <p>Redaktioneller Hinweis</p> <p>Begründung Kapitel I 4.3:</p> <p>In der Auflistung fehlt das Gutachten "Auswirkungen auf die standörtlichen Bodenfunktionen", CDM Smith Consult, 18.03.2016"</p> <p>Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher sowie aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	<p>Die Inhalte der Planung werden durch diese Korrektur nicht berührt. Es wird lediglich eine redaktionelle Korrektur vorgenommen.</p>	<p>Anpassung der textlichen Festsetzungen</p> <p>Anpassung der Begründung</p>
<p>9 Untere Denkmalschutzbehörde</p>	<p>Der Planbereich für den Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks" im Ortsbezirk Biebrich“ ist aus Sicht der Baudenkmalpflege nicht geschützt. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 22.09.2015 zur frühzeitigen Beteiligung ausgeführt ist, zur Bodendenkmalpflege die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen zu berücksichtigen (siehe 2. fachliche Stellungnahme).</p> <p>Rechtsgrundlage (bitte detailliert angeben):</p> <p>§ 9 Abs. 26 (6) BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004</p> <p>Korrektur vom 21.02.2017:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme wurden bereits aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung annähernd wortgleich unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen integriert. Zum besseren Verständnis wird nachfolgend nochmals der Umgang mit der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen - Bodendenkmalpflege vom 10.09.2015 wiedergegeben.</p> <p>„Aufgrund der Fundstellen in der Umgebung besteht zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz die Notwendigkeit in Teilbereichen des Plangebiets baubegleitende Untersuchungen gemäß § 18 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) durchzuführen. Daher wird die vorgeschlagene Formulierung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen inhaltsgleich in den Hinweisen</p>	<p>keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>§§ 19 und 20 sowie § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 5. September 1986.</p> <p>Weniger als 100 m südlich der überplanten Fläche wurden 1970 Siedlungsbefunde der frühen Latènezeit (5./4. Jhdt. v. Chr.) sowie neuzeitliche Mauerreste angetroffen. Deshalb ist in die textliche Festsetzung und Begründung des Bebauungsplans folgende Formulierung zum Denkmalschutz aufzunehmen:</p> <p>Bei Bodeneingriffen in der östlichen Hälfte des Planungsbereiches ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind.</p> <p>Für die Durchführung der Untersuchung ist eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, die vor Durchführung eine Nachforschungsgenehmigung beim Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, einzuholen hat. Anerkannte archäologische Fachfirmen können der Internetseite des Berufsverbandes freiberuflicher Kulturwissenschaftler entnommen werden.</p> <p>Für Bodeneingriffe im westlichen Teil des Planungsbereiches können weiterhin jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise</p>		<p>der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Lediglich die Gebietsabgrenzung wurde eindeutiger beschrieben.“</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>bis zu einer Entscheidung bzw. bis Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).</p> <p>Zur Abstimmung der Vorgehensweise wird angeraten, sich rechtzeitig mit der hessenARCHÄOLOGIE, Herrn Dr. Dieter Neubauer (Tel. 0611-6906-132; d.neubauer@hessen-archaeologie.de), in Verbindung zu setzen.</p>			
<p>10 Vorbeugender Brandschutz - Berufsfeuerwehr</p>	<p>Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1 zu gestalten.</p> <p>Diese Anforderungen gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist.</p> <p>Rechtsgrundlage:</p> <p>(Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1)</p> <p>Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu</p>	<p>Die Anregungen werden sinngemäß berücksichtigt.</p>	<p>Die Anregungen werden entsprechend in den textlichen Festsetzungen unter Teil C Hinweise (Grundsatz) und die weiteren Aspekte in der Begründung berücksichtigt.</p>	<p>Anpassung der Hinweise und der Begründung</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten und Aufstellflächen vorhanden sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen. Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein. 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>Rechtsgrundlage: (§§ 4, 5, 13, 30 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <p>Gebäude müssen in einem Abstand von ≥ 3 m und ≤ 9 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll, die Brüstungshöhe ≥ 8 m bis ≤ 18 m beträgt und keine Feuerwehzufahrt bzw. Aufstellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist.