

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Platter Straße / Emser Straße“ im Ortsbezirk Nordost

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

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

Inhaltsverzeichnis

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan Platter Straße / Emser Straße vorgebracht.

1	Einwender 1	3
---	-------------------	---

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

1	RP Darmstadt	23
2	Liegenschaftsamt	28
3	Umweltamt.....	28
4	Schulamt.....	34
5	Amt für Soziale Arbeit.....	34
6	Tiefbau- und Vermessungsamt	35
7	Ref. für Wirtschaft und Beschäftigung	35
8	Untere Denkmalschutzbehörde.....	36
9	Landesamt für Denkmalpflege - Baudenkmalpflege	37
10	ELW	38
11	ESWE - Lokale Nahverkehrsaufgaben.....	38
12	ESWE Versorgungs AG	38
13	IHK.....	39
14	Handwerkskammer Wiesbaden	39
15	Feuerwehr	39
16	Polizeipräsidium Westhessen - Regionaler Verkehrsdienst.....	43
17	Polizeipräsidium Westhessen - Städtebauliche Kriminalprävention	43

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

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

1	Umweltamt.....	45
2	Untere Denkmalschutzbehörde.....	46

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. Einwender 1	<p>Wir zeigen an, dass wir den Evangelischen Verein für Innere Mission in Nassau, Auguste-Viktoria-Straße 16, 65185 Wiesbaden, im Hinblick auf den Bebauungsplanentwurf der Stadt Wiesbaden „Platter Straße / “Emser Straße“ im Ortsbezirk Nordost (nachfolgend: BPlan-Entwurf) vertreten. Eine auf uns ausgestellte, beglaubigte Vollmacht liegt bei.</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Bereichs Emser Straße 1, 1a, Wiesbaden (nachfolgend auch einheitlich: „Grundstück“). Das Grundstück unserer Mandantin liegt im Geltungsbereich des künftigen BPlans. Der Bereich Emser Straße 1 ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebaut, das in der Vergangenheit unterschiedlich genutzt wurde. So fand sich zuletzt in dem Gebäude Büronutzung sowie eine freiberufliche Nutzung durch einen Zahnarzt. Derzeit steht das Gebäude aufgrund einer bevorstehenden Sanierung leer; geplant ist, dass es für Wohnzwecke umgenutzt wird. Weiter ist für den Bereich Emser Straße 1a der Bau einer Kindertagesstätte geplant. Dieser wurde durch die Bauaufsicht der Stadt Wiesbaden mit Datum vom 23.04.2019 (Az.: 6320-635443/18) genehmigt.</p> <p>Das Grundstück unserer Mandantin grenzt nördlich direkt an den Bereich des Hotels Oranien an, dessen Erweiterung mit dem BPlan-Entwurf ermöglicht werden soll. Die dabei getroffenen Festsetzungen sowie die eingeholten Gutachten konzentrieren sich auf die Ermöglichung dieses Vorhabens.</p> <p>Die Bedürfnisse zur baulichen Nutzung und Fortentwicklung des Grundstückes unserer Mandantin wurden hingegen nicht beachtet. Bei Inkraftsetzen des BPlans würde es zu einem empfindlichen Eingriff in die Rechte unserer Mandantin auf Eigentum nach Art. 14 Abs. 1 GG sowie auf Gleichbehandlung nach Art. 3 Abs. 1 GG kommen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund geben wir namens und im Auftrage unserer "Mandantin die nachfolgende Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf Platter Straße / Emser Straße im Ortsbezirk Nordost ab:</p> <p>Im Einzelnen:</p>	<p>Die allgemeine Einführung wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Begründung folgt weiter unten jeweils bei der Behandlung der einzelnen inhaltlichen Aspekte auf denen die Einschätzung beruht.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>I. Verfahrensfehler</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf leidet an Verfahrensfehlern.</p> <p>1. Auslegung</p> <p>Zunächst einmal ist die Auslegungsbekanntmachung aus verschiedenen Gründen fehlerhaft.</p> <p>Eine Auslegungsbekanntmachung muss vollständige Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen enthalten. Dies ist vorliegend nicht der Fall. In der Auslegungsbekanntmachung ist zwar eine Auflistung der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen enthalten. Auch ist der jeweilige Untersuchungsgegenstand in Stichworten dargestellt. Dabei ist eine Auflistung nach einigen der Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorgenommen. Allerdings ist nicht auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 b, e bis h BauGB eingegangen. Auch diese Schutzgüter sind ausweislich Ziff. 2 b) Anlage 1 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben, sodass ebenso in der Auslegungsbekanntmachung hierauf einzugehen ist. So ist die Gemeinde dazu verpflichtet, selbst über solche Inhalte umweltbezogener Informationen zu informieren, die sie für unwesentlich hält (BVerwG, Entscheidung vom 18.07.2013, Az.: 4 C CN 3.12). Folglich ist die Auslegungsbekanntmachung unvollständig.</p> <p>Darüber hinaus sind die auszulegenden Unterlagen neben der Veröffentlichung auf der „Homepage der Stadt Wiesbaden auch im zentralen Internetportal des Landes Hessen zugänglich zu machen, vgl. § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB. Dies ist vorliegend nicht erfolgt; ein entsprechender Hinweis fehlt dementsprechend auch in der Auslegungsbekanntmachung.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Sachlage im vom Einwender zitierten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Die genannten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b, e bis h BauGB werden in der themenbezogenen Auflistung umfänglich abgedeckt. Um eine Überfrachtung zu vermeiden und dennoch der erforderlichen Anstoßfunktion nachzukommen, wird im Sinne des genannten Urteils im Bekanntmachungstext eine schlagwortartige, in Themenblöcken zusammengefasste Darstellung der verfügbaren umweltbezogenen Informationen vorgenommen. Fehlende Inhalte sind nicht erkennbar.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Dem Wortlaut des § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB zufolge sind die Unterlagen nicht „im“ sondern „über“ ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Sucht man im Landesplanungsportal Hessen nach dem Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“, wird per Link auf die entsprechende Stelle der Homepage der Stadt Wiesbaden verwiesen. Damit wird den Vorgaben des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB entsprochen.</p> <p>Selbst wenn ein Verfahrensfehler vorgelegen hätte, würden die Heilungsvorschriften des § 214 greifen. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 e) besagt, dass bei Anwendung des § 4a Abs. 4 Satz 1 unbeachtlich ist, wenn die Unterlagen nicht in dem Internetportal des jeweiligen Landes eingestellt sind.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Weiter ist mit § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zwar vorgegeben, dass in der Auslegungsbekanntmachung darauf hinzuweisen ist, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>Vorliegend ist aber darüber hinaus folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Über die abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung.“</p> <p>Dieser Hinweis geht nicht nur weiter, als es mit § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorgegeben ist. Vielmehr hat er auch für den Planbetroffenen eine abschreckende Wirkung. Denn er lässt den Rückschluss zu, dass in der Stadtverordnetenversammlung - unter Angabe aller Informationen, also auch personenbezogener Daten - über die jeweilige Stellungnahme entschieden wird. Die öffentliche Auslegung dient allerdings dazu, es der Öffentlichkeit zu ermöglichen, sich ohne Vorbehalte zu einer Planung zu äußern. Dies ist vorliegend nicht der Fall.</p> <p>Damit leidet die Auslegungsbekanntmachung an verschiedenen Verfahrensfehlern. Die Fehler sind ausweislich § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlich. Schon deshalb ist die öffentliche Auslegung zu wiederholen.</p> <p>2. Ermittlungsfehler</p> <p>Der BPlan-Entwurf wird im Falle seines Inkrafttretens auch an einem Verfahrensfehler leiden, da zahlreiche abwägungsbeachtliche Belange nicht ermittelt wurden.</p> <p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um eine Verfahrensgrundnorm, die zwingend zu beachten ist; ein Verstoß gegen diese Vorschrift führt zu einem Verfahrensfehler (vgl. Battis, Krautzberger, Löhr,</p>	<p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Eine abschreckende Wirkung ist nicht erkennbar. In der öffentlichen Bekanntmachung ist von persönlichen Daten nicht die Rede. Im Gegenteil betont die Aussage, dass die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger durch die Stadtverordnetenversammlung angemessen gewürdigt und behandelt werden.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p>Es sind keine Verfahrensfehler erkennbar. (Zur Begründung siehe oben.)</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt. (Zur Begründung siehe unten.)</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>BauGB, 14. Aufl., § 2, Rn. 5).</p> <p>Um eine hinreichende Ermittlung der abwägungsbeachtlichen Belange sicherzustellen, sind alle von der Planung möglicherweise betroffenen Belange zu ermitteln. Mit einer derartigen Bestandsaufnahme wird das Ziel verfolgt, das Abwägungsmaterial zusammenzustellen. So ist in die Abwägung an Belangen einzustellen, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Bei der Ermittlung der betroffenen Belange darf die Bedeutung der privaten Belange nicht verkannt werden (Berliner Kommentar, BauGB, 32. EL, § 2, Rn. 82 ff). So sind solche betroffenen privaten Interessen, die für den Plangeber erkennbar sind, zu berücksichtigen (E/Z/B/K, BauGB, § 1, Rn. 188).</p> <p>Unvollständigkeiten des Abwägungsmaterials führen zu Fehlern in der Abwägung und können die Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge haben. Denn ist die Bestandsaufnahme unvollständig, kann regelmäßig keine gerechte Abwägung der einander gegenüberstehenden Belange erfolgen (vgl. Berliner Kommentar, BauGB, 32. EL, § 2, Rn. 88 f).</p> <p>Wird ein Gebiet, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, überplant, ist bei der Frage, ob alle abwägungsbeachtlichen Belange neu zu ermitteln und zu bewerten sind oder ob allein die von der Planänderung berührten Belange betrachtet werden dürfen, zu differenzieren. Dabei kommt es darauf an, ob die Überplanung derart weitreichend ist, dass sie wie ein neuer Bebauungsplan zu werten ist oder allein als Änderung des bestehenden Bebauungsplans.</p> <p>Von der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es sich bei der Überplanung eines Bebauungsplangebietes nicht mehr um die bloße Änderung des Bebauungsplans, sondern rechtlich betrachtet um einen neuen Bebauungsplan handelt, wenn sämtliche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans durch neue Festsetzungen ersetzt werden oder jedenfalls erneut in den planerischen Abwägungsprozess einbezogen werden (vgl. BVerwG, Entscheidung vom 26.07.2011, Az.: 4 B 23/11, vgl. BVerwG, Entscheidung vom 04.10.2016, Az.: 4 BN 11.16; Bayerischer VGH, Entscheidung vom 20.11.2017, Az.: 1 ZB 15.1561). In einem solchen Fall hat eine komplett neue Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange stattzufinden.</p>	

