

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan für den Planbereich "Gräselberg - Auf den Eichen" im Ortsbezirk Biebrich

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

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

Inhaltsverzeichnis

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme und Anregung zum Bebauungsplan vorgebracht.

1. lfd. Nr. 1 der Sonderliste der Privatpersonen..... 3

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

1. Amt 52 - Sportamt..... 13
2. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Baudenkmalpflege..... 14
3. Amt 53 - Gesundheitsamt 14
4. Polizeipräsidium Westhessen - Polizeidirektion Wiesbaden 15
5. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V. 15
6. Rhein-Taunus-Klub e.V. 19
7. ESWE Versorgungs AG -Zentrale Koordination 20
8. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH -Lokale Nahverkehrsaufgaben-..... 20
9. Referat für Wirtschaft und Beschäftigung 22
10. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen 22
11. Amt 40 - Schulamt 24
12. Amt 51 - Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Grundsatz und Planung 26
13. Amt 36 - Umweltamt 29
14. Amt 67 - Grünflächenamt..... 52
15. Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung..... 58
16. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden..... 62
17. Polizeipräsidium Westhessen - Abteilung Einsatz E41- Polizeiliche Beratung, Städtebauliche Kriminalprävention 65
18. Amt 3703 - Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz 72

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

| Beteiligte | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|-------------------|--|---|
| 1. | <p>Die geplante Bebauung "Auf den Eichen" am Gräselberg in Wiesbaden Biebrich muss gestoppt werden!</p> <p>- Bauverdichtung verschärft den Klimawandel. Die Stadt hat - als zwingende Grundlage für den Klimanotstand - sich selbst zur Beachtung eines Fachkonzepts Stadtklima verpflichtet, mit dem Schutz, Pflege und Entwicklung des Stadtklimas in jede Baumaßnahme unbedingt einfließen müssen. Wiesbaden und die Vororte gelten in den Gutachten als bioklimatisch hoch belastete Verdichtungsräume. Kein Umweltbericht vorhanden. Klimagutachter fordern Optimierung und Aktualisierung.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Das Fachkonzept Stadtklima stellt den Planungsbereich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, zwischen dem Sauerland im Nordwesten und dem Gräselberg im Südosten, als „Fläche durchschnittlicher klimatischer Empfindlichkeit und mit Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens“ dar. Das Fachkonzept formuliert zu Flächen, die für dieses Fachkonzept mit einer solchen Signatur versehen wurden, tatsächlich hohe Anforderungen.</p> <p>Diese Anforderungen wurden, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, in einem Klimaökologischen Gutachten untersucht und mit Handlungsempfehlungen versehen („Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Gräselberg „Auf den Eichen“ in Wiesbaden“, Ökoplana, Juni 2019).</p> <p>Zu dem Baugebiet wurden bereits für den vorgeschalteten Städtebaulichen Wettbewerb die stadtklimatischen Bedingungen untersucht und als Planungsgrundlage formuliert. Im Klimagutachten wurde nachgewiesen, dass die im Rahmenplan abgebildete Bau- und Freiflächenstruktur insgesamt die Sicherung günstiger strömungsdynamischer Verhältnisse ermöglicht und dass es bei Realisierung im Planungsumfeld nur zu moderaten thermischen Zusatzbelastungen kommt. Die Empfehlung des Klimagutachters eine 12-13 m breite Durchlüftungsschneise in Verlängerung der Planstraße D im Übergang zur Bestandsbebauung in der Friesacher Straße einzuplanen, wird neben anderen Maßnahmen berücksichtigt:</p> <p>Insgesamt setzt der Bebauungsplan ca. 17.000 m² öffentliche Grün- und Freiflächen fest. Dies entspricht einem öffentlichen Grün- und Freiflächenanteil von ca. 23 % am Entwicklungsgebiet (Bebauungsplan abzgl. Bestandsstraßen). Hinzu kommen</p> |