</p> <p>Rechtsgrundlage: (§ 13 HBO, Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p>			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Löschwasserversorgung:</p> <p>Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander sind kleiner als 150 m zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit frei zugänglich sind und die Entnahme von Wasser leicht möglich ist.</p> <p>Rechtsgrundlage:</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13+16 BauGB in Verbindung mit „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“, Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az. III 7A - 79e 04, vom 30.07.2014, Nr. 1.1, 1.3 und 2.2.1; § 9 Abs. 6 BauGB; §§ 3, 45 HBKG; §§ 3, 13, 38 HBO; Technische Regel DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 400-1 (u. a. Kap. 11.1.8, 16.6), W 331, Kap. 5.1; Gefahrenabwehr durch Raumplanung im Brandschutz, Sitzungsergebnis Nr. 3/2009 vom April 2009, ARBEITSGEMEINSCHAFT DER LEITER DER BERUFSFEUERWEHREN in der Bundesrepublik Deutschland (AGBF), Arbeitskreis Vorbeugender Brand- u. Gefahrenschutz, Nr. 2.4.2)</p> <p>Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden.</p> <p>Rechtsgrundlage: (§§ 3, 4, 13 HBO)</p>			

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein.</p> <p>Rechtsgrundlage: (§§ 13 (1) HBO, § 5 (5.5) Ortssatzung der LH Wiesbaden)</p> <p>Wir bitten um Mitteilung, wenn die neuen Straßen, Hausnummern und Straßennamen feststehen.</p> <p>Rechtsgrundlage: (§§ 3, 4, 13 HBO)</p> <p>Wir bitten um Zusendung eines Exemplars des genehmigten Plans in Papierform.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne der LH Wiesbaden sind im Internet unter: http://www-o-sp.de/wiesbaden/plan/rechtskraft.php einsehbar.	keine
11 Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	<p>Bei diesem rund 2,5 Hektar großen Areal westlich des Schlossparks in Biebrich handelt es sich um eine Fläche, die ehemals von einem Erwerbsgartenbaubetrieb gewerblich genutzt wurde.</p> <p>Wie so oft, kann im konkreten Einzelfall durchaus nachvollzogen werden, dass für ein Areal zukünftig eine Wohnnutzung vorgesehen werden soll. Aus Sicht des Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften ist dabei aber vor allem problematisch, dass für den Verlust gewerblich genutzter Flächen in aller Regel keine Ersatzflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden. Ein solcher Lösungsansatz ist aber dringend erforderlich.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<p>Die Bauleitplanung entspricht weitgehend den planerischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Wiesbaden, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Planbereichs als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Planung und der westliche Teil als Grünfläche Dauerkleingärten - Planung ausgewiesen. Eine Abwägung auf gesamtstädtischer Ebene ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden daher keine „Wirtschaftsflächen“ reduziert.</p> <p>Ergänzend sei an dieser Stelle auf die nachfolgende Stellungnahme des Amtes für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz hingewiesen, die nochmals klarstellt, dass die nahezu vollständig von Wohnbauflächen umgebene landwirtschaftliche</p>	keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>Nutzfläche (Gartenbau) bereits vor vielen Jahren aufgegeben wurde.</p> <p>Ein neuer Erwerbsgartenbaubetrieb ließe sich als auf den zur Verfügung stehenden Flächen nicht mehr wirtschaftlich darstellen, eine gewerbliche Nutzung, die sich zwischen die vorhandenen Wohnbereiche nördlich und südlich hineinzwängt ist städtebaulich nicht erwünscht und planungsrechtlich nicht umsetzbar.</p>	
12 Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz	Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Belange keine Bedenken. Die Fläche liegt vollständig im ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung. Das Gebiet ist nahezu vollständig mit Wohnbaufläche umgeben. Es handelt sich hier um landwirtschaftliche Nutzfläche (Gartenbau) die vor vielen Jahren aufgegeben wurde.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.		keine
13 Hessen-Forst	Hessen-Forst hat keine Anregungen oder Bedenken.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.		keine
14 Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	Zu o.g. Flächennutzungsplanänderung haben wir keine Anregungen oder Bedenken.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.		keine
15 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	<p>Gegen den o. g. Bebauungsplan gibt es keine Einwände. Bauvorhaben des Landes sind in diesem Bereich nicht bekannt.</p> <p>Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für</p>	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.		keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	Immobilienangelegenheiten (BIMA) Außenstelle Kaiserslautern am Verfahren beteiligen.			