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Vorliegend soll der bisherige Bebauungsplan Michelsberg vollständig durch den künftigen Bebauungsplan ersetzt werden. Insofern sind alle abwägungsbeachtlichen Belange zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Dies ist bei der einseitigen Betrachtung der geplanten Hotelenerweiterung nicht erfolgt, was an den nachfolgend erörterten Festsetzungen deutlich wird.</p> <p>a) Flächen für Nebenanlagen, Ziff. 4.1.1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen</p> <p>Mit Ziff. 4.1.1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen ist für das Gebiet MI1 vorgesehen, dass Abfallsammelanlagen nur innerhalb der Gebäude oder in unterirdischen baulichen Anlagen zulässig sind. Diese Festsetzung ist bei der vorhandenen und genehmigten Bebauung im Bereich Emser Straße 1, 1 a nicht umsetzbar. Die Unterbringung von Abfallsammelanlagen im denkmalgeschützten Gebäude im Bereich Emser Straße 1 oder unterirdisch ist nicht möglich. Ebenso ist keine dahingehende Vorrichtung mit der genehmigten Planung zur Kindertagesstätte im Bereich Emser Straße 1 a vorgesehen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung mit Blick auf das Hotel getroffen werden soll, aber nicht berücksichtigt wurde, dass sie auf dem Grundstück unserer Mandantin nicht umsetzbar ist. Denn im Gegensatz zum Hotel ist dort keine unterirdische Bebauung, etwa in Form einer Tiefgarage, vorgesehen.</p> <p>Wären die örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück unserer Mandantin hinreichend berücksichtigt worden, wäre die Festsetzung für ihr Grundstück nicht vorgesehen worden. Sie kann für das Grundstück unserer Mandantin keinen Bestand haben.</p> <p>b) Stellplätze, Ziff. 4.2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen sowie südliche</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Begründung folgt weiter unten jeweils bei der Behandlung der einzelnen inhaltlichen Aspekte, auf denen die Einschätzung beruht.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich stellt der Einwand kein Problem für die Errichtung der Kindertagesstätte dar, da die Planung bereits auf Basis des bisher geltenden Bebauungsplans genehmigt wurde. Insofern hat die Kindertagesstätte Bestandsschutz.</p> <p>Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung negativer Beeinträchtigungen der Einzeldenkmäler (im Bereich des Hotels vorrangig aufgrund der zu erwartenden Größe der Abfallbehälter und im Bereich der Emser Straße 1a wegen der gut einsehbaren Lage direkt im Kreuzungsbereich von Platter Straße und Emser Straße.</p> <p>Um der Emserstraße 1 und 1a auch bei zukünftigen baulichen Entwicklungen eine größere Flexibilität zu ermöglichen, ist es angebracht, die Unterbringung von Abfallsammelanlagen ebenso wie bei den übrigen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs auch oberirdisch zuzulassen. Daran sind jedoch eine Reihe gestalterischer Mindestanforderungen geknüpft, die dazu beitragen, die Sichtbarkeit der Abfallsammelanlagen insbesondere vom öffentlichen Raum aus zu minimieren.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden angepasst.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Baugrenze</p> <p>Durch Ziff. 4.2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen ist vorgesehen, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wurden die Belange unserer Mandantin wiederum nicht berücksichtigt. Betrachtet man einmal die mit Baugenehmigung vom 23.04.2019 genehmigte Planung zu den Stellplätzen, so wird ersichtlich, dass sich diese auf dem Grundstück unserer Mandantin befinden sollen. Für das Grundstück unserer Mandantin sind in der Planzeichnung jedoch keine Stellplatzflächen vorgesehen. Es ist für unsere Mandantin unerlässlich, dass sie die notwendigen und genehmigten Stellplätze auf ihrem Grundstück nachweisen kann. Dies wurde im Bebauungsplan-Entwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus ragen die mit Baugenehmigung vom 23.04.2019 genehmigten südlich liegenden Stellplätze teilweise über die südliche Baugrenze hinaus, siehe auch die beigefügte Stellungnahme des Büro Kamphausen vom 25.07/15.08.2019, Anlage 1. Diese Stellungnahme wird zum Bestandteil der hiesigen Stellungnahme gemacht.</p> <p>Nach Ziff. 4.2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Insofern könnte der Stellplatznachweis künftig nicht mehr - wie genehmigt - geführt werden, sollten einmal ein Nachtrag zur Baugenehmigung ein modifizierter Stellplatznachweis notwendig werden.</p> <p>Vergleicht man die vorgesehene südliche Baugrenze mit der bisher im Bebauungsplan Michelsberg festgesetzten Baugrenze, so wird zudem ersichtlich, dass sich diese deutlich nach Norden verschoben hat. Wäre die genehmigte Bebauung unserer Mandantin hinreichend berücksichtigt worden, wäre die südliche Baugrenze nicht verschoben worden. Diese ist, so wie sie im Bebauungsplan Michelsberg festgesetzt ist, beizubehalten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Baugenehmigung für die Kindertagesstätte wurde rechtmäßig auf Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans erteilt. Die gewünschten Stellplätze können daher errichtet werden. Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sowohl der Zufahrtsbereich als auch 5 der 7 geplanten Stellplätze liegen innerhalb der genannten Flächen.</p> <p>Da die in Frage stehende Fläche lediglich 2 zusätzliche Stellplätze umfasst, die Versiegelung im Bestand bereits weitestgehend vorhanden ist und außerdem keine Bestandsbäume entfallen, können die Flächen für Stellplätze in diesem räumlich eng begrenzten Teilbereich erweitert werden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Langfristiges grünplanerisches Ziel des Bebauungsplans ist, im Bereich des Knotenpunktes Platter Straße und Emser Straße, auch im Sinne des denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutzes, die bestehenden Grünstrukturen zu sichern und weiter zu entwickeln.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>c) Südliche und östliche Baugrenze im Bereich Emser Straße 1</p> <p>Die südliche und die östliche Baugrenze im Bereich Emser Straße 1 sind in die Planzeichnung im BPlan-Entwurf nicht korrekt eingezeichnet. Die Gebäudeecken des denkmalgeschützten Gebäudes werden geschnitten. Hier ist eine Korrektur der Planzeichnung vorzunehmen. Denn für eine Beschränkung des baulichen Bestandes besteht kein rechtlicher Grund. Bei hinreichender Ermittlung der Bestandsbebauung wären die Baugrenzen anders eingezeichnet worden.</p> <p>d) Pflanzgebot, Ziff. 7.1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen</p> <p>Für den nordwestlichen Bereich des Grundstücks unserer Mandantin ist eine Pflanzfläche P1 vorgesehen, siehe auch Ziff. 7.1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen. Mit der vorgesehenen Festsetzung ist nicht berücksichtigt, dass mit der Baugenehmigung für die Kindertagesstätte ein Freiflächenplan genehmigt wurde, nach dem eine deutlich schmalere Pflanzfläche vorgesehen ist. Die für die Kindertagesstätte genehmigten Stellplätze liegen teilweise in dem Bereich, der nunmehr als Pflanzfläche festgesetzt werden soll. Zur Veranschaulichung wird auf die Stellungnahme des Büros Kamphausen, Anlage 1, verwiesen. Auch anhand dieser Abweichung zwischen Baugenehmigung und geplanter Festsetzung wird deutlich, dass ein Ermittlungsfehler vorliegt.</p> <p>Der vorgesehene Pflanzstreifen kann nicht - wie geplant - festgesetzt werden, zumal er aufgrund der vorliegenden Baugenehmigung für die Kindertagesstätte nicht zu realisieren wäre.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der bauliche Bestand wird nicht eingeschränkt. Bei dem Planzeichen zur Baugrenze ist die äußere, schwarze, gestrichelte Linie maßgebend, nicht die durchgehende blaue Linie. Der Gebäudeumriss, der in der amtlichen Liegenschaftskarte als verbindliche Grundlage für die Planzeichnung eingetragen ist, wird nicht geschnitten.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Pflanzfläche P1 ist nicht, wie in der Stellungnahme des Büros Kamphausen dargestellt, 3,0 m breit, sondern 2,0 m. (Die Anlage wird gesondert am Ende dieser Stellungnahme behandelt). Die Baugenehmigung wurde rechtmäßig auf Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans erteilt. Dementsprechend kann auf dieser Genehmigungslage die Realisierung entsprechend des Freiflächengestaltungsplans vorgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs lag ein Freiflächengestaltungsplan noch nicht vor und konnte deshalb auch nicht berücksichtigt werden. Um eine Harmonisierung mit der nun vorliegenden Freiflächengestaltung herzustellen, können die Festsetzungen des Bebauungsplans an dieser Stelle angepasst werden, da das Planungsziel einer qualitativ hochwertigen Eingrünung im Übergangsbereich zwischen Kita und Hotelnutzung weiterhin gewahrt bleibt. Klarstellung: Die Stellplätze liegen nicht innerhalb der Pflanzfläche P1. Gemeint ist in der Stellungnahme die Fläche zum Erhalt bestehender Grünstrukturen; dort werden lediglich die bestehenden Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Dieser Aspekt wird bereits weiter zuvor (Nr. 2 b in dieser Stellungnahme) ausführlich</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>e) Schallschutz, Ziff. 8 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen</p> <p>Mit Ziff. 8 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen sind zahlreiche Vorgaben im Hinblick auf den Schallschutz vorgesehen. Den Festsetzungen liegt ein Gutachten des Büros "Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 12.04.2019 (Gutachten-Nr.: 424J9 G)" zugrunde. Mit diesem Gutachten wurden keine hinreichenden Feststellungen im Hinblick auf den Bereich der geplanten Kindertagesstätte gemacht. Die Immissionen, die durch die Ausweitung des Hotels sowie die Schaffung der Tiefgaragenzufahrt entstehen, wurden nicht hinreichend ermittelt. Es wurde auch nicht ermittelt, ob nicht hinnehmbare Immissionen für das Grundstück unserer Mandantin entstehen und ob die vorgesehenen Festsetzungen ausreichen, um ein zumutbares Maß an Lärm für das Grundstück unserer Mandantin zu sichern.</p> <p>Zur Veranschaulichung fügen wir eine Stellungnahme des Büros IAB Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG vom 06.08.2019 als Anlage 2 bei, die als Gegenstand dieser Stellungnahme zu betrachten ist. Anhand derselben wird wiederum ersichtlich, dass das Abwägungsmaterial nicht hinreichend ermittelt wurde.</p> <p>Es besteht die Befürchtung, dass durch die Erweiterung des Hotels um die Nutzung der geplanten Tiefgarage Immissionen auf dem Grundstück unserer Mandantin entstehen, die zu einer Verletzung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB führen. Damit verbunden wäre ein Verstoß gegen das Gebot gerechter Abwägung.</p>	<p>behandelt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden angepasst.</p> <p>Der Anregung wird widersprochen.</p> <p>Bereits aufgrund der Lage der geplanten Tiefgaragenzufahrten (im Bereich der Emser Straße 9 und nördlich des geplanten Ersatzneubaus) wird deutlich, dass durch diese keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Kindertagesstätte zu erwarten sind.</p> <p>Im ersten Fall ist die Zufahrt mit über 80 m sehr weit entfernt von der geplanten Kita. Im zweiten Fall beträgt die Entfernung mehr als 75 m. Darüber hinaus liegen zwischen den Zufahrten und der Kita, Gebäude, die eine hohe Abschirmungswirkung entfalten. Diese Einschätzung wird durch das vorliegende Gutachten bestätigt. Auch wenn die genaue Lage der Kita im Gutachten nicht explizit berücksichtigt werden konnte, da deren Planung zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vorlag, wurden bewusst repräsentative Immissionsorte gewählt, deren Ergebnisse auch auf andere Gebäudebereiche übertragbar sind (vgl.: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 12.04.2019, Gutachten-Nr.: 424J9 G, S.9).</p> <p>Betrachtet man in der Anlage 9.1 des Gutachtens „Ergebnistabelle Beurteilungspegel Gewerbelärm Hotelnutzung mit Schallschutz“ die der Kita nächstgelegenen Immissionsorte Nr. 33, 34 und 19, wird deutlich, dass die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auch im ungünstigsten Fall um mindestens 13 dB(A) unterschritten werden.</p> <p>Ausschlaggebend für die Geräuschbelastung der Kita ist die allgemeine Verkehrsbelastung auf den öffentlichen Straßen, nicht die Tiefgaragen-Zufahrten des Hotels. Die durch die Hotelenerweiterung verursachte, vorhabenbedingte Verkehrszunahme beläuft sich selbst im ungünstigsten Fall, sowohl auf der Platter Straße</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>f) Verkehr</p> <p>Weiter wurde der bei Realisierung der Planung entstehende Verkehr nicht hinreichend ermittelt. Es besteht die Befürchtung; dass durch die Erweiterung des Hotels um die Nutzung der geplanten Tiefgarage Immissionen entstehen, die zu einer Verletzung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB führen.</p> <p>Von der Rechtsprechung ist geklärt, dass das Interesse des Planbetroffenen an der Vermeidung einer planbedingten Zunahme des Straßenverkehrs und des dadurch erzeugten Lärms zu den abwägungsbeachtlichen Belangen gehört. Dies gilt nur dann nicht, wenn die planbedingt zu erwartende Lärmzunahme völlig geringfügig ist (BVerwG, Entscheidung vom 12.06.2018, Az.: 4 BN 28.17; vgl. OVG Rheinlandfalz, Entscheidung vom 13.02.2019, Az.: 8 C 11387/18.OVG). Dabei ist auch die Frage, ob eine planbedingte Zunahme des Verkehrs entsteht und deshalb für den Betroffenen einen Nachteil darstellt, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (Bayerischer VGH, Entscheidung vom 23.05.2018, Az.: 1 NE 18.721).</p> <p>Vorliegend wurde nicht hinreichend ermittelt, mit welcher Verkehrszunahme und welchen daraus resultierenden Immissionen zu rechnen ist.</p> <p>Im Rahmen der eingeholten Verkehrsuntersuchung wurden allein die direkten Anschlüsse des Hotels Oranien in Form des bestehenden Anschlusses an die Platter Straße und des geplanten Anschlusses an die Emser Straße untersucht (vgl. Seite 9 der Verkehrsuntersuchung des Büros Lademacher von Dezember 2018). Es wurde aber nicht untersucht, zu welchem Mehrverkehr es infolge der vorgesehenen Festsetzung eines Mischgebietes im gesamten Plangebiet kommt. Dies wäre zu ermitteln gewesen, da nur so die planbedingte Verkehrszunahme bewertet werden kann.</p> <p>Zudem wurde im Hinblick auf das prognostizierte Verkehrsaufkommen des Hotels auf nutzungsspezifische Angaben des Hotelbetreibers zurückgegriffen (vgl. Ziff.</p>	<p>als auch der Emser Straße, auf weniger als 0,5 Prozent des Verkehrsaufkommens dieser Straßen. Daraus resultierende Pegeländerungen sind akustisch nicht wahrnehmbar.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Sowohl die Auswirkungen durch den Straßenverkehr insgesamt als auch durch den gewerblich verursachten Verkehr werden sowohl im Gutachten als auch im Bebauungsplan berücksichtigt, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung zu tragen. Es ist unbestritten, dass eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs und des dadurch erzeugten Lärms regelmäßig zu den abwägungsbeachtlichen Belangen gehört.</p> <p>Es wird auch nicht bestritten, dass anstatt eines Hotels auch andere Nutzungen innerhalb des Mischgebiets umgesetzt werden könnten. Jedoch ist gerade eine Hotelnutzung aufgrund der hohen Frequentierung und vor allem der Ankunfts- und Abfahrtszeiten im Nachtzeitraum deutlich störungsintensiver als beispielsweise eine Büronutzung oder Wohnen. Deshalb handelt es sich bereits um eine Worst Case Betrachtung.</p> <p>Darüber hinaus wurde auch die zukünftige Bebauung im Bereich der Emser Straße 9 berücksichtigt. Alle anderen Gebäude und Nutzungen sind mit Ausnahme der Kita bereits im Bestand vorhanden. Eine kurzfristige tiefgreifende Nutzungsänderung im Bestand ist nicht zu erwarten. Die Forderung einer Prüfung aller rein theoretisch möglichen Nutzungsänderungen ist unverhältnismäßig und vom Gesetzgeber nicht gewollt (vgl. § 12 Abs. 4 BauGB). Prognosen sind nach verwaltungsgerichtlicher Auffassung grundsätzlich als rechtmäßig hinzunehmen, wenn sie methodisch einwandfrei zustande gekommen und in der Sache vernünftig sind. (vgl. Urteil vom 17. Januar 1986 - BVerwG 4 C 6.84 und 7.84 -BVerwGE 72, 365 <367>).