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

| Beteiligte | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|-------------------|-----------------------------------|--|
| | | <p>die Gartenflächen auf den Privatgrundstücken.</p> <p>Aus stadtklimatischen Gründen. werden zusätzlich Fassadenbegrünungen sowie die Dachbegrünung von Flachdächern und Dachflächen von Carports festgesetzt (s. Begründung / Auswirkung auf die Planung zu lfd. Nr. 19 Kapitel „Ziffer A 16.6 Dachbegrünung“). Um eine übermäßige Aufheizung des Straßenraums zu verhindern, sind grünordnerische Maßnahmen wie Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und der Stellplatzflächen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Dichte und Platzierung der Baumpflanzungen entspricht laut Klimagutachten den klimaökologischen Zielvorstellungen. Insgesamt wird die Anpflanzung von in Summe ca. 190 Bäumen im Baugebiet über Festsetzungen gesichert. Darüber hinaus sind die Gebäude mit hellen Fassadenfarben zu gestalten, um Selbstaufheizung und Wärmeabstrahlung der Gebäude zu minimieren.</p> <p>Auf die beschriebenen Aussagen des Klimagutachtens wird verwiesen. Im Ergebnis sichern Planung und Begrünungsfestsetzungen Lufttemperaturen, die das ortstypische Niveau nicht überschreiten.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB umgesetzt. Von einem Umweltbericht wird in diesem Verfahren nach den gesetzlichen Bestimmungen abgesehen.</p> <p>Die abwägungserheblichen Umweltbelange sind gleichwohl zu untersuchen und in das Verfahren zu integrieren. Dies ist hier erfolgt.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p> |

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

| Beteiligte | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|-------------------|--|---|
| | <p>- Vernichtung unserer Biebricher Frischluftzone. Siehe auch Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan "Auf den Eichen": Abb.13.1 Klimafunktionskarte, Abb.13.2 (Legenden), Abb.14.1 Flächen mit stadtklimatischem Vorrang, Abb.14.2 (Legenden), Flächen mit unverzichtbarer Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens. Aussage von Frau Ministerin Hinz (Grüne), bei einer Veranstaltung 2019: „Im Vergleich zu dem, was zu erwarten ist, war der Hitzesommer 2003, in dem es in Westeuropa Tote [70.000, Anm. Bündnis Stadtklima] gegeben hat, noch ein kühler Sommer.</p> <p>- "Auf den Eichen" Vernichtung eines Vogel- Brut- und Naturschutzgebiets. Störche, Wildenten, Kraniche machen hier im Frühjahr Zwischenstation. Greifvögel finden hier Nahrung. Zahlreiche bedrohte Vogelarten brüten hier, darauf gehen die Gutachten nicht ein.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die benannten Abbildungen sind aus dem Fachgutachten Klima der Stadt Wiesbaden. in das konkrete Klimagutachten für das Neubaugebiet, als Grundlage zur genaueren Untersuchung und Beurteilung. übernommen worden. Als Fläche mit unverzichtbarer Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens (hier Stadtteil Biebrich), ist das Mosbacher Tal klassifiziert. Das Neubaugebiet ist von dieser Darstellung <u>nicht</u> umfasst, es ist als Fläche mit erheblicher Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens dargestellt.</p> <p>Gemäß Klimagutachten zum Neubaugebiet dokumentieren die Modellrechnungen zu den thermischen Aspekten, dass es bei Realisierung des vorgelegten Planentwurfs im Planungsumfeld nur zu moderaten thermischen Zusatzbelastungen kommt. Die Lufttemperaturen überschreiten das ortstypische Niveau nicht.</p> <p>Eine detaillierte Erläuterung zu den Hinweisen ist dem ausführlichen Klimagutachten zu dieser Planung zu entnehmen.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Natur- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.</p> <p>Auf Basis brutzeitlicher Beobachtungen für das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan (BG Natur, 2018). kommt dem Plangebiet nur eine Bedeutung als Brut- und Nahrungsrevier</p> |