16 BUND - Landesverband Hessen e. V., KV Wiesbaden	<p>Bezug Grünordnungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ Absatz 2.2.5.2 Tierwelt</p> <p>Wir möchten als Umweltverband folgende Anregung geben, insbesondere in Bezug auf den Gartenrotschwanz.</p> <p>Da neben den Fledermäusen auch der Gartenrotschwanz eine gefährdete Art in Hessen ist, sollte den Tieren eine Ausweichmöglichkeit geboten werden. Der nah gelegene Schlosspark bietet hierfür ideale Bedingungen. Insbesondere das Gelände hinter dem Eiskeller, welches in direkter Nähe des zu bebauenden Geländes liegt (Fotos anbei). Da nach meinem Wissensstand dieses Gebiet nicht vom Reitturnier als Lagerfläche verwendet wird und auch von Besuchern kaum Beachtung findet, könnte dieses Gebiet als Vogelbrutgebiet umgestaltet werden.</p> <p>Hierzu bedarf es nur einer Initialbepflanzung und dann sollte das Gelände sich selber überlassen werden. Damit entsteht dann ein naturbelassenes Gebiet, welches von den Vögeln ungestört genutzt werden kann. Ggfs. müsste das Gebiet eingezäunt werden, damit die Vögel wirklich ungestört sind, da freilaufende Hunde leider der Alltag sind und eventuell dort auch Kinder spielen. Der BUND könnte Hinweistafeln „Geschütztes Vogelbrutgebiet“ aufstellen und wir können auch die Betreuung des Areals übernehmen. An den dort vorhandenen Bäumen könnten auch Fledermauskästen angehangen werden.</p>		<p>Die Maßnahme für den Gartenrotschwanz wurde bereits im Schlosspark, der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, umgesetzt.</p> <p>Bei der CEF-Maßnahme handelt es sich um das Aufhängen und den Unterhalt temporärer Brutstätten. Die dauerhafte Betreuung ist bereits gewährleistet.</p> <p>Das unmittelbare Erfordernis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere ergänzende Maßnahmen festzusetzen besteht aus artenschutzfachlicher Sicht nicht.</p>	keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
17 Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<p>Für öffentliche Straßenverkehrsfläche ist die Festsetzung eines gesonderten Leitungsrechts in Bebauungsplänen nicht erforderlich.</p> <p>Für die privaten Erschließungsstraßen wurde im Bebauungsplan-Entwurf bereits ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für alle Versorgungsträger festgesetzt.</p> <p>Die weiterführenden Hinweise und Informationen werden an die Planungsbeteiligten weitergegeben um einen reibungskosen Ablauf der-Planung zur technischen Infrastruktur zu gewährleisten.</p>	keine

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

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 			
18 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz	Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr/ US Gaststreitkräfte berührt. Das Plangebiet befindet	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Da sich die berührten Belange ausschließlich auf das dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren und die bauliche Umsetzung beziehen, ergibt sich kein Erfordernis für eine Anpassung	keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
und Dienstleistungen der Bundeswehr	<p>sich im Bauschutzbereich gemäß § 12 (3) 2a Luftverkehrsgesetz(LuftVG) des US Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim.</p> <p>Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter keine Bedenken.</p> <p>Bauhöhe max. 17,5 m über GND (ca.109,50 m über NN)</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.</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. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes • Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN • Standzeit <p>Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p>Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr</p>		<p>des Bebauungsplans. Die Informationen werden an die Planungsbeteiligten weitergegeben.</p> <p>Die maximal zulässige Bauhöhe im Bebauungsplan beträgt im WA 1 15,5 m, damit werden die Belange des Bundesamtes erfüllt.</p> <p>Die Klärung bzw. Genehmigung einer temporären Bauhöhenüberschreitung durch die Errichtung von Baukränen ist Bauherrensache und muss daher keine Berücksichtigung im Bebauungsplan finden.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn Postfach 90 61 10 / 529 51127 Köln LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org			