</p> <p>Von einer erheblichen Störung durch die künftige Kitanutzung</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>3.1.2 der Verkehrsuntersuchung). Diese Art der Ermittlung rechtfertigt sich nicht. So ist bei einem Angebotsbebauungsplan nicht allein ein konkret geplantes Vorhaben zu betrachten.</p> <p>Vielmehr besteht bei einem Angebotsbebauungsplan die Möglichkeit der Realisierung verschieden ausgeprägter Vorhaben. Insofern müssen jegliche künftig nach dem BPlan zulässige Nutzungen betrachtet werden (OVG Rheinland-Pfalz, Entscheidung vom 13.02.2019, Az.: 8 C 11387/18 OVG). Dies ist vorliegend nicht erfolgt.</p> <p>Für das Grundstück unserer Mandantin, das direkt an das Hotel-Grundstück angrenzt, ist es zudem von besonderer Relevanz, mit welchem zusätzlichen Verkehr zu rechnen ist. Dies gilt auch, weil bereits heute Konflikte im Hinblick auf die Lieferfahrzeuge im Straßenraum der Platter Straße bestehen (vgl. Seite 17 der Verkehrsuntersuchung). Warum diese Konflikte nicht gelöst wurden, erklärt sich nicht. Dies gilt auch aufgrund der geplanten Nutzung des Bereichs Emser Straße 1 a für eine Kindertagesstätte, sodass besondere Vorsicht aufgrund der erhöhten Frequentierung durch Kinder geboten ist.</p> <p>Eine bloße Anweisung des Hotelbetreibers an seine Lieferanten reicht nach den vorgenannten Maßstäben für eine Konfliktlösung nicht aus. Denn rechtlich ist damit nicht gesichert, dass eine Nutzung, die zu Konflikten führt, nicht erfolgt.</p> <p>Es steht zu befürchten, dass eine Verkehrszunahme im Plangebiet entsteht, die das für unsere Mandantin hinnehmbare Maß, insbesondere im Hinblick auf entstehenden Lärm, überschreitet. Wäre das dahingehende Abwägungsmaterial hinreichend ermittelt worden, wäre die Planung so nicht erfolgt.</p> <p>II. Gebot hinreichender Bestimmtheit</p> <p>Ferner ist mit verschiedenen vorgesehenen Festsetzungen gegen das aus dem Rechtsstaatsprinzip folgende Bestimmtheitsgebot verstoßen.</p> <p>1. Rote Linie</p> <p>In die Planzeichnung zum BPlan–Entwurf ist über der mit „GFL“ bezeichneten Fläche eine rote Linie eingezeichnet. Was mit dieser Linie festgesetzt werden soll,</p>	<p>aufgrund von Hol- und Bringverkehr ist nicht auszugehen (innenstadtnahe Lage, Busanbindung, Modal Split, ...).</p> <p>Das zitierte Urteil (OVG Rheinlandfalz, Entscheidung vom 13.02.2019, Az.: 8 C 11387/18.OVG) trifft nicht auf die vorliegende Fallgestaltung zu. Der im Gerichtsverfahren behandelte Bebauungsplan wies eine Vielzahl von Mängeln auf.</p> <p>Es erscheint jedoch sinnvoll, die prognostizierte, durch den Bebauungsplan ermöglichte Verkehrszunahme in der Begründung nochmals ausführlicher zu erläutern.</p> <p>Vorab ist anzumerken, dass die Anlieferungszeiträume außerhalb der Betriebszeiten der Kita liegen.</p> <p>Der Bereich für die hotelbezogenen Warenan- und -auslieferungen mittels Lkw und Transporter befindet sich wie im Bestand an der Nordost-Fassade des bestehenden zweigeschossigen Hoteltraktes an der Platter Straße. Im Rahmen der geplanten Hotelweiterung wurden verschiedenste Alternativen geprüft, um die Anlieferung noch störungsärmer zu gestalten.</p> <p>Betriebsbedingt aufgrund der erforderlichen Nähe zu Küche und Lager des Hotels ist eine Anlieferung in diesem Bereich jedoch erforderlich. Sowohl eine Anlieferung im Bereich des Haupteinganges als auch über die zukünftige Tiefgarage würde zu erheblichen Beeinträchtigungen des Betriebsablaufs führen.</p> <p>Die Begründung wird klarstellend ergänzt.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Begründung folgt weiter unten jeweils bei der Behandlung der einzelnen inhaltlichen Aspekte auf denen die Einschätzung beruht.</p> <p>Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>ergibt sich nicht aus dem BPlan-Entwurf. Die vorgesehene Festsetzung ist nicht hinreichend bestimmt und zu streichen.</p> <p>2. Einfriedung, Ziff. 2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen</p> <p>Weiter ist mit Ziff. 2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen vorgesehen, dass Einfriedungen in der mittleren Höhe nicht mehr als 1,50 m haben dürfen. Betrachtet man den Umstand, dass das Grundstück unserer Mandantin mit einer Stützmauer abgefangen ist, wird deutlich, dass diese die vorgegebene Höhe von 1,50 m überschreitet. Da Stützmauern im Einzelfall auch als Einfriedungen dienen können ist - um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen - klarzustellen, dass die Höhenbeschränkung nicht für Stützmauern gilt. Ein anderes wäre aufgrund der hiesigen Hanglage auch nicht realisierbar.</p> <p>3. Stellplätze, Ziff. 4.2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen</p> <p>Mit Ziff. 4.2 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen ist vorgesehen, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Die vorgesehene Festsetzung ist nicht hinreichend bestimmt, da nicht erkennbar ist, ob die Voraussetzungen der Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür gekenn-</p>	<p>Die Darstellung der Flächen für Stellplätze entspricht grundsätzlich der Darstellungssystematik der Stadt Wiesbaden. Da Stellplätze sowohl innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, werden die Linien, sobald sie auf ein Baufenster stoßen, nicht geschlossen und nicht umlaufend dargestellt, was im Einzelfall die Lesbarkeit erschweren kann. Gleiches gilt für den Fall, dass die Flächen an öffentliche Straßenverkehrsflächen anschließen.</p> <p>Um die Lesbarkeit insgesamt zu verbessern, erscheint es zielführend, zumindest die rote, gestrichelte Linie im Bereich der Straßenverkehrsflächen zu schließen.</p> <p>Darüber hinaus war im konkreten Fall aufgrund eines Sortierfehlers in der Planzeichnung ein Teil der roten Linie durch ein anderes Planzeichen verdeckt.</p> <p>Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Aufgrund der topografischen Situation vor Ort ist es richtig, Stützmauern von der Höhenbegrenzung auszuklammern.</p> <p>Klarstellend wird an der entsprechenden Stelle eine redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen vorgenommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die dargestellte Interpretation der Formulierung ist vom Plangeber nicht intendiert. Selbstverständlich sind Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch im</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>zeichneten Flächen kumulativ oder alternativ vorliegen müssen. Sofern die Voraussetzungen kumulativ vorliegen müssen, wäre die Planzeichnung zu ändern und eine Stellplatzfläche für das Grundstück unserer Mandantin festzulegen.</p> <p>Denn betrachtet man die mit Baugenehmigung vom 23.04.2019 genehmigte Planung. Zu den Stellplätzen auf dem Grundstück unserer Mandantin, so wird deutlich, dass diese auf dem Grundstück unserer Mandantin nachzuweisen sind. Dies ist für unsere Mandantin unerlässlich und planerisch zu sichern.</p> <p>III. Verstoß gegen das Gebot gerechter Abwägung</p> <p>Der Bebauungsplan wäre im Falle seines Zustandekommens mit dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs 7 BauGB nicht vereinbar. Danach hat der Plangeber bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung ist das Abwägungsgebot verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingebracht wird, was nach der Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange außer Verhältnis steht (vgl. Bayerischer VGH, Entscheidung vom 30.11.2006, Az. 26 N 06.2290).</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden die privaten Belange unserer Mandantin nicht hinreichend berücksichtigt und bewertet. So finden sich für das Grundstück unserer Mandantin zahlreiche einschränkende Festsetzungen, die ihr die hinreichende Flexibilität zur baulichen Nutzung und Fortentwicklung der Bebauung ihres Grundstückes nehmen. Zudem sind die Auswirkungen der Erweiterung des Hotels auf das Grundstück unserer Mandantin nicht hinreichend berücksichtigt. Somit ist ein nicht zu rechtfertigender Eingriff in das unserer Mandantin ankommende Recht auf Eigentum nach Art. 14 Abs. 1 GG gegeben, der nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Ebenso liegt ein nicht zu rechtfertigender Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG vor.</p>	<p>Bereich der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Klarstellend wird an der entsprechenden Stelle eine redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen vorgenommen.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt. (Zur Begründung siehe unten.) Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>1. Einzelne Festsetzungen a) Mischgebiet, Ziff. 1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen</p> <p>Mit dem BPlan-Entwurf ist vorgesehen, dass das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt wird. Zuvor war der Bereich des Grundstückes unserer Mandantin als Kerngebiet und der Rest des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Macht man eine Bestandsaufnahme von den vorhandenen Nutzungen, so wird deutlich, dass bis auf das Hotelgrundstück nahezu vollständig Wohnnutzung im Plangebiet vorzufinden ist. Im Gegensatz dazu ist auf Seite 12 des Entwurfs der BPlan-Begründung ausgeführt, dass es sich beim hiesigen Gebiet um ein typisches Mischgebiet handeln würde, in dem sowohl Wohnnutzungen als auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen in einem ausgewogenen Verhältnis im Bestand vorkommen würden. Diese Angabe kann nicht bestätigt werden. Vielmehr handelt es sich um einen Standort, an dem - mit Ausnahme des Hotels - Wohnnutzung dominiert.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bestehen Zweifel daran, dass bei Festsetzung eines Mischgebiets künftig weitere Wohnnutzung genehmigungsfähig wäre. So müssen in einem Mischgebiet zwar nicht die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu gleichen Teilen zueinander vorhanden sein. Allerdings darf keine der beiden Hauptnutzungsarten beherrschend bzw. überwiegend im Plangebiet in Erscheinung treten. Anderenfalls ist die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes nicht mehr gewährt. Zudem muss zwar nicht auf jedem Grundstück im Mischgebiet eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erfolgen. Eine strikte räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe würde dem Gebietscharakter des Mischgebietes jedoch entgegenstehen (König, Roeser, Stock, BauNVO, 4. Aufl., § 6, Rn. 4 f.).</p> <p>Unsere Mandantin plant für das derzeit leerstehende Gebäude im Bereich Emser Straße 1 Wohnnutzung. Dahingehend wird ein Bauvorbescheidsantrag bzw. ein Bauantrag vorbereitet. Vor dem Hintergrund der im Gebiet im Schwerpunkt vorzufindenden Wohnnutzung bestehen Zweifel daran, ob diese Nutzung bei Festsetzung eines Mischgebietes genehmigungsfähig wäre. Dies gilt auch, weil sich der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen auf den Bereich des Hotels konzentriert ist und keine Durchmischung der Hauptnutzungsarten eines Mischgebietes</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist richtig, dass innerhalb eines Mischgebiets die quantitative Nutzungsmischung erkennbar sein und auch sichergestellt werden muss. Dabei sind sowohl die Wohnnutzung als auch nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichrangig zu berücksichtigen. Die Anzahl der Gebäude ist jedoch nur einer von vielen Faktoren, die im Rahmen der Beurteilung über eine ausgewogene Mischung heranzuziehen sind.</p> <p>„Erforderlich ist stets eine Bewertung aller für eine quantitative Beurteilung in Frage kommenden tatsächlichen Umstände im Einzelfall.“ (BVerwG, U. v. 4.5.1988, RN 16)</p> <p>Im vorliegenden Fall sind neben der Gebäudeanzahl folgende Faktoren von Bedeutung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grundflächenzahl (GRZ) Das Verhältnis zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung beträgt zukünftig rund 40 % zu 60 %. 2. Geschossflächenzahl (GFZ) Hier liegt das Verhältnis zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung zukünftig ebenfalls bei rund 40 % zu 60 %. 3. Grundstücksfläche Das Verhältnis Wohnen zu Gewerbe beträgt 35 % zu 65 %. 4. Anzahl der Menschen im Gebiet (Verhältnis Wohnnutzung / Kita- und Hotelnutzung) Überschlägig ist bei einer Anzahl von 120 Betten und einer Kita mit 4 Gruppen zu erwarten, dass mindestens ebenso viele Menschen von außerhalb das Gebiet nutzen wie Anwohner. <p>Die Berücksichtigung der genannten Faktoren generiert ein differenzierteres Bild und macht deutlich, dass sich der Anteil der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebiets auf etwa 1/3 beläuft.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>tes im Plangebiet vorzufinden ist.</p> <p>Zudem besteht für die Festsetzung eines Mischgebietes keine Notwendigkeit. So sind die vorgesehenen Nutzungen auch im Urbanen Gebiet zulässig, in dem ausweislich § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO die Hauptnutzungen nicht gleichgewichtig zueinander vorhanden sein müssen. Auch die genehmigte Kindertagesstätte ist als soziale Einrichtung eine der Hauptnutzungsarten des Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO.</p> <p>Damit lässt sich die gewählte Gebietsart nicht nachvollziehen, die mit einem Mischgebiet verbundenen Einschränkungen für das Grundstück unserer Mandantin rechtfertigen sich nicht.</p> <p>b) Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Ziff. 2.3.1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen</p> <p>Weiter sind für den Bereich Emser Straße 1, 1a Einschränkungen im Hinblick auf die zulässige Anzahl an Vollgeschossen und die maximale Gebäudehöhe vorgeesehen.</p> <p>Es ist geplant, dass allein zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 148,0 m ü.NHN in diesem Bereich zulässig sind. Im Gegensatz dazu soll bei allen Grundstücken im Gebiet MI2 eine Gebäudehöhe von über 150,0 m ü.NHN zulässig sein; für diesen Bereich soll zudem eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt werden.</p> <p>Für das Hotelgrundstück im Bereich MI1 soll zwar keine zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt werden, hier sind aber Gebäudehöhen bis zu 161,5 m ü.NHN vorgesehen.</p> <p>Mit der Beschränkung der Höhen im Bereich Emser Straße 1 a ist ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verbunden. Dies rechtfertigt sich nicht.</p> <p>Im Entwurf der Planbegründung ist auf Seite 14 zur vorgesehenen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ausgeführt, dass damit die erwünschte Höhenstaffelung der Gebäude im Gebiet, das über eine durchschnittliche Neigung des Gelän-</p>	<p>Darüber hinaus schützt ein Mischgebiet Bedürfnisse der Anwohner besser als ein urbanes Gebiet (MU), da die Richtwerte der TA-Lärm strenger sind. Bei der Festsetzung eines Mischgebiets handelt es sich vorliegend um eine bewusste planerische Entscheidung zur Stärkung dieser innerstädtischen Wohnstandortes. Die Durchmischung der Hauptnutzungsarten ist gegeben. Die angesprochene, geplante Wohnnutzung im Gebäude der Emser Straße 1 ist Bebauungsplankonform.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung wurde die denkmalgeschützte Villa noch gewerblich genutzt. Durch die Wahl der Gebietsart als Mischgebiet ergeben sich keine Einschränkungen. Die vorgebrachten Anregungen sind nicht zutreffend.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Den Einschätzungen und Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf Aspekte des Denkmalschutzes wird insoweit Rücksicht genommen, als dass die ergänzende Bebauung in ihrer Höhenentwicklung die Dominanz der bestehenden Villa respektiert. Diese Einschätzung der Denkmalbehörde war auch Grundlage der Baugenehmigung für die Kita und wird konsequenter Weise auch im Bebauungsplan aufgegriffen.</p> <p>Weiterhin wird auf den Zusammenhang zwischen der möglichen Baufenstertiefe und der stark bewegten Topographie (Berücksichtigung der Hanglage) hingewiesen. Im nördlich angrenzenden Baufenster im Bereich des Hotel Oranien ist die gleiche maximale Gebäudehöhe über Normalhöhen null festgesetzt, obwohl dort das Gelände merklich höher liegt. Diese gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Hotelnutzung und Kita ermöglicht ein verträgliches Nebeneinander der beiden Nutzungen.