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

| Beteiligte | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|-------------------|-----------------------------------|---|
| | | <p>von allgemein verbreiteten Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand zu. Dies gilt auch für die Brutreviereingrenzung eines Grünspechtpaares. Grünspechte nutzen mehrere Höhlenbäume über die Jahre hinweg und zur Brut jedes Jahr eine neu gezimmerte Baumhöhle. Ein Turmfalke nutzt das Gebiet als Teil seines Nahrungsreviers. Das Gutachten schlägt verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Vogellebensräume vor und spricht weitergehende Empfehlungen aus. Die erforderlichen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen, die Empfehlungen werden über den städtebaulichen Vertrag zusätzlich abgesichert.</p> <p>Im Projekt werden große vernetzte Grünbestände erhalten, Bäume und Sträucher sind auf öffentlichen Grünflächen und in den zukünftigen Hausgärten gemäß der Festsetzungen neu anzupflanzen, in den Gehölzen und an Neubauten werden Nistkästen für unterschiedliche Arten angebracht, Sitzwarten für Greifvögel errichtet und die Nahrungshabitat-Eignung durch Maßnahmen wie Totholzaufschichtungen, Offenhaltung von Grünlaninseln etc. verbessert.</p> <p>Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt fest, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen. einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen.</p> <p>Auch die Tatsache, dass im Baugebiet verschiedene weitere Vogelarten als Überflieger oder Nahrungsgast beobachtet wurden, hat nicht zu einer anderen Bewertung geführt.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p> |

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

| Beteiligte | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|-------------------|---|---|
| | <p>- Flächenversiegelung einer 80.000 Quadratmeter großen Naturoase. Siehe auch Klimaökologisches Gutachten: Abb.13.1 Klimafunktionskarte, Abb.13.2 (Legenden), Abb.14.1 Flächen mit Stadtklimatischem Vorrang, Abb.14.2 (Legenden), Flächen mit unverzichtbarer Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens. Abholzung gesunden Baumbestands. Die versiegelten und aufgeheizten Flächen sollen durch "großkronige Bäume" beschattet werden. Bis ein Baum messbar eine Fläche beschatten kann, braucht er 40 bis 50 Jahre.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der insgesamt ca. 8 ha große Planbereich umfasst ca. 7.000 m² bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die verbleibenden ca. 73.000 m² werden im Bestand zu ca. 70% intensiv ackerbaulich oder als Fuß- und Wirtschaftsweg genutzt. Die verbleibenden 30 % verteilen sich in etwa hälftig auf Freizeitgärten unterschiedlicher Nutzungsintensität und Gehölze unterschiedlichen Alters und Wertigkeit. Der überwiegende Teil der Gehölze ist zur Autobahn / zur Saarstraße hin orientiert und ist den Störungen der stark befahrenen Straßen ausgesetzt.</p> <p>Die geplante Bebauung findet hauptsächlich im Bereich der Ackerflächen statt. Die randlich gelegenen Grünflächen werden zu großen Teilen erhalten (Wäldchen oberhalb REWE) oder werden als öffentliche Grünfläche neu gestaltet (begrünter Lärmschutzwall mit integriertem Kinderspielplatz). Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern einen Anteil an öffentlichen Grünflächen von etwa 23%. Die privaten Hausgärten kommen hinzu und werden aufgrund der festgesetzten/ zu erwartenden Strauch- und Baumpflanzungen einen höheren Gehölzanteil aufweisen als die jetzt vorhandenen Ackerflächen.</p> <p>Der Baumbestand im Randbereich der Saarstraße ist über eine Erhaltungsbindung gesichert. Der hohe Baumbestand im Böschungsbereich der Autobahn liegt nicht im Plangebiet und bleibt unverändert erhalten.</p> <p>Im gesamten Baugebiet werden ca. 190 Bäume neu gepflanzt, für die je nach Funktion im Baugebiet unterschiedlich große Stammumfänge festgelegt wurden. Die Baumpflanzungen auf dem Quartiersplatz - für den der Klimagutachter anregt besonders auf den Beschattungseffekt zu achten- müssen bei ihrer Pflanzung einen für Neupflanzungen hohen Mindeststammum-</p> |