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

Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

1 Bürger 1	<p>Miteigentümerin des Hausgrundstücks „Nansenstraße XX“.</p> <p>Die Punkte aus dem Gespräch am 12. September 2017 im Stadtplanungsamt wurden als Anregungen wie folgt für das Verfahren festgehalten.</p> <p>Gegenüber der ursprünglichen Planung ist keine Verbesserung zu den bereits vorgebrachten Punkten zu erkennen.</p> <p>Die Belange werden erneut vorgetragen:</p> <p>Die Wohnräume und der Gartenbereich des Grundstücks der Nansenstraße XX werden durch die Planung stark beeinträchtigt, Sonne und Licht gehen ganz verloren. Die letzten (östlichen) Häuser der Reihenhauszeile haben die kleinsten Gärten, so dass gerade dort die geplante Bebauung zu nah heranrückt.</p> <p>Die geplanten Bauflächen im Süden des o. g. Grundstücks befinden sich zu nah an der Grundstücksgrenze; das geplante Baufeld soll entfallen oder möglichst weit abrücken.</p>	Den Anregungen wird nicht gefolgt.	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Innenbereich. Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Wiesbaden wurde im November 2003 wirksam und weist den im Kontext der Verschattungsstudie relevanten, westlichen Teil des Plangebiets (etwa 65 %) als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Planung“ aus. Des Weiteren ist das Gebiet fast vollständig von „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ umgeben, lediglich im Osten schließt sich mit dem Schlosspark die Festsetzung „Grünanlage z. T. mit Freizeiteinrichtungen“ an. Mit einer Bebauung des Gebiets ist daher zu rechnen.</p> <p>Ziele der Stadtentwicklung sind die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage mit guter Anbindung an den bestehenden ÖPNV.</p> <p>Das Ziel des Regionalplans, eine Dichte 60 WE je Hektar umzusetzen, wird im vorliegenden Bebauungsplan bereits unterschritten, vor allem auch um eine Verträglichkeit mit der bestehenden Nachbarbebauung herzustellen.</p> <p>Aus Gründen des Stadtklimas und der Verschattung wurde die Bebauungsstruktur, im Gegensatz zu den linear angeordneten, nördlich angrenzenden Reihen- und Mehrfamilienhauszeilen (mit Längen zwischen 65</p>	keine
------------	--	------------------------------------	--	-------

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>bis 115 m) bewusst aufgelockert und punktförmig ausgelegt und die maximale Gebäudelänge in den Festsetzungen auf maximal 17 m beschränkt.</p> <p>Die Entfernung zum nächstgelegenen Gebäude beträgt im ungünstigsten Fall 10,7 m. (Nansenstraße 47). In dem Teilbereich des Bebauungsplans, der näher an die Bestandsbebauung heranrückt, sind ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Als weitere planerische Reaktion auf die angrenzende Bebauung (Nansenstraße 25-47) ist in den Festsetzungen zusätzlich aufgenommen worden, dass ein mögliches Staffelgeschoss an den nördlichen Baugrenzen des WA2-Gebiets um mindestens 3,0 m von der Baugrenze zurückspringen muss. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in diesem Bereich auf 7,0 m reduziert.</p> <p>Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht der der angrenzenden Reihenhäuser in der Nansenstraße. Im Gegensatz zu diesen verläuft die geplante Bebauung nicht riegelförmig, vielmehr sind jeweils die Schmalseiten der Baureihen auf die bestehende Nachbarbebauung ausgerichtet, so dass insgesamt eine aufgelockerte, kammartige Struktur entsteht. Durch die Ausrichtung der Baufenster in Nord-Süd-Richtung wird sichergestellt, dass im Bereich der Nansenstraße 25-47 mehrere Bereiche entstehen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und die zu einer guten Durchlüftung und Belichtung beitragen.