</p> <p>Wie von Seiten des Antragstellers ausgeführt kann sich die bauliche Situation während der Geltungsdauer des Bebauungsplans durchaus ändern. Um die städtebaulichen und denkmalschutz-</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>des von knapp 13 % verfügt, erreicht werden soll. Das Baufenster im Bereich Emser Straße 1 a liegt tiefer als der Bereich des angrenzenden Hotels, sodass bei einer Höhe von drei Vollgeschossen und 152 m ü.NHN, so wie es bei den anderen Grundstücken in der Emser Straße vorgesehen ist, die gewünschte Höhenstaffelung eingehalten würde. Dies gilt auch im Vergleich zum angrenzenden Teilbereich des Hotels, für den allein eine maximale Gebäudehöhe von 148,0 m ü.NHN vorgesehen ist. Denn das dortige Gebäude, das auf dem als Anlage 3 beigefügten Fotografien zu sehen ist, liegt höher als das Baufenster im Bereich Emser Straße 1 a, sodass die erwünschte Höhenstaffelung der Gebäude auch hier erreicht würde. Weiter ist zwar mit Baugenehmigung vom 23.04.2019 eine Kindertagesstätte, die nicht über drei Vollgeschosse verfügen soll, genehmigt. Eine künftige Fortentwicklung dieser Bebauung soll aber nicht ab Anfang an ausgeschlossen werden. Dies rechtfertigt sich auch nicht bei Betrachtung der Ausführungen auf Seite 15 des Entwurfs der Planbegründung. Dort ist ausgeführt, dass sich die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen stark am vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet und in seiner Umgebung orientieren.</p> <p>Die Kindertagesstätte ist noch nicht realisiert, zudem können Umplanungen notwendig werden. Eine Orientierung am vorhandenen Bestand ist damit im Bereich Emser Straße 1 a nicht geboten. Insofern besteht kein städtebaulicher Grund zur Begrenzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des nördlichen Baufensters auf dem, Grundstück unserer Mandantin.</p> <p>Weiter würde die Be- und Durchlüftung des Gebietes, die mit der Festsetzung der Anzahl an Vollgeschossen gewährleistet werden soll, vgl. Seite 15 des Entwurfs der Planbegründung, nicht negativ tangiert, sofern dieselben Höhen im Bereich Emser Straße 1 a festgesetzt würden, wie im nahezu gesamten restlichen Bereich des Plangebiets.</p> <p>Für die Ungleichbehandlung durch die Begrenzung der Höhe und Anzahl der Vollgeschosse im Bereich Emser Straße 1 a im Vergleich zu den sonst vorgesehenen Gebäudehöhen und der Anzahl der Vollgeschosse besteht kein rechtfertigender Grund. Ein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG liegt vor.</p>	<p>rechtlichen Zielsetzungen langfristig zu sichern, wurden die Festlegungen zur Höhenbegrenzung und zur Anzahl der Vollgeschosse bewusst und in Kenntnis der konkreten örtlichen Verhältnisse getroffen.</p> <p>Im Unterschied zur Emser Straße 1 wurden im weiteren Verlauf der Emser Straße die Baugrenzen deutlich zurückgenommen, um der Zielsetzung eines durchgrüntem, innerstädtischen Quartiers Rechnung zu tragen. Einzige Ausnahme bildet das Flurstück 14/11, hier wurden die Baugrenzen bewusst nach hinten versetzt, um die mächtige, stadtbildprägende Buche erhalten zu können. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 GG ist nicht erkennbar. Die vorgebrachten Einwände sind sachlich nicht zutreffend.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>c) Geh- Fahr- und Leitungsrecht, Ziff. 6 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen</p> <p>Weiter ist mit Ziff. 6 des Entwurfs der textlichen Festsetzung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten des Grundstückes unserer Mandantin vorgesehen. Dies ist in dem vorgesehenen Umfang nicht gerechtfertigt.</p> <p>Zunächst einmal ist die Festsetzung räumlich zu begrenzen. Unsere Mandantin hat zwar mit Datum vom 09.12.2013 der Eintragung einer Baulast als Sicherung der Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zum Flurstück 14/7 zugestimmt. Ausweislich des als Anlage 4 beigefügten Plans ist der dahingehende Bereich aber auf einen kleineren Bereich begrenzt, als er nunmehr in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen ist. So ist die Feuerwehr- und Rettungswegezufahrt auf einen Bereich mit einer Breite zwischen 5,0 m und 5,50 m und einer Länge von 21,60 m begrenzt, vgl. Anlage 4.</p> <p>Eine weitergehende Beschränkung kann nicht akzeptiert werden; ihre Notwendigkeit ist nicht ersichtlich.</p> <p>Zudem wurde mit der Zustimmung zur Bestellung einer Baulast allein die Sicherung der Zufahrt für die Feuerwehr und für Rettungsfahrzeuge vorgesehen, nicht aber ein allgemeines Geh- und Fahrrecht für Jedermann. Diese Ausweitung rechtfertigt sich nicht, zumal das Grundstück Emser Straße 3 hinreichend für den sonstigen Verkehr über die Emser Straße erschlossen ist.</p> <p>Auch wurden Leitungsrechte, die im Übrigen weiter zu spezifizieren wären, nicht mittels Baulast gesichert. Dementsprechend findet sich kein rechtlicher Grund für die Ausweitung des Rechts. Dies gilt auch weil nicht ersichtlich ist, warum Leitungen nicht auf dem Grundstück Emser Straße 3 selbst verlegt werden können.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ist auf Seite 18 darüber hinaus ausgeführt, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Sicherung der verkehrlichen und der leitungsgebundenen Erschließung des westlich an das Grundstück unserer Mandantin angrenzenden Grundstückes Emser Straße 3 dienen soll. In der Festsetzung selbst ist aber auch festzulegen, wer der Begünstigte des Rechts ist (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, 132. EL, § 9, Rn 166). Dies ist vorliegend nicht erfolgt.</p> <p>Da ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das in einem Bebauungsplan festgesetzt</p>	<p>Der Anregung wird weitgehend gefolgt.</p> <p>Die Dimensionierung im Bebauungsplan weicht mit rund 50 cm nur geringfügig von dem in der Baulast eingetragenen Recht ab.</p> <p>Die Formulierung in der Planzeichnung des Bebauungsplans „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger“ war unzutreffend und ist im Zuge einer eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden korrigiert worden. Der Bebauungsplan ist nun konform mit der eingetragenen Baulast und setzt eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks 14/7 fest. Dadurch stellt die Planung eine geeignete Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr sicher. In diesem Zuge wurden auch die geringfügige Abweichung zur Flächenausdehnung des Geh- und Fahrrechts beseitigt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird wie zuvor beschrieben angepasst.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>wird, zwar noch nicht dazu führt, dass der Berechtigte dasselbe ausüben kann jedoch dazu, dass das belastete Grundstück nicht in einer Weise genutzt werden darf, die der Ausübung des Rechts entgegensteht (OVG NRW, Entscheidung vom 29.07.2010, Az.: 7 B 636/10. NE), ist es auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ist es vorliegend auf das Maß und die Art der Nutzung zu beschränken, die mittels Baulast gesichert ist.</p> <p>d) Weitere Festsetzungen</p> <p>Weiter sind mit den unter Ziff. 1.2., II. aufgeführten Festsetzungen Einschränkungen verbunden, die eine hinreichende bauliche Nutzung und Fortentwicklung der Bebauung des Grundstückes unserer Mandantin unmöglich machen. Auch damit ist ein Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 GG verbunden.</p> <p>2. Unzureichende Abwägung</p> <p>Im vorliegenden Planverfahren wurde das Interesse an der Erweiterung des Hotels in den Vordergrund gestellt, ohne die erkennbaren Interessen unserer Mandantin zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Es wurden zahlreiche Festsetzungen vorgesehen, die die Möglichkeit der baulichen Nutzung und Fortentwicklung des Grundstückes unserer Mandantin beschränken. Das Interesse unserer Mandantin an der Schonung ihres Eigentums wurde im Rahmen der Planung nicht beachtet. Dies wäre aber zu berücksichtigen gewesen. Denn ist die wirtschaftliche Nutzbarkeit des betroffenen Grundstückes beeinträchtigt, bedarf es eines gewichtigen öffentlichen Belanges, der dies rechtfertigt (vgl. Bayerischer VGH, Entscheidung vom 30.11.2006, Az.: 26 N 06.2290).</p> <p>Hätte eine hinreichende Ermittlung und Bewertung der privaten Belange unserer Mandantin stattgefunden, wäre die Planung so nicht erfolgt.</p> <p>IV. Fazit</p> <p>Die Ausführungen zeigen, dass die Planung nicht nur formell-rechtlich, sondern auch materiell-rechtlich fehlerhaft ist. Sie ist zu ändern, wobei die genehmigte</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Entgegen der Auffassung des Antragstellers wird die bauliche Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt, sondern erweitert. Das gilt im gesamten Mischgebiet 2 (MI2), also sowohl für das Hotel Oranien als auch das Grundstück der zukünftigen Kita. Dies lässt sich an den Ausnutzungszahlen ablesen, die sich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan „1969/03 Michelsberg“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,3 auf eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,35 erhöhen.</p> <p>Die Erhöhung der Ausnutzungszahlen geht mit geringfügigen Einschränkungen bei der Festlegung der Baugrenzen und der maximal zulässigen Gebäudehöhen einher, die planerisch bewusst getroffen wurden, um eine nachhaltige städtebauliche Lösung für das gesamte MI2-Gebiet zu gewährleisten.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p> <p>Wie zuvor ausführlich dargelegt leidet der Bebauungsplan weder</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Planung im Bereich Emser Straße 1 a sowie die vorstehend aufgeführten Aspekte zu berücksichtigen sind.</p> <p>Folgender Anhänge wurden der Stellungnahme neben der beglaubigten Vollmachtenkopie der EVIM beigelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme des Büros Kamphausen (25.07./15.08.2019) - Stellungnahme des Büros IAB (06.08.2019) - Fotografien der Gebäude des Hotels vom Standort der zukünftigen Kita - Plan zu bestellter Baulast <p>I Stellungnahme Büro Kamphausen</p> <p>Wie telefonisch besprochen haben wir uns den o. a. B-Plan angesehen und mit der eingereichten Planung zum Bauantrag, sowie der damit verbundenen Genehmigung verglichen. Dabei fallen Unterschiede auf, die aus unserer Sicht zu klären sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. An der nordwestlichen Grenze zum Hotel Oranien ist ein 3 m breiter Grünstreifen im B-Plan dargestellt. Diesen gibt es in der Form nicht im genehmigten Bauantrag. Hier haben wir eine organisch angelegte Pflanzfläche mit Breiten bis maximal 2 m. <p>Darüber hinaus gibt es hier Aussagen zur Ausgestaltung des Pflanzstreifens im B-Plan, textliche Erläuterungen, 7.1, die nicht zum genehmigten Freiflächenplan passen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Die geplanten Parkplätze liegen ebenfalls teilweise über der geplanten Grenze Grünanlagen. Vergleiche hierzu B-Plan oben und Anlage hier im Nachgang. 	<p>an formell-rechtlichen noch an materiell-rechtlichen Fehlern.</p> <p>Es werden die oben beschriebenen Anpassungen an den Festsetzungen vorgenommen und Klarstellungen in der Begründung vorgenommen, um Missverständnissen vorzubeugen. Soweit inhaltliche bzw. materielle Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen worden sind, die über eine Klarstellung und Präzisierung hinausgehen, ist dies im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der Betroffenen erfolgt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen, wo dieser Punkt bereits ausführlich behandelt wurde.</p> <p>Der Bebauungsplan wird angepasst.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen, wo dieser Punkt bereits behandelt wurde.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Ein Ausschnitt des Bebauungsplans „Platter Straße - Emser Straße“ und ein Auszug der textlichen Festsetzungen der Punkte 7 (Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a), b) BauGB)) bis 7.3.1 ist beigelegt. Außerdem ist der genehmigte Freiflächenplan angehängt.</p> <p style="padding-left: 40px;">3. Im B-Plan gibt es ebenfalls noch den textlichen Vermerk, dass Einfriedungen, die an öffentliche Grundstücksflächen angrenzen, lediglich eine Höhe von maximal 150 cm haben dürfen.</p> <p>Diesen Punkt sollte man im Hinblick auf Einfassungen im Bereich Platter- und Schwalbacherstraße klären, da hier die Bestandshöhen eine höhere Einfriedung in Form von Stützmauern bedingen. Sollten beispielsweise zukünftig Arbeiten an der Villa, der dazu gehörenden Mauer etc. stattfinden, kann die Höhe mit 1,50 m wegen der Topografie nicht funktionieren. Hier sollte eine Erläuterung seitens des B-Plan Verfassers erfolgen, um Klarheit zu schaffen.</p> <p>Ein Auszug der textlichen Festsetzungen des besagten Punktes 2 Einfriedungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 HBO) ist ebenfalls beigelegt.</p> <p>II Stellungnahme Büro IAB</p> <p>Vorgesehen ist der Bau einer Kindertagesstätte (KITA). zweigeschossiges Gebäude an der Grundstücks-Nordseite Emser Str. 1. Das bestehende Haus, nach B-Plan unter Denkmalschutz stehend, wird zukünftig zum Wohnen genutzt.</p> <p>Im Rahmen geplanter Erweiterungen / Umbauten des nördlich gelegenen Hotels wurde der Entwurf des Bebauungsplans Platterstraße / Emser Straße mit Stand vom 19.03.2019 vorgelegt. Eingetragen sind dort Geltungsbereich des B-Plans, Baufelder und geplante Ausweisung als Mischgebiet (M!) im gesamten Areal.</p> <p>Der Textteil des B-Plans und dem darin weitestgehend einbezogenen Gutachten Nr.424J9 G des Ingenieurbüros für Schall- und Erschütterungsschutz Werner Genest und Partner, Ludwigshafen, wurde vom Verfasser dieses Schreibens überschlägig betrachtet. Hierzu nachfolgende Feststellungen:</p>	<p>Der Bebauungsplan wird angepasst.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen, wo dieser Punkt bereits behandelt wurde.</p> <p>Der Bebauungsplan wird angepasst.</p> <p>Die allgemeinen Ausführungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<ul style="list-style-type: none"> - Seite 4: KiTa: Baugenehmigung wurde erteilt - Seite 22: Schallschutznachweis für KiTa ist zu erbringen: Es wird erforderlich sein, Geräuschemissionen welche von der KiTa ausgehen und damit verbundene Immissionen im Umfeld zu berechnen und zu beurteilen. - Beurteilungsgrundlage bilden Immissionsrichtwerte für das nach zukünftigen B-Plan ausgewiesene Mischgebiet und berechnete Geräuschvorbelastung nach oben genannten akustischen Gutachten. - Gutachten Genest Seite 14: Die Tiefgaragennutzung wird hinsichtlich der Schall-Immissionen nur für bestehende Bebauungen (Wohnnachbarschaft) beurteilt. <p>Aus unserer Sicht ist eine nachträgliche Beurteilung der Geräuschimmissionen durch das Hotel, insbesondere Tiefgaragenzufahrten, gegenüber dem im Bau-fenster des B-Plans vorgesehenen KiTa-Neubau zu führen. Dies sollte geschehen auch zur Vermeidung einer möglichen späteren Konfliktsituation bei Überschreiten von Immissionsrichtwerten durch das Hotel wird dieses Risiko frühzeitig erkannt d. h. jetzt in der Planungsphase können vorgesehene Schallschutzmaßnahmen entsprechend dimensioniert werden mit dem Ziel Immissionsrichtwerte am Gebäude der KiTa sicher einzuhalten.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf, der zukünftige Bebauungsplan und das in diesem Zusammenhang erstellte Gutachten des Büros Genest dienen allen Anwohnern / Grundstückseigentümern im Geltungsbereich.</p> <p>Ziel von Bebauungsplänen sind auch Angaben zu Geräuschvorbelastungen durch den Straßenverkehr und notwendige Schallschutzmaßnahmen. Sie werden für Baufelder bzw. Baufeldgrenzen vorgegeben. Während entsprechende Immissionspunkte an vorhandenen Häusern einbezogen sind, fehlen diese für die zukünftige KiTa. Auch existieren keine Isophonen-Darstellungen, aus welchen sich Außengeräuschbelastungen ablesen lassen. Eine Ergänzung sollte im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen.</p> <p>Zur Thematik des KiTa-Neubaus und angesprochene Fragestellungen schlagen wir eine gemeinsame Besprechung zusammen mit den Vertretern der Stadt Wiesbaden vor.</p>	<p>Die Anregung wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen, wo dieser Punkt bereits ausführlich behandelt wurde.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Klärung dieses und weiterer Sachverhalte hat ein Gespräch zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Einwender stattgefunden.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