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

| Beteiligte | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|-------------------|--|---|
| | <p>- Flakstellungen, Bunker und Bauschutt. Ist der Boden Asbest belastet? (4.3.) 17000 qm verfüllt mit Trümmern und Bauschutt. Bis in die sechziger Jahre befand sich auf dem Gelände eine Ziegelei. Unweit davon eine Fußballfeldgroße und 15 Meter tiefe Lehmgrube für die Ziegelherstellung, die 1950 bis 1978 mit Bauschutt verfüllt wurde. Nicht auszuschließen ist, dass sich in diesem Bauschutt auch noch Asbestrückstände befinden.</p> <p>CDM Smith (6.5.) Trümmer der gesprengten Bunkeranlagen reichen bis in eine Tiefe von 5 Metern. Das Fundament der Flakstellung liegt noch unversehrt bis 3 Meter im Boden und wurde zu geschüttet. Als Kinder (1961) fanden wir noch verrottete Phosphorgranaten und Monition. (8.1.2.) Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 7 Metern nicht wirtschaftlich. (8.3.2.) Bunkeranlagen. Erforderlicher teurerer Rückbau und Bauschuttensorgung. (8.1.4.) Wiederverwendung von Aushubmaterial für Lärmschutzwände aus geotechnischer Sicht nicht geeignet.</p> | <p>fang von min. 25-30 cm in 1m Höhe aufweisen. Insgesamt weist der Bebauungsplan einen verantwortungsvollen Umgang mit Gehölzerhalten und -neupflanzungen auf.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die verschiedenen Bodengutachten (Orientierende Baugrunderkundung) aus 2013 und 2020 weisen eine Verfüllung der ehemaligen Ziegeleigruben überwiegend mit umgelagertem Boden nach. Die Bohrungen haben auf den Flächen angrenzend an die Saarstraße Auffüllungen mit einer Mächtigkeit überwiegend zwischen 1,5 und 2,5 m ergeben. Auf einem ca. 3000 m² großen Grundstück wurden Auffüllungen von bis zu 7 m erbohrt. 15 m hohe Auffüllungen wurden nicht angetroffen. Auch Anzeichen für eine flächendeckende Verfüllung mit Bauschutt gibt es nicht.</p> <p>Die vorliegenden Bodenuntersuchungen haben auch keine relevanten Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben. Im Rahmen der durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen, konnten nur vereinzelte und geringfügige Überschreitungen von Prüf- und Vorsorgewerten festgestellt werden. Diese können auf punktuelle Verunreinigungen zurückgeführt werden und sind mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar.</p> <p>Auch wenn die Beprobung der Verfüllungen keine kennzeichnungspflichtigen Belastungen oder Verunreinigungen ergeben haben, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen gefunden werden, die ggf. keine Sanierungspflicht, aber erhöhte Deponiekos-</p> |

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

| Beteiligte | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|-------------------|---|---|
| | <p>- Bezahlbarer Wohnraum? Von den 400 Wohneinheiten "Auf den Eichen" werden 70 % der Wohnungen "marktüblich" vermietet. Betrachtet man die Tatsache, dass gleichzeitig jedes Jahr die Mietpreisbindung für über 100.000 Sozialwohnungen ausläuft, wird das Ausmaß der Misere deutlich. Der Bund verkaufte im letzten Jahr 1.475 bundeseigene Wohnungen, Häuser und Grundstücke an private Investoren. (Internet)</p> | <p>ten mit sich bringen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.</p> <p>Beim Baugebiet handelt es sich bekanntermaßen um ein Bombenabwurfgebiet. Darüber hinaus sind Flakstellungen dokumentiert sowie ein als „Bunkeranlage“ bezeichnetes ehemaliges Munitionslager. Eine fachgerechte Kampfmittelräumung ist erforderlich. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.</p> <p>Das Bodengutachten bestätigt, dass der überwiegende Teil der Böden im Baugebiet auch zur Herstellung des erforderlichen Lärmschutzwalls verwendet werden kann. Lediglich die Tone und Mergel der untersten Bodenschicht sind aus geotechnischer Sicht nicht geeignet. Die Umsetzbarkeit oder Zulässigkeit des Baugebiets wird dadurch nicht berührt.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p> <p>Beschlußvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Quartiersentwicklung „Gräselberg - Auf den Eichen“ entsteht in Wiesbaden ein neues Stadtviertel mit ca. 400 neuen Wohneinheiten, das einmal Platz für 1.000 Menschen bieten wird. Das Baukonzept sieht eine große Vielfalt an Wohnungsangeboten in unterschiedlichen Preissegmenten und für unterschiedliche Wohnbedürfnisse vor. Im Gegensatz zu Privaten Entwicklungsträgern, welche 22 % geförderten Wohnungsbau herstellen müssen, werden durch die GWW 30 Prozent der neuen Mietwohnungen auf die Anforderungen von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zugeschnitten. Zudem werden die Wohnungsangebote der GWW im freifinanzierten Segment nur zum Mittelwert des Mietspiegels vermietet und komplettieren damit die preisgedämpften Angebote im neuen</p> |