</p> <p>Gerade die in der Stellungnahme aufgezählten Häuser (Nansenstraße XX, XX und XX liegen genau in einem der zuvor beschriebenen, freien Achsen. Darüber hinaus sind die nichtüberbaubaren Flächen in Richtung</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>Nansenstraße als Anpflanzgebot festgesetzt, so dass dort jegliche Bebauung (auch Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze) ausgeschlossen ist und sich so ein Puffer zwischen den Grundstücksnutzungen bildet.</p> <p>Die Vorgabe zu der Mindestgröße der Baugrundstücke gewährleistet zudem ein auch im Vergleich zu den Grundstücksgößen der Nansenstraße großzügiges Verhältnis von Grundstück und Bebauung, das auch zur Auflockerung der neuen Nachbarschaften beiträgt.</p> <p>Da sich insbesondere für die nördlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Nansenstraße aus den zukünftigen Bauvorhaben eine zunehmende Horizonteneingengung ergibt, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die resultierenden ortsspezifischen Verschattungsverhältnisse erneut geprüft und bewertet worden (Verschattungsstudie vom 18.04.2017, Ökoplane).</p> <p>In der aktualisierten Studie finden sowohl die Bewertungskriterien der DIN 5034-1 („Tageslicht in Innenräumen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen“) als auch die aktuelle Rechtsprechung Berücksichtigung.</p> <p>Mit den durchgeführten Berechnungen zur max. möglichen Sonnenscheindauer für den Ist- und Plan-Zustand ist nachzuweisen, dass die gewählten Baustrukturen keine langandauernden Verschattungseffekte bewirken, die der Forderung des § 1 Abs. 6 BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen. Nach § 136, Abs. 3, Nr. 1 a BauGB werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung definiert.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Teile des neuen Baulands wurden früher von Ihnen und Ihren Nachbarn von der Domänenverwaltung über viele Jahre gepachtet und als Garten genutzt, Sie bitten um Prüfung ob eine weitere Pacht oder der Kauf dieser Gartenflächen vorab des Grundstücksverkaufs an neue Eigentümer erfolgen kann.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Nach der aktualisierten Verschattungsstudie ergeben sich, auch bei einer Worst-Case Betrachtung, durch den Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs und im Planungsumfeld keine unzulässigen oder unzumutbaren Verschattungseffekte. Die Ergebnisse lassen keine negativen Auswirkungen erkennen, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen, oder deren Änderung erforderten. Die zusätzliche Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen im Bereich der nördlichen Baugrenzen die der Bestandsbebauung (Nansenstraße 25-47) am Nächsten liegen, trägt dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität von bestehender und geplanter Bauung zu gewährleisten und nachbarschaftliche Spannungen zu vermeiden.</p> <p>Fragen des Grunderwerbs sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung.</p>	<p>keine</p>
<p>2 Bürger 2</p>	<p>Hiermit möchten wir zu dem uns zugesandten Bebauungsplanentwurf Stellung nehmen.</p> <p>Laut der Anlage 3 (Schematische Schnittzeichnung der Höhensituation an der geplanten Baugrenze), die Ihrem Schreiben anhing, ist angegeben, dass das neu entstehende Haus im Abstand von 3 m ab unserer Grundstücksgrenze gebaut werden könnte. In Anbetracht dessen, dass dieses Haus eine Höhe von 10 m haben wird und man davon ausgehen muss, dass auch eine</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Innenbereich. Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Wiesbaden wurde im November 2003 wirksam und weist den im Kontext der Verschattungsstudie relevanten, westlichen Teil des Plangebiets (etwa 65 %) als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Planung“ aus. Des Weiteren ist das Gebiet fast vollständig von „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil - Bestand“ umgeben, lediglich im Osten schließt sich mit dem Schlosspark die</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	<p>Solaranlage darauf gebaut wird, ist uns die Nähe dieses Gebäudes viel zu dicht.