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

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. RP Darmstadt	<p>Aus regionalplanerischer Sicht wird erneut - wie bereits in der Stellungnahme vom 28. Februar 2019 mitgeteilt - festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Platter Straße -Emser Straße" sowie der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan -RPS/RegFNP- 2010 als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand" festgelegt und somit für die konzipierte Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen ist.</p> <p>Regionalplanerische Bedenken werden gegen die Planung nicht erhoben.</p> <p>Auch aus naturschutzfachlicher Sicht wird auf die diesbezüglichen Fachinhalte in der koordinierten Stellungnahme vom 28.02.2019 verwiesen.</p> <p>Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Grundwasser:</p> <p>Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B2-neu des festgesetzten Heilquellen-Schutzgebietes (WSG-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen "Große und kleine Adlerquelle, Kochbrunnen, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen" der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten (siehe textliche Festsetzung zum Entwurf, Seite 14. Nr. 3).</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

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

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung																
	<p>Vorsorgender Bodenschutz: (Siehe textliche Festsetzung zum Entwurf, Seite 17, Nr. 5)</p> <p>Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:</p> <table border="1" data-bbox="376 547 1330 775"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>ALTIS Nr.</th> <th>Straße</th> <th>Firma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>414.000.040-001.574 -</td> <td>Platter Str. 2</td> <td>Müller-Schildermalerei</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>414.000.040-001.591 -</td> <td>Philippsbergstr.4</td> <td>Licht-Montage und Reparatur von Metallteilen</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>414.000.040-001.010 -</td> <td>Philippsbergstr.2</td> <td>Laubinger-Ank. -u. Verk. von Eisen und Stahlschrott</td> </tr> </tbody> </table> <p>Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 414.000,040-001.574 im Gutachten von BIW vom 30. 11.2015 dokumentiert. Bei den anderen Standorten fanden bisher keine Untergrunduntersuchungen statt, infolgedessen sind hier keine Belastungen des Untergrundes bekannt.</p> <p>Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41. 1 Bodenschutz, Grundwasserschutz ist bei anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz: (Siehe textliche Festsetzung zum Entwurf, Seite 17, Nr. 5)</p> <p>Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17. 02. 2014 (StAnz 10/2014S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41. 1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits locker bebaut. Auswirkungen von zusätzlichen Baumaßnahmen auf die Bodenstruktur/ -gefüge spielen daher ebenfalls eine Rolle. Daher ist der vorsorgende Bodenschutz zu beachten und die textlichen Festset-</p>	Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma	1	414.000.040-001.574 -	Platter Str. 2	Müller-Schildermalerei	2	414.000.040-001.591 -	Philippsbergstr.4	Licht-Montage und Reparatur von Metallteilen	3	414.000.040-001.010 -	Philippsbergstr.2	Laubinger-Ank. -u. Verk. von Eisen und Stahlschrott	<p>Der Anregung wurde bereits teilweise gefolgt.</p> <p>Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB ist die planungsrechtlich zulässige Situation für die Beurteilung eines Ausgleichserfordernis aus-</p>
Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma															
1	414.000.040-001.574 -	Platter Str. 2	Müller-Schildermalerei															
2	414.000.040-001.591 -	Philippsbergstr.4	Licht-Montage und Reparatur von Metallteilen															
3	414.000.040-001.010 -	Philippsbergstr.2	Laubinger-Ank. -u. Verk. von Eisen und Stahlschrott															