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

| Beteiligte | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|-------------------|--|---|
| | <p>- Verkehrskonzept? Die Bebauung wird zum totalen Verkehrscollaps und Parkplatz-Chaos auf dem Gräselberg führen. Parksituation auf dem Gräselberg: Lieferwagen mit Überlänge, parken auf PKW-Stellplätzen und blockieren Gehwege und Straßen. Busse kommen nicht aneinander vorbei, PKW's müssen rückwärts fahren und gefährden Andere. Wir stehen hier durch die Verkehrs- und Parksituation sowieso schon vor dem Verkehrsinfarkt. Dauerstaus auf der Schiersteiner Brücke Richtung Schiersteiner Straße und aus dem Stadtzentrum Richtung Kahle Mühle und Saarstraße. Erich-Ollenhauer Straße von Biebrich Richtung Innenstadt nach Dotzheim und umgekehrt.</p> <p>Siehe auch Verkehrsuntersuchung Prognose von T+T bezüglich Verkehrsbelastung: In den Morgen- und Abendstunden jeweils eine mangelhafte Verkehrsqualität: Bei der Qualitätsstufe E besteht nur noch eine geringe Bewegungsfreiheit. Bei der Qualitätsstufe F ist mit dem Verkehrszusammenbruch zu Rechnen.</p> | <p>Quartier. Mit dem breiten Spektrum an unterschiedlichen Wohnungsangeboten. leistet die GWW einen wichtigen Beitrag, so dass das Wohnen in der Stadt für eine Vielzahl an Menschen bezahlbar bleibt. Auch aus sozialen Gesichtspunkten handelt es sich um ein nachhaltiges Wohnraumversorgungskonzept, weil es der gesellschaftlichen Vielfalt einer urbanen Stadtgesellschaft vollumfänglich Rechnung trägt.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das neue Wohnquartier ist verkehrlich über die Saarstraße erschlossen. Die Verbindung zur Karawankenstraße dient lediglich einer Notbefahrung für den Fall einer Blockade an der Hauptzufahrt und ist durch geeignete Absperrungen gesichert. Damit ist eine Verquickung mit den Verkehren in der „alten“ Siedlung Gräselberg ausgeschlossen. Fußwege in die bestehende Siedlung und zur Kahle Mühle, sichern die autofreie Erreichbarkeit der Bushaltestellen und der Versorgungseinrichtungen im nahen Umfeld. Die Planung sieht ausreichend Flächen für Pkw-Stellplätze vor. Grundsätzlich ist die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden anzuwenden. Öffentliche Stellplätze werden in kombinierten Park- und Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen angeordnet.</p> <p>Die möglichen Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs aus dem Baugebiet auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Saarstraße / Erich-Ollenhauer-Straße sowie Saarstraße / Im Kreuzer wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Verkehrsuntersuchung „Gräselberg-Auf den Eichen“ in Wiesbaden-Biebrich, T+T Verkehrsmanagement GmbH, März 2019) überprüft. Das Gutachten trifft zunächst Aussagen zur Aufnahme</p> |