</p> <p>Uns geht es darum, dass wir von unserem Garten aus direkt auf eine 10 m hohe Hauswand schauen. Außerdem befürchten wir einen Verlust unserer Privatsphäre und eine stärkere Hitzeentwicklung durch die enge und hohe Bebauung. Auch hat Ihre Beschattungsstudie ja nun ergeben, dass wir auch hier erwiesene Beeinträchtigungen haben werden.</p> <p>Wir als Eigentümer des Hauses Nansenstraße XX, hatten dieses Haus gekauft, als das nun zu bebauende Grundstück noch kein Baugrundstück war. Es ist für uns und unsere Kinder ein großes Stück Lebensqualität, in der Stadt zu wohnen und dennoch ins Grüne gucken zu können. Da wir nun in naher Zukunft auch davon ein großes Stück abgeben müssen, wollen wir einen Vorschlag machen, um dieses Bauvorhaben für uns annehmbarer zu gestalten.</p> <p>Wenn wir es richtig verstanden haben, ist bei dem neu zubauenden Haus auch eine Garage/Carport geplant. Wenn erst die Garage/Carport in 3 m ab unserer Grundstücksgrenze gebaut werden würde und dahinter das Haus, dann wäre das für uns ein absoluter Kompromiss. Die hohe Hauswand würde somit weiter wegrücken und die Beeinträchtigung der Beschattung wäre eingedämmt.</p>		<p>Festsetzung „Grünanlage z. T. mit Freizeiteinrichtungen“ an. Mit einer Bebauung des Gebiets ist daher zu rechnen.</p> <p>Ziele der Stadtentwicklung sind die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage mit guter Anbindung an den bestehenden ÖPNV.</p> <p>Das Ziel des Regionalplans, eine Dichte 60 WE je Hektar umzusetzen, wird im vorliegenden Bebauungsplan bereits unterschritten, vor allem auch um eine Verträglichkeit mit der bestehenden Nachbarbebauung herzustellen.</p> <p>Aus Gründen des Stadtklimas und der Verschattung wurde die Bebauungsstruktur, im Gegensatz zu den linear angeordneten, nördlich angrenzenden Reihen- und Mehrfamilienhauszeilen (mit Längen zwischen 65 bis 115 m) bewusst aufgelockert und punktförmig ausgelegt und die maximale Gebäudelänge in den Festsetzungen auf maximal 17 m beschränkt.</p> <p>Der Themenkomplex Stadtklima wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausführlich thematisiert und fachgutachterlich behandelt (vgl. Ökoplane (November 2015): Klimagutachten zum Projekt „Wohnen westlich des Schlossparks“ in Wiesbaden-Biebrich, Mannheim.)</p> <p>Die im Klimagutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wurden mit Ausnahme der Festsetzung von Helligkeitswerten für Fassadenfarben vollumfänglich in die Festsetzungen integriert. Zusammenfassend sind die Belüftungs- sowie die bioklimatischen Verhältnisse des Plangebiets und seiner Umgebung gegenüber der Wies-</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>badener Innenstadtbebauung deutlich begünstigt. Wärmere Bereiche werden netzartig von kühleren Zonen durchbrochen. Vorteilhaft ist auch die Sicherung der bestehenden Grün- und Freiflächenkorridore am Süd- und Nordrand des Planungsareals. Die resultierenden thermischen Umgebungsbedingungen entsprechen weiterhin dem bioklimatisch begünstigten Umfeld.</p> <p>Die Entfernung zum nächstgelegenen Gebäude beträgt im ungünstigsten Fall 10,7 m. (Nansenstraße 47). Im vorliegenden Fall sind es 14,9 m. In dem Teilbereich des Bebauungsplans, der näher an die Bestandsbebauung heranrückt, sind ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Als weitere planerische Reaktion auf die angrenzende Bebauung (Nansenstraße 25-47) ist in den Festsetzungen zusätzlich aufgenommen worden, dass ein mögliches Staffelgeschoss an den nördlichen Baugrenzen des WA2-Gebiets um mindestens 3,0 m von der Baugrenze zurückspringen muss. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in diesem Bereich auf 7,0 m reduziert.</p> <p>Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht der der angrenzenden Reihenhäuser in der Nansenstraße. Im Gegensatz zu diesen verläuft die geplante Bebauung nicht riegelförmig, vielmehr sind jeweils die Schmalseiten der Baureihen auf die bestehende Nachbarbebauung ausgerichtet, so dass insgesamt eine aufgelockerte, kammartige Struktur entsteht. Durch die Ausrichtung der Baufenster in Nord-Süd-Richtung wird sichergestellt, dass im Bereich der Nansenstraße 25-47 mehrere Bereiche entstehen, die von einer Bebauung freizuhalten</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>sind und die zu einer guten Durchlüftung und Belichtung beitragen.