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>zungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz zu ergänzen.</p> <p>Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz" des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://umwelthessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf. Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 sieht ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden vor.</p> <p>Abfallwirtschaft:</p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01. 09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind.</p> <p>Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Be-</p>	<p>schlaggebend. Im vorliegenden Fall sind demnach die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „1969 /03 Am Michelsberg“ heranzuziehen.</p> <p>Dieser Bebauungsplan legt eine GRZ von 0,25 bis 0,40 fest, die nach der damals gültigen BauNVO von 1962 zu beurteilen ist. Nach dieser sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht auf die GRZ anzurechnen. Diese quasi zulässige Vollversiegelung wird auf mehreren Grundstücken bereits heute im Bestand annähernd ausgenutzt. Neben dem Hotelgrundstück sind in diesem Kontext auch mehrere Wohngebäude im Bereich der Philippsbergstraße zu nennen, die aktuell eine GRZ II von 0,75 bis 0,8 aufweisen.</p> <p>Planungsrechtlich ergibt sich kein Kompensationsbedarf, da die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans die bisher planungsrechtlich zulässige Situation unterschreiten.</p> <p>Im Sinne einer guten Planungspraxis gehen die im Bebauungsplan „Platter Straße - Emser Straße“ getroffenen Festsetzungen weit über die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus, um erhebliche negative Beeinträchtigungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen können, im Vorfeld sicher auszuschließen.</p> <p>Insgesamt ergibt sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>probungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.</p> <p>Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</p> <p>Immissionsschutz:</p> <p>Gegen den Planungsentwurf bestehen aus hiesiger Sicht Bedenken. Die Bedenken beruhen wesentlich darauf, dass die Nutzung der hoteleigenen oberirdischen Parkplätze einschließlich des Taxi-Stellplatzes zur Nachtzeit aufgrund des geringen Abstandes zu den Nachbargebäuden Phillipsbergstraße 2 und Platter Straße 4 zu deutlichen Richtwertüberschreitungen gemäß TA-Lärm führt. Die TA-Lärm ist mittelbar maßgeblich, da es sich bei dem Hotel (Oranierhof) um einen Gewerbebetrieb handelt. Die Überschreitungen liegen ausweislich des beigefügten Schallgutachtens der GENEST GmbH vom 12.04.2019 (Gutachten-Nr: 424J9 G) in der Größen-Ordnung von 5 bis 6 dB(A) unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen (S. 3-2 d. Gutachtens) und sind nicht akzeptabel. Sie betreffen sowohl den Beurteilungspegel Lr als auch den maximalen Spitzenpegel LAF (Überschreitungen um bis zu 5 dB(A)). Dieser Umstand ist auch nicht mit passivem Lärmschutz zu beseitigen, da sich die Vorgaben der TA Lärm auf den Außenbereich beziehen, und es wird auch nicht dadurch legitimiert, dass bisher nicht gegen den Parkplatzlärm vorgegangen wurde. Die betreffenden Geräusche sind impulshaltig und werden nicht durch die allgemeinen Verkehrsgeräusche der vorbeiführenden öffentlichen Straßen verdeckt.</p> <p>Alle vom Gutachter vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen.</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. Juli 2008 (BVerwG 9 A 5.07 - Buchholz 443.09 § 18 AEG Rn 66) in Verbindung mit dem Urteil vom 6. März 2013, (BVerwG 4 BN 39.12 VGH 5 S 1444/10 39.12 Rn 6) sind im Rahmen der Bauleitplanung Lärmschutzbelange grundsätzlich nur dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt. Dies gilt unabhängig von der Höhe der Lärmbelastung.</p> <p>Im vorliegenden Fall ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen insgesamt eine signifikante Verbesserung der Lärmsituation gegenüber der Ausgangslage.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Alle vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan integriert worden.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Die im Hotel gelegentlich sowohl an Werk- als auch an Sonn- und Feiertagen stattfindenden Veranstaltungen wie Jubiläen, Hochzeiten oder Empfänge - auch mit einer Veranstaltungsdauer bis nach 22:00 Uhr - werden im Schallgutachten nicht berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Schallschutznachweis ist im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungen nach TA Lärm zu erbringen.</p> <p>Bergaufsicht:</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Planaufstellung konnten Häufigkeit und Dauer von Veranstaltungen nach Durchführung der Hotelerweiterung noch nicht mit hinreichender Genauigkeit ermittelt werden. Es ist vorgesehen, dies im Baugenehmigungsverfahren nachzuholen.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten; Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Hinsichtlich des Umfanges und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt.</p> <p>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Der organisatorische Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
2. Liegenschaftsamt	Vom Bebauungsplan Platter Straße - Emser Straße sind keine Belange des Liegenschaftsamtes betroffen.	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
3. Umweltamt	<p><u>Immissionsschutzfachliche Belange</u></p> <p>Die im und aus auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen, Verkehrs- und Gewerbelärm wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung prognostiziert, Analyse - Nullfall/Prognose 2030 (Bericht Genest & Partner GmbH Nr. 424j9 G v. 04.12.2018).</p> <p>Zur Bewältigung der schalltechnischen Anforderungen wurde ein Schallschutzkonzept erarbeitet.</p> <p>Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach unserer Einschätzung ausreichend, um eine verträgliche Hotelnutzung zu gewährleisten.</p> <p>Es verbleiben an 3 Bestandsgebäuden nachts Immissionsrichtwertüberschrei-</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Fortschreibung der Planung konnte der erwähnte Parkplatz in seiner Stellplatzanzahl von 13 auf 3 Plätze reduziert werden, wodurch sich, wenn auch nicht im Verhältnis eins zu eins, auch die Zahl der Fahrbewegungen auf dem Parkplatz verringert.</p> <p>Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm konnten bereits im Entwurf des Bebauungsplans an den ungünstigsten Immissionsorten (Südfassaden der Platter Straße 4 und der Philippsbergstraße 2) auf maximal 6 dB(A) für den Beurtei-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>tungen. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen (wie zum Beispiel die Verlagerung von 10 oberirdischen Stellplätzen in die Tiefgarage) wird an den betroffenen Wohngebäuden der Beurteilungspegel um mehr als 3 dB(A) gegenüber der Bestandsituation verringert.</p> <p>Wenn - wie hier - die Beurteilungspegel und ggf. auch die Spitzenpegel gegenüber der heutigen Situation deutlich zurückgehen und sich damit die Situation für die betroffene Nachbarschaft signifikant verbessert, kann unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung, die Hotelenerweiterung als genehmigungsfähig betrachtet werden.</p> <p>Weitergehende Anregungen liegen nicht vor.</p> <p><u>Umwelttechnische Belange</u></p> <p>Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4(1) BauGB gemachten Angaben wurden in die vorliegenden Unterlagen vollständig übernommen.</p> <p><u>Landschaftsplanerische Belange</u></p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf „Platter Straße -Emser Straße“ im Ortsbezirk Nordost bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der GOP wurde in enger Abstimmung mit dem Umweltamt vom Planungsbüro Stadt Quartier erarbeitet.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden aus grünordnerischer Sicht Anregungen aus dem Fachgutachten Grünordnungsplan formuliert, die jedoch nicht alle in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die Nichtübernahme wurde im Rahmen der Abwägung begründet.</p> <p>Die nachfolgenden Anregungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht bereits der Abwägung unterzogen und sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>lungspegel und auf maximal 5 dB(A) für den Spitzenpegel reduziert werden. Insgesamt ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen eine signifikante Verbesserung der Lärmsituation gegenüber der Ausgangslage.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Zu den zeichnerischen Festsetzungen im BPlan</p> <p>Die Baumstandorte vom GOP sind in den Bebauungsplan mit dem entsprechenden, realistischen Kronendurchmesser zu übernehmen. Dies gilt sowohl für Bestandsbäume wie auch für geplante Bäume.</p> <p>Dies ist wichtig, um besonders während der Bauphase Beeinträchtigungen an den wertvollen Bäumen zu verhindern.</p> <p>Die Darstellung der privaten Grünflächen ist aus dem Grünordnungsplan zu übernehmen.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p>Der Hinweis D6 ist gem. GOP zu ergänzen.</p> <p>Die Pflanzenliste aus dem GOP ist zu übernehmen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Größe und der Kronendurchmesser werden bereits im GOP und im Umweltbericht ausführlich dokumentiert. Da diese sich im Lauf der Zeit ändern und ab und an ein Bestandsbaum auch einmal ersetzt werden muss, erscheint eine Darstellung der tatsächlichen Kronendurchmesser nicht sinnvoll. Um die Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen auch über einen langen Zeitraum sicherzustellen, wurde daher auf eine Darstellung der tatsächlichen Kronendurchmesser in der Planzeichnung bewusst verzichtet.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Qualität und Quantität der privaten Gartenflächen geht bereits aus den textlichen Festsetzungen hervor. Eine zeichnerische Darstellung würde dem Zweck der Planzeichnung, vornehmlich die zeichnerischen Festsetzungen darzustellen, entgegenwirken.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der letzte Absatz zum Schutz des Bestandsbaumes ist relevant, war aber noch nicht bei den Hinweisen integriert.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der aktuelle Stand der Pflanzenliste wurde mit dem Umwelt-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Ergänzung: In den Hinweisen ist die Betreuung der Baumaßnahme durch eine biologische Baubegleitung während der Umsetzungsphase zum Schutz der wertvollen Bäume zu ergänzen.</p> <p>Anregungen zur Begründung: Umweltbericht</p> <p><u>Kapitel A1 letzter Satz:</u> Der letzte Satz ist nichtzutreffend, der FNP wird im gesamten Geltungsbereich geändert.</p> <p><u>Kapitel C3:</u> Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Geltungsbereiches zwar eingeschränkt, aber durch den alten Baumbestand für ein dicht bebauten Wohnquartier noch immer sehr hoch. Die Wohlfahrtswirkungen, besonders die klimatischen, sind im Vergleich zum angrenzenden dicht bebauten Westend erheblich höher. Trotz der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen kann ein Erhalt der Wohlfahrtswirkungen nicht erzielt werden. Der Verlust des Großgrüns ist nicht durch geschnittene Hecken und gestaltete Grünflächen auszugleichen. Die Darstellung in diesem Kapitel ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Grundsätzliche Hinweise zum Bebauungsplan:</p> <p>Der Bebauungsplan betrachtet in erster Linie die Entwicklung des Hotels Oranien, die Bebauung durch die Kindertagesstätte wird lediglich an verschiedenen Stellen erwähnt. Dies ist grundsätzlich nachzuarbeiten. Die Betrachtung der</p>	<p>sowie mit dem Grünflächenamt abgestimmt. Eine Veränderung ist daher nicht mehr erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung wird bereits sinngemäß berücksichtigt.</p> <p>Die ökologische Baubegleitung für besonders erhaltenswerte Bestandsbäume ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Es ist richtig, dass der FNP im gesamten Geltungsbereich geändert wird.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird sinngemäß berücksichtigt.</p> <p>Der Abschnitt C 3.5 zum Klima wird um das Thema der Wohlfahrtswirkung ergänzt, insbesondere um die klimatischen Aspekte besser herauszustellen. Ein erheblicher negativer Effekt ist jedoch weiterhin nicht zu verzeichnen.</p> <p>Die Begründung wird angepasst.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Kindertagesstätte muss in gleichem Maß erfolgen wie die Darstellung der Bau- maßnahme durch das Hotel, ungeachtet dessen, dass es bereits eine Bauges- nehmigung für die Kindertagesstätte gibt.</p> <p><u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange. Stellungnahme als Untere Natur- schutzbehörde</u></p> <p>Bezüglich der textlichen Festsetzungen bitten wir folgende Änderungen und Ergänzungen (<i>kursiv</i>) aufzunehmen:</p> <p>A 7.2 Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen In den Ausnahmefällen sind die Bäume durch heimische standortgerechte Laub- bäume (<i>Hochstamm</i>), ... zu ersetzen.</p> <p><i>Begründung: Das wichtigste Kriterium für die Auswahl von Baumarten muss in Zeiten des Klimawandels, die Eignung des Laubbaumes für den jeweiligen Standort sein, damit die Neupflanzung überhaupt eine Chance hat sich im urba- nen Raum zu etablieren und seine ökologische Funktion mit den Jahren zu erfül- len.</i></p> <p>A 7.3.2 Überdeckung von Tiefgaragendächern Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Bodensubstrat- schicht von im Durchschnitt mindestens 0,55 m 0,80 m zu überdecken, ... <i>Begründung: Mit einer mächtigeren Bodensubstratschicht ist eine Begrünung auch mit größeren Gehölzen möglich. Zusätzlich können Starkregenereignisse durch die größere Zwischenspeicherung abgemildert werden. Insgesamt wird dadurch Überwärmungstendenzen vorgebeugt und allgemein zu einer Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse beigetragen (gemäß der Begründung zum B-Plan, Punkt 7. 4 - Begrünung von Tiefgaragen)</i></p>	<p>Der Bebauungsplan betrachtet grundsätzlich den gesamten Geltungsbereich. Da jedoch erhebliche Auswirkungen insbeson- dere durch die geplante Hotelenerweiterung zu erwarten sind, ist es selbstverständlich, dass die Ausführungen zum Hotel gegen- über der Kita, sowie den übrigen Bereichen des allgemeinen Wohngebiets mehr Raum einnehmen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Insbesondere im Zuge des fortschreitenden Klimawandels er- scheint die Eignung wichtiger als die Herkunft der Baumart.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird bereits teilweise gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung einer durchschnittlichen Substratstärke von 55 cm ist ausreichend, um eine intensive Begrünung zu ermögli- chen. Für Flächen mit Rasen, Stauden oder Bodendeckern eig- net sich eine Überdeckung von 30 bis 40 cm auch aus bewässe- rungstechnischer Sicht besonders. Um sicherzustellen, dass im Bereich der Tiefgaragen auch für Bäume ausreichende Wachs- tumsbedingungen vorherrschen, wurde die Mindestsubstratstär- ke im Bereich von Baumstandorten auf 1,0 m erhöht. Alle Optio-</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Die Unterrichtung des Naturschutzbeirates gemäß § 22 Abs. 2 HAGBNatSchG erfolgt in der Sitzung am 29.08.2019.</p> <p><u>Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u></p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Wir empfehlen die Erstellung eines Energiekonzeptes. Auf Grundlage von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB sollte die Erstellung des Konzeptes in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.</p> <p>Das Konzept sollte folgendes berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energieplanung inkl. möglicher Alternativen, - Zusammenwirken zwischen energetischen Gebäudestandards, - Bedarfe für die Wärme- und Warmwasserversorgung, - Einsatzmöglichkeiten für erneuerbare Energien, - mögliches Zusammenspiel zwischen zentralen und dezentralen Versorgungsstrukturen. <p>Denkbar wäre bei Zustimmung beider Vorhabenträger auch die geplante Kindertagesstätte in das Konzept zu integrieren.</p>	<p>nen werden durch die bestehende Festsetzung abgedeckt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Objektplanung des Hotels ist noch nicht weit genug fortgeschritten, um zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine abschließende Entscheidung zur Versorgung und dem Umgang mit Strom und Wärme treffen zu können.</p> <p>Die konkrete Energie- bzw. Wärmeversorgung des Hotels ist bewusst nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, da sich diese im Detail während der Realisierungsphase häufig noch ändert. Da ein der Versorgung des Hotels dienendes BHKW auch ohne die Festsetzung eines konkreten Standorts innerhalb des Plangebiets zulässig ist (vgl. § 14 Abs. 2 BauNVO), besteht kein zwingendes Erfordernis der Festlegung eines Standortes.</p> <p>Das Hotel Oranien nutzt bereits heute solarthermische Energie als regenerative Energiequelle. Auch in Zukunft wird das Hotel Oranien sowohl unter ökologischen Gesichtspunkten und auch aus wirtschaftlichen Überlegungen eine schadstoffarme Versorgung mit Strom und Wärme realisieren, idealerweise weitgehend regenerativ.</p> <p>Im Gegenzug dazu ist die Baugenehmigung der Kindertagesstätte bereits erteilt. Aufgrund der Ungleichzeitigkeit der beiden</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p><u>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</u></p> <p>Entwässerungskonzept</p> <p>Ein gesondertes Entwässerungskonzept (Umgang mit Niederschlagswasser) ist nicht in den vorliegenden Unterlagen des Beteiligungsverfahrens enthalten. Nach den Angaben in der Begründung wird die Entwässerung für die drei geplanten Neubauten (Hotelerweiterung, Gebäude Platter Straße, Kita) im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geplant. Alle weiteren Gebäude und Flächen bleiben wie im Bestand.</p> <p>Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser</p> <p>Das Nutzungsgebot nach § 37 Abs. 4 HWG ist unter B 4 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>Vorhaben war ein Zusammenschluss bei der Wärmeversorgung leider nicht möglich.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
4. Schulamt	<p>Dieser Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur für Schule sofern nicht mehr als zehn Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Diese Aussage erfolgt für das Dezernat III, III/Bildungsplaner und das Schulamt.</p>	<p>Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
5. Amt für soziale Arbeit	<p>Bitte in der "Begründung zum Bebauungsplan Platter Straße - Emser Straße" das für den Kindertagesstättenbau vorgesehene Grundstück mit der korrekten Anschrift ausweisen. Diese lautet Emser Straße 1 und nicht Platter Straße 1, wie auf S. 7 aufgeführt. Wir hatten dies bereits in unserer Stellungnahme am 22.02.2019 vermerkt.</p> <p>Ansonsten bestehen aus Sicht der Ämter 50 und 51 keine Bedenken.</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