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

| Beteiligte | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|-------------------|---|---|
| | <p>- Ermittlung des Prognoseverkehrs für 2030 Die Ermittlung des Prognoseverkehrs für den Zielhorizont 2030 erfolgte nach dem HBS 2001. (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2001/2009)</p> <p>Nicht nur in den Innenstädte werden sich durch die "Baulücken-Bebauung" im Sommer noch mehr aufheizen. Die Lebensqualität für die Menschen verschlechtert sich immer mehr Allergien und chronische Bronchitis im Kindesalter nehmen zu.</p> <p>Man könnte das Ende der menschlichen Zivilisation geradezu als einen natürlichen Vorgang begreifen. Wenn im Verlauf der Evolution 99 Prozent der jemals entstandenen Arten wieder ausgestorben sind, warum sollte es dann ausgerechnet bei unserer Art anders sein? Wir tun doch alles dafür. - Wir sind</p> | <p>higkeit des zusätzlichen Verkehrs ohne Knotenpunktumbauten (dann kommt es auf einer Fahrtbeziehung zu den vom Einwender aufgeführten Überlastungserscheinungen) und prüft dann die Leistungsfähigkeit nach Umsetzung der bereits 2019 geplanten Umbauten am Knoten Saarstraße / Erich-Ollenhauer-Str. Die geplanten Umbauten an der Saarstraße sind zwischenzeitlich erfolgt. Durch die damit einhergehende Erhöhung der Kapazität kann an der kritischen Verkehrsbeziehung dieses hochbelasteten Knotenpunkts eine befriedigende Verkehrsqualität erreicht werden. Für den Knotenpunkt Saarstraße / Im Kreuzer wurde ebenfalls eine befriedigende Verkehrsqualität ermittelt. Die Anbindung des Plangebiets selbst an die Saarstraße kann mit einer guten Qualität abgewickelt werden. Insgesamt hat das Verkehrsgutachten bestätigt, dass die gewählte Verkehrsanbindung geeignet und ausreichend ist.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p> <p>Beschlussvorschlag: /</p> <p>Begründung: Der Spielstrich enthält keine Anregungen oder Hinweise zu der Planung.</p> <p>Anmerkung: Das Gutachten verwendet das aktuelle Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen mit Stand 2015.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine</p> |