</p> <p>Darüber hinaus sind die nichtüberbaubaren Flächen in Richtung Nansenstraße als Anpflanzgebot festgesetzt, so dass dort jegliche Bebauung (auch Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze) ausgeschlossen ist und sich so ein Puffer zwischen den Grundstücksnutzungen bildet.</p> <p>Die Vorgabe zu der Mindestgröße der Baugrundstücke gewährleistet zudem ein auch im Vergleich zu den Grundstücksgrößen der Nansenstraße großzügiges Verhältnis von Grundstück und Bebauung, das auch zur Auflockerung der neuen Nachbarschaften beiträgt.</p> <p>Da sich insbesondere für die nördlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Nansenstraße aus den zukünftigen Bauvorhaben eine zunehmende Horizonteingang ergibt, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die resultierenden ortsspezifischen Verschattungsverhältnisse erneut geprüft und bewertet worden (Verschattungsstudie vom 18.04.2017, Ökoplana).</p> <p>In der aktualisierten Studie finden sowohl die Bewertungskriterien der DIN 5034-1 („Tageslicht in Innenräumen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen“) als auch die aktuelle Rechtsprechung Berücksichtigung.</p> <p>Mit den durchgeführten Berechnungen zur max. möglichen Sonnenscheindauer für den Ist- und Plan-Zustand ist nachzuweisen, dass die gewählten Baustrukturen keine langandauernden Verschattungseffekte bewirken, die der Forderung des § 1 Abs. 6 BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen.</p>	

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragenen Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
			<p>Nach § 136 Abs. 3, Nr. 1 a BauGB werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung definiert.</p> <p>Nach der aktualisierten Verschattungsstudie ergeben sich, auch bei einer Worst-Case Betrachtung (ohne zurückgesetzte Staffelgeschosse), durch den Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs und im Planungsumfeld keine unzulässigen oder unzumutbaren Verschattungseffekte. Die Ergebnisse lassen keine negativen Auswirkungen erkennen, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen, oder deren Änderung erforderten. Die zusätzliche Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen im Bereich der nördlichen Baugrenzen die der Bestandsbebauung (Nansenstraße 25-47) am Nächsten liegen, trägt dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität von bestehender und geplanter Bebauung zu gewährleisten und nachbarschaftliche Spannungen zu vermeiden.</p>	
	<p>Zum Schutz unserer Privatsphäre wäre es sinnvoll, eine eventuelle Dachterrasse sowie Hauptfenster so zu verbauen, dass es keinen direkten Einblick auf unser Grundstück und in unser Haus ermöglicht. Ausgenommen Badezimmerfenster mit blickdichtem Glas wären für uns annehmbar.</p> <p>Wir wissen, dass dies überwiegend Sache des Bauträgers ist. Aber wir hoffen, dass Sie als Stadtplanungsamt ein gewisses Mitsprache- und Bestimmungsrecht haben, die Bedürfnisse der Anwohner in die Bauplanung und Bebauung mit einfließen zu lassen. Es liegt uns wirklich sehr am Herzen, wenn dies berücksichtigt wird,</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzte 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen entlang der Grenze zur nördlich anschließenden, bestehenden Wohnbebauung trägt bereits dazu bei, die Privatsphäre zu sichern und nachbarschaftliche Spannungen zu vermeiden.</p> <p>Darüber hinaus bleibt anzumerken, dass Einsichtsmöglichkeiten auf andere Grundstücke zu den üblichen Beeinträchtigungen gehören, die mit der Wohnnutzung von Grundstücken verbunden und grundsätzlich hinzunehmen sind.</p>	keine

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Zusammenfassung der vorgetragene(n) Stellungnahme	Beschluss- vorschlag	Begründung	Auswirkungen auf die Planung
	um weiterhin hier unbeschwert und gerne wohnen zu können. Wir hoffen für uns auf ein positives Ergebnis und danken Ihnen im Voraus.			