6. Tiefbau- und Vermessungsamt	<p>Darstellungen im Bebauungsplan:</p> <p>Darstellungen jeglicher Art, insbesondere von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind als unverbindliche Eintragungen vorzunehmen.</p> <p>In der Darstellung des Bebauungsplanes sind alle vorhandenen Bäume in der Straßenverkehrsfläche entweder als unverbindliche Eintragungen vorzunehmen oder aus der Plandarstellung zu entfernen. Eine Festsetzung vorhandener Bäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche als zu erhaltende Bäume wird abgelehnt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen die bestehenden Grundstücksgrenzen auf und ändern diese grundsätzlich nicht. Im Bereich der Emser Straße befindet sich allerdings noch ein Grundstück (Flur 70, Flurstück 317/5, Größe 20 m²) in Privatbesitz. Dieses sollte möglichst freihändig erworben werden, da es sich um ein Straßenflurstück handelt. Sollte ein freihändiger Erwerb scheitern, wäre eine vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff. BauGB eine zweckmäßige Möglichkeit, um einen Grundstücksübergang herbeizuführen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Klarstellend ist anzumerken, dass es sich nicht um Darstellungen, sondern um zeichnerisch festgesetzte Bestandsbäume handelt.</p> <p>Die Bestandsbäume wurden auf Wunsch und in Abstimmung mit dem Umweltamt der LH Wiesbaden in den Bebauungsplan aufgenommen. Stadtbäume nehmen insbesondere in Zeiten des fortschreitenden Klimawandels eine wichtige Funktion ein und tragen signifikant dazu bei, den gerade in innerstädtischen Lagen auftretenden Überwärmungstendenzen entgegenzuwirken.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die betroffene Fläche war bereits im bestehenden Bebauungsplan „1969/03 Am Michelsberg“. Da es sich um ein bestehendes Straßenflurstück handelt, erscheint es zielführend, dieses im Bebauungsplan weiterhin als solches zu behandeln und den empfohlenen freihändigen Erwerb zeitnah durchzuführen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
7. Ref. Für Wirtschaft und Beschäftigung	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Platter Straße - Emser Straße, in dessen Zentrum das Hotel Oranien liegt, besteht für das Hotel die Chance sich zu erweitern und zeitgemäß aufzustellen. Das 4-Sterne Hotel bietet neben Zimmern und Hotelappartements auch Tagungsräume für bis zu 120 Personen. Insgesamt soll die bestehende Bettenanzahl von 120 Betten auf ca. 180 Betten erhöht werden.</p> <p>Geplant ist, den Hotelanbau aus den 1970er Jahren durch einen Neubau zu ersetzen und die Lobby durch einen Anbau zu erweitern. Die eigentliche Hotel-erweiterung soll als Solitär auf dem derzeitigen Hotelparkplatz entstehen. Das Parken soll so störungsarm wie möglich, unterhalb des Hotelersatz- und des Hotelneubaus in einer Tiefgarage organisiert werden.</p>	<p>Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Die Wirtschaftsförderung befürwortet die Planung.	
8. Untere Denkmal-schutzbehörde	<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Die Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 3. November 2017 wurde am 10. November 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3634) veröffentlicht. Das Baugesetzbuch ist daher wie folgt zu zitieren: „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).“</p> <p>Hessisches Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl.2016,211ff.) mit ihren jeweiligen Änderungen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 25.02.2019 hat weiterhin Bestand.</p> <p><i>Hinweis: Nachfolgend werden nochmals die Aspekte der Stellungnahme vom 25.02.2019 aus der frühzeitigen Beteiligung wiedergegeben, die sich in der aktuellen Stellungnahme nicht wiederfinden und die nicht oder nur eingeschränkt im Bebauungsplan berücksichtigt werden konnten:</i></p> <p>„Zu B 1.2 Fassaden der Begründung und textlicher Festsetzung sollte Folgendes ergänzt werden: Für die Fassadengestaltung ist eine der denkmalgeschützten Umgebung angemessene Formensprache zu wählen.“</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unser Hinweis zu den Dachformen keine Berücksichtigung gefunden hat.</p> <p>Dies ist aus denkmalfachlicher Sicht zwingend erforderlich.</p>	<p>Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung wird sinngemäß berücksichtigt.</p> <p>Als Festsetzung ist die vorgeschlagene Formulierung zu unbestimmt und wäre somit wirkungslos. Um dennoch dem berechtigten Interesse der Unteren Denkmalschutzbehörde nachzukommen, wird ein entsprechender Textabschnitt in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird angepasst.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine Dachform fest und lässt somit sowohl geneigte als auch Flachdächer zu. Flachdächer sind jedoch im Hinblick auf die belastete lokalklimatische Situation</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Zu D Hinweise 2 Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Bitte den letzten Satz wie unten stehend beschrieben ändern:</p> <p>Vor Maßnahmen in denkmalgeschützten Gesamtanlagen sowie an oder in denkmalgeschützten Gebäuden bzw. in deren Umgebung ist nach Maßgabe des § 18 HDSchG möglichst frühzeitig vor Ausführungsbeginn die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vor Planungsbeginn sind im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen abzufragen und Entwurfsplanungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>In dem Planentwurf Stand 18.04.2019 sind sowohl die Gesamtanlagen als auch die Einzeldenkmäler bereits gekennzeichnet. In der Zeichenerklärung des Entwurfs wird die Gesamtanlage mit dem Begriff „Ensemble“ gleichgesetzt. Dieser ist jedoch im HDSchG nicht festgeschrieben und muss somit entfallen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Einvernehmen mit der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (Abstimmung am 13.08.2019).</p> <p>Bezüglich der Bodendenkmalpflege ist die gesonderte Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen - hessenArchäologie - zu berücksichtigen.</p>	<p>mindestens extensiv zu begrünen, wodurch sie in der Wahrnehmung auch gegenüber der denkmalgeschützten Bestandsgebäuden zurücktreten.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die redaktionelle Klarstellung zur genauen Vorgehensweise bei Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden ist sinnvoll.</p> <p>Die Formulierung wird in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die in der Legende als zusätzliche Erläuterung dienende und bereits in Klammern dargestellte Bezeichnung „Ensemble“ ist nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Die organisatorischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
9. Landesamt für Denkmalpflege - Baudenkmalpflege	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2019, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p> <p>Die Ausführungen in den vorliegenden textlichen Festsetzungen und der Begründung zu o. g. Bebauungsplan zur Sicherung von Bodendenkmalen unter D1</p>	<p>Die Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden vollständig umgesetzt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	sind korrekt.	Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
10.ELW	Dem Entwurf des Bebauungsplans stimmen wir zu. Die unter entwässerungstechnischen Gesichtspunkten zu beachtenden Festsetzungen, insbesondere die Einleitbeschränkung auf 10 l/s und ha Gesamtfläche, stimmen wir zu.	Die Zustimmung wird begrüßt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
11.ESWE - Lokale Nahverkehrsaufgaben	Der Planbereich ist mit der Haltestelle "Michelsberg" gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle wird im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 3, 6 und 33 angefahren. Bei den Linien 6 und 33 handelt es sich um Gemeinschaftslinien der ESWE Verkehrsgesellschaft mbH und der Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH.	Die Zustimmung wird begrüßt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
12.ESWE Versorgungs AG	Als Eigentümer der Wasserversorgungsanlagen beantworten wir Ihre Anfrage auch im Auftrag der Wasserversorgungsbetriebe (WLW). Der o.g. Vorgang wurde durch die Fachabteilungen geprüft, es liegt uns folgende Stellungnahme vor: <u>sw netz GmbH - Netzplanung</u> Grundsätzlich haben wir keine Einwände zum Bebauungsplan. Ist der Leistungsbedarf höher als 100 kW, kann die Errichtung einer Trafostation erforderlich sein. Hierfür ist an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich eine Fläche von ca. 5m x 5m vorzuhalten. Des Weiteren bestehen seitens der ESWE Versorgungs AG, sw netz GmbH und WLW keine Bedenken.	Die Zustimmung wird begrüßt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Der Hinweis wird an die Planungsbeteiligten weitergegeben. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
13.IHK	Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich Platter Straße - Emser Straße im Ortsbezirk Nordost haben wir weiterhin keine Anregungen oder Bedenken.	Die Zustimmung wird begrüßt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
14.Handwerkskammer Wiesbaden	Die Kreishandwerkerschaft Wiesbaden-Rheingau-Taunus, Rheinstraße 36, 65185 Wiesbaden, bearbeitet diesen Vorgang als Auftragsangelegenheit. Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.	Die Zustimmung wird begrüßt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
15.Feuerwehr	In den textlichen Festsetzungen bzw. im beiliegenden Plan ist nur von Gebäudehöhen über normal Null die Rede. In den Unterlagen fehlt eine Bezugshöhe im Gelände. In den Planunterlagen gibt es auch keinen Höhenbezugspunkt (Messpunkt, Kanaldeckel, Straßenpunkt usw.). Eine Abschätzung der geplanten Gebäudehöhen ist somit nicht möglich. Aus praktischen Gründen (Geschosshöhen, Leiterlängen, Gebäudeklassen usw.) sind Höhenangaben in Bezug auf eine Bezugshöhe (Geländehöhe vor Ort) weitaus aussagekräftiger als Angaben üNN. Zu den textlichen Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> Die im Plangebiet neu anzulegenden und/oder künftig zu unterhaltenden Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 R1 (insbesondere Kap. 4.9) zu gestalten. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiger LKW maßgebend. Weiterhin sind ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t sowie eine Achslast von 10 t anzunehmen. Diese Anforderungen (16 t zulässiges Gesamtgewicht, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z. B. Drehleiter) befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von 	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung der Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) ist erforderlich, um gerade im topografisch stark bewegten Gelände die maximal zulässigen Gebäudehöhen eindeutig zu definieren und die Bestimmtheit der Festsetzung sicherzustellen. Um die Lesbarkeit des Bebauungsplans zu erleichtern, wird an weiteren ausgewählten Punkten in der Planzeichnung die Geländehöhe als Darstellung eingetragen. Die Darstellungen in der Planzeichnung werden redaktionell angepasst. Die Anregungen wurden bereits sinngemäß berücksichtigt. Die Bemessung der Verkehrsflächen wurde entsprechend dem Ergebnisprotokoll zum Termin am 06.07.2016 „Bauleitplanung - Festsetzungsmöglichkeiten und Grenzen des § 9 BauGB“ zwischen Amt 61 (Stadtplanungsamt), Amt 37 (Feuerwehr) und ESWE-Versorgung vorgenommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) bzw. der RStO 12 zu befestigen.</p> <p>Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2012-12 anzuwenden.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist (z. B. bei Neubau und Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Pflanzung von Bewuchs, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung usw.) (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 R1).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Falls tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen sollen, sind für diese ebenfalls Aufstellflächen von ca. 3,0 m x 3,0 m vorzusehen. Der anzuleitende Bereich muss frei von störendem Bewuchs (z. B. Bäume, größere Büsche) sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden. Die Verantwortlichkeit dafür ist im Vorfeld zu klären und festzulegen. Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.</p>	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden. (§§ 4, 5, 14, 36, 38 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude müssen in einem Abstand von ≥ 3 m und ≤ 9 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll, die Brüstungshöhe ≥ 8 m bis ≤ 18 m (bzw. in einem Abstand von ≥ 3 m und ≤ 6 m ab einer Brüstungshöhe > 18 m) beträgt und keine Feuerwehrezufahrt bzw. Aufstellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist. (§ 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) • Wenn die öffentlichen Verkehrsflächen als Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr (z. B. Hubrettungsfahrzeuge) dienen sollen, evtl. auch erst zukünftig, dann sind die Vorgaben der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr (bauaufsichtlich über die TBB eingeführt) zu beachten und einzuhalten. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, sind die betroffenen Gebäude mit einem zweiten baulichen Rettungsweg auszuführen. Zwischen dem anzuleitenden Objekt und dem Hubrettungsgerät dürfen sich keine Hindernisse befinden, die eine Anleitung behindern. (§§ 3, 4, 5, 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) • Löschwasserversorgung: In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ > 0,7) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich 	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt. (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13+16 BauGB in Verbindung mit „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“, Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az. III 7A - 79e 04, vom 30.07.2014, Nr. 1.1, 1.3 und 2.2.1; § 9 Abs. 6 BauGB; §§ 30, 31 HWG; §§ 3, 45 HBKG; §§ 3, 14, HBO; Technische Regel DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 400-1 (u.a. Kap. 11.1.8, 16.6), W 331, Kap. 5.1; Gefahrenabwehr durch Raumplanung im Brandschutz, Sitzungsergebnis Nr. 3/2009 vom April 2009, Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland (AGBF), Arbeitskreis Vorbeugender Brand- u. Gefahrenschutz, Nr. 2.4.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünte Fassaden: Für die Begrünung von Gebäudeflächen (Kap. A 7.5) sind die Anforderungen der Hessischen Bauordnung an Außenwände besonders zu beachten. Über die Fassadenbegrünung darf es nicht zu einer Brandweiterleitung in das Gebäude oder in das Dach kommen. (§§ 3, 14, 31 HBO) • Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden. (§§ 3, 4, 14 HBO) • Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein. Auf die Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die Festsetzung, Anbringung und Instandhaltung von Haus- bzw. Grundstücksnummern wird verwiesen. • (§§ 14 HBO; § 5 (5.5) Ortssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden) Die Erreichbarkeit der Gebäude (Rettungswege, Zugänglichkeit) ist insbesondere im südöstlichen Planbereich zu prüfen, da die dortigen Gebäude 3-4-seitig von Bäumen und Bewuchs umgeben sind. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch wenn es sich bei diesem Punkt um einen wichtigen Aspekt handelt, bleibt die Regelung dieser Frage den nachgeordneten Genehmigungsverfahren vorbehalten.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Die grundsätzliche Erreichbarkeit ist über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
16. Polizeipräsidium Westhessen - Regionaler Verkehrsdienst	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen gegen die Errichtung einer Tiefgarage und Anbindung über Platter Straße und Emser Straße keine Bedenken.</p> <p>Jedoch sollte dafür Sorge getragen werden, dass die Belange des Fußgänger- und Fahrradverkehrs Berücksichtigung finden und es nicht zu gefährlichen Situationen kommt, wie an der Ausfahrt der Tiefgarage Liliencarree zum Kaiser-Friedrich-Ring hin.</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.</p> <p>Die Größe der Tiefgarage und die Anzahl der Stellplätze wird im Vergleich zum Parkhaus am Liliencarree lediglich ein Zehntel betragen.</p> <p>Die Verkehrsmengen (als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV) sind im Bereich der Emser Straße und der Platter Straße etwa dreimal geringer. Im Gegensatz zur Tiefgarage am Liliencarree beginnt die überdachte Ausfahrt nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze, sondern ist um mindestens neun Meter zurückversetzt, wodurch die Sichtverhältnisse für alle beteiligten Verkehrsteilnehmer erheblich verbessert werden. Somit ist die Situation vor Ort nur sehr bedingt mit derjenigen am Liliencarree vergleichbar.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
17. Polizeipräsidium Westhessen - Städtebauliche Kriminalprävention	<p>Nach der mir vorliegenden aktuellen Kriminalstatistik der letzten 12 Monate waren Diebstähle aus Kraftfahrzeugen, Fahrraddiebstähle, Straßenraub und Einbruchdelikte aus Wohn- und Gewerbeimmobilien im näheren Umfeld vom Planungsgebiet zu verzeichnen gewesen.</p> <p>Für die Hauptwegeverbindung der Nutzer zu den Quartieren, Hotel und Kindertagesstätte ist eine gute Überschaubarkeit und Transparente empfehlenswert. Das Blattwerk der Bäume sollte erst ab 2 m beginnen, um freie Sichtachsen zwischen den unteren Fensterfronten zum öffentlichen Raum zu gewährleisten. Andere Anpflanzungen sollten auf eine maximale Höhe von 150 cm gehalten werden.</p> <p>Ein gut überschaubares Grundstück erhöht gerade in der Dämmerung das subjektive Sicherheitsgefühl und stellt ein großes Entdeckungsrisiko für Täter da. Eine entsprechende Bepflanzung ermöglicht eine optimale Einsicht zu den Häuserfronten.</p> <p>Das Beleuchtungskonzept sollte so gestaltet werden, dass Fußgänger in der Hauptnutzungszeit die Wege zu den Quartieren und Gewerbeimmobilien als subjektiv sicher empfinden. Die Beleuchtungskörper sind so aufzustellen, dass</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Planungsbeteiligten weitergegeben.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Schattenflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Gerade Büsche und Bäume sollten diese nicht verdecken oder deren Funktionalität einschränken. Bei neuer Kabelverlegung, ist die Berücksichtigung einer zukünftigen intelligenten Beleuchtungssteuerung unter Aspekten des Nutzerverhaltens und Lichtverschmutzung empfehlenswert.</p> <p>Die weiteren Hinweise sind Empfehlungen zur Prävention vor Einbruch, mit der Bitte um Weiterleitung an die Verantwortlichen für die Gebäudeplanung.</p> <p>Bei Neu- und Umbau sollte der Aspekt der Einbruchprävention und Schutz von Sachwerten beachtet werden. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle berät kostenlos Architekten zu den Themen Einbruchsdiebstahl in Quartiere und Gewerbeimmobilien, Fahrzeugdiebstahl (Tiefgaragen), Sicherheit in Kindertagesstätten und Hotelbetriebe.</p> <p>Der Einbau von Sicherheitstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 eine Einbruchshemmung. Als Grundempfehlung für - Immobilien gelten mindestens die Widerstandsklasse RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 1 (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, Aufstiegshilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter).</p> <p>Eine entsprechende Umsetzung der Empfehlungen der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle würde die Immobilie attraktiver erscheinen lassen.</p> <p>Für weitere Empfehlungen kann der fachliche Rat der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle im Rahmen einer Neubauplanberatung eingeholt werden.</p>	

Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB		
Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. Umweltamt	<p>Zu den geplanten Änderungen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutzrechtliche und fachliche Belange Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Bezüglich der textlichen Festsetzungen bitten wir folgende Änderungen und Ergänzungen (<i>kursiv</i>) aufzunehmen.</p> <p>IV Pflanzfläche P1:</p> <p>Zu 6.1 Zusätzlich ist die Fläche gärtnerisch anzulegen und mit <i>heimischen</i> Sträuchern Stauden und Gräsern <i>flächig</i> zu bepflanzen.</p> <p>Begründung: Die geringfügige Reduzierung von P1 und Änderung der Bepflanzung (heimische Sträucher, Stauden Gräser anstatt Hainbuchen Hecke) ergibt sich aus der bereits genehmigten Planung der Kita Emser Straße. Gewünscht ist aus ökologischer Sicht eine flächige Bepflanzung.</p> <p>(...) mit rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzliste <i>E</i> flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>E Pflanzliste</p> <p>Kletterpflanzen: Clematis in Arten und Sorten Lonicera in Arten und Sorten</p> <p>Begründung: Kletterpflanzen fehlen bislang komplett in der Pflanzliste. Die Pflanzliste hat die Bezeichnung E und nicht 3.</p> <p>Die Stellungnahme ergeht mit Zustimmung des Naturschutzbeirates. Die Unterrichtung gemäß 22 Abs. 2 HAGBNatSchG erfolgte in der Sitzung am 28.11.2019.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Die klarstellenden Ergänzungen sind sinnvoll.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.</p>

Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB		
Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
2. Untere Denkmalschutzbehörde	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungsänderungen (textliche und zeichnerische Festsetzungen) des Bebauungsplanentwurfs "Platter Straße- Emser Straße".	Die Zustimmung wird begrüßt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.