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

| Beteiligte | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|-------------------|--|---|
| | auf die Natur angewiesen, aber die Natur ist nicht auf uns angewiesen. - Die Natur wird auch ohne uns Menschen fortbestehen und ohne Störung durch uns neue Arten hervorbringen. | |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---------------------------------------|---|---|
| <p>1 Amt 52 - Sportamt</p> | <p>Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB vom Sportamt dargestellte Sachverhalt vom 23.10.2019 behält nach wie vor seine Gültigkeit.</p> <p><u>Stellungnahme 23.10.2019:</u> Wenn man bei den geplanten 400 WE von ca. 800 EW ausgeht, werden aufgrund der Erfahrungswerte für den sportlichen Bedarf die folgenden Flächen benötigt:</p> <p>Spiel-/Sportplatz (Bolzplatz) von 40 x 60m Turnhalle (Gymnastikraum) von 160 m²</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich öffentlich zugängliche Sportanlagen. Es wird davon ausgegangen, dass die Forderung über die im Rahmen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ aktuell diskutierten Verbesserungen der Zugänglichkeit sowie die Ertüchtigung des vorhandenen Bolzplatzes, gedeckt werden kann. Der Bolzplatz ist durch Lärmschutzwand / - wand von der Wohnnutzung getrennt, sodass Nutzungskonflikte bei einer bestimmungsgemäßen Benutzung (zu den für Sportflächen üblichen Betriebszeiten) vermieden werden können. Darüber hinaus ist in der Siedlung Gräselberg ein Ballspielfeld beim geplanten neuen Stadtteilzentrum vorgesehen. Dort soll auch ein Mehrzweckraum angesiedelt werden, der als Gymnastikraum nutzbar sein soll.</p> <p>Ein Nachweis der beiden Nutzungen innerhalb des Neubaugebiets ist nicht möglich und soll nicht erfolgen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---|--|--|
| <p>2. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Baudenkmalpflege</p> | <p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise in der textlichen Fassung und Begründung unter Punkt „D.1 Meldung von Bodendenkmälern“ auf die Notwendigkeit einer vorhergehenden archäologischen Untersuchung sowie zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmal-schutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |
| <p>3. Amt 53 - Gesundheitsamt</p> | <p>Zum vorliegenden Planverfahren haben wir die Unterlagen für die uns betreffenden Belange geprüft und haben grundlegend keine Einwände.</p> <p>Folgendes ist aber zu beachten:</p> <p>In der Antragsunterlagen wird beschrieben, dass im Westteil des Plangebiets, entlang der Saarstraße und der Autobahn A 643, die Leitungsachsen einer Wasserleitung DN 200 innerhalb einer öffentlichen Grünfläche verlaufen. Es ist darauf zu achten, dass diese Leitungen während der Bauphase nicht beschädigt werden und auch zukünftig zugänglich bleiben.</p> <p>Die Sicherstellung des Wasserbedarfs und der Versorgungssicherheit für das Baugebiet muss durch den Wasserversorger bestätigt werden. Eventuelle Maßnahmen die dadurch erforderlich sind, sind vorab mit dem Gesundheitsamt abzustimmen.</p> <p>Im Baugebiet entsteht eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Außerdem soll eine nicht im Baugebiet befindliche Grundschule (Ludwig-Beck-Schule) erweitert werden. Wir bitten uns an den jeweiligen Bau-</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Informationen zur Hauptwasserleitung DN 200 sind bereits in der Planzeichnung sowie in der Textlichen Festsetzungen unter C Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen enthalten.</p> <p>Die Wasserversorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (WLW) haben eine Bedarfsprognose zur Wasserversorgung durchgeführt. Die WLW bestätigen die Versorgungssicherheit. Der Aspekt der Wasserversorgung ist unter Fachgutachten, Versorgungsträger in der Begründung enthalten.</p> <p>Die Hinweise bzgl. der Bauantragsverfahren werden weitergegeben.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---|---|---|
| | <p>antragsverfahren zu beteiligen und den jeweiligen Bauherren mitzuteilen, dass Sie rechtzeitig ihrer Anzeigepflicht nach § 13 (2) Trinkwasserverordnung nachkommen müssen (siehe Datei im Anhang).</p> <p>Beachtet werden sollten aus unserer Sicht auch die Hinweise und Empfehlungen des Schallschutz- und des Klimagutachtens, welche auch aus gesundheitlicher Sicht umgesetzt werden sollten.</p> <p>Anhang: Anzeige nach § 13 Absatz 2 Trinkwasserverordnung Nutzung einer Trinkwasserversorgungsanlage</p> | <p>Unter folgendem Link sind die Unterlagen zur Trinkwasserverordnung öffentlich zugänglich:</p> <p>https://www.wiesbaden.de/vv/produkte/53/141010100000009472.php</p> |
| <p>4. Polizeipräsidium Westhessen - Polizeidirektion Wiesbaden</p> | <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen Planung.</p> <p>Dem Verkehrsgutachten folgend, erscheint die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte als dem zusätzlichen Verkehr angemessen dimensioniert. Bei der Ausweisung von Stellplätzen sollten ausreichend Abstellflächen für Fahrräder und Lastenfahrräder vorgesehen werden.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: In der vorliegenden Planung sind Flächen für Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Straßenraum möglich. Auf den privaten Flächen werden Abstellanlagen für Fahrräder mindestens den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) entsprechend vorgesehen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |
| <p>5. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V.</p> | <p>Grundsätzlich halten wir das Errichten einer Wohnsiedlung in unmittelbarer Nähe der Autobahnabfahrt WI-Dotzheim für sehr problematisch aus folgenden Gründen:</p> | <p><u>Zu Wohnsiedlung</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Entscheidung das Plangebiet Gräselberg wohnbaulich zu entwickeln, ist bereits 2014 im Rahmen der Beschlussfassung über eine Machbarkeitsstudie zum Baugebiet durch die Stadt Wiesbaden getroffen und beschlossen worden. Die Machbarkeitsstudie mit zugehörigen Gutachten legte bereits dar, dass die Auswirkungen der Autobahn auf die potenziellen Bauflächen zwar zu Vorgaben an die spätere Überplanung füh-</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 Luftverschmutzung im Bereich der Autobahn ist U. E. erheblich.</p> <p>Der Lärmpegel ist bereits heute schon recht hoch und deshalb am heute vorhandenen Rand der heutigen Bebauung trotz eines Waldstreifens deutlich vernehmbar. Die Distanz zur Autobahn/AB-Abfahrt sollte bei diesem neu ausgewiesenen Wohngebiet grundsätzlich größer sein als bisher geplant. Naturschutz im weitesten Sinn gilt auch für Menschen. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls wäre auch bei Vergrößerung der Distanz weiterhin erforderlich.</p> | <p>ren, aber lösbar sind. Die Vorgaben zum Lärm- und Immissionschutz sind in den städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung eines Planungskonzepts eingeflossen. Das gewählte Konzept wurde zuletzt durch die Gutachten zum Bebauungsplanverfahren überprüft und hält die Vorgaben u. a. zu Schallschutz und Lufthygiene nachweisbar ein.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Luftverschmutzung</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Im Juni 2019 wurde durch das Büro Ökoplana aus Mannheim ein klimaökologisches Gutachten erstellt. Dabei wurde auch eine Abschätzung der lufthygienischen Verhältnisse erbracht. Die Immissionsberechnungen dokumentieren, dass im Planungsgebiet mit keinen Grenzwertüberschreitungen zu rechnen ist.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Lärm</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Im Rahmen der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt durchgeführt. Auf Basis dessen wurden insbesondere für das WA 1, WA 2 und WA 5 weitreichende Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz getrof-</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>fen. Im Rahmen der Abwägung (siehe Begründung I. Kapitel 5 städtebauliches Konzept) zu diesem Bebauungsplan wurde entschieden eine Kombination aus Abstandsflächen, aktivem (Lärmschutzwall) und passivem (Maßnahmen an den Wohngebäuden) Schallschutz umzusetzen.</p> <p>Die der Schallquelle nächstgelegene Bebauung der Baufelder WA 1 und WA 2 ist an der kleinsten Stelle um ca. 20 m, an der größten Stellen um ca. 40 m von der Schallquelle abgerückt. Die Bebauung ist so ausgelegt, dass die Wohnungen jeweils mindestens eine ruhige, schallabgewandte Seite aufweisen. Für Freibereiche (Balkone, gemeinschaftliche Wohnhöfe) kann jeweils ein ausreichender bis guter Schallschutz gewährleistet werden. Die Bebauung in Verbindung mit dem Lärmschutzwall schützt sich selbst und die innenliegende Bebauung und führt auch zu Schallminderungen in der angrenzenden bestehenden Siedlung Gräselberg. Zum Vergleich: Die Erdgeschoss-/ Gartenzone des Neubaugebiets liegt nachts mindestens in der Schallstufe 45-50 dB(A) (Beurteilungspegel Verkehr nachts gemäß Gutachten). Dies wäre in Form einer Waldfläche oder einem Abrücken von der Fahrbahn nicht zu erreichen. Die Lärmkartierung Hessen 2017 (geoportal.wiesbaden.de) weist ohne Neubaugebiet vergleichbare Nachtwerte erst ab der ersten Bauzeile der Bestandsbebauung in der Karawanken- bzw. Schillstraße aus. In der Abwägung wurde daher der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung von Maßnahmen und Auflagen zum Schallschutz Vorrang eingeräumt.</p> <p>Aus Sicht des Umweltamtes sind in Bezug auf den Immissionsschutz alle relevanten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen berücksichtigt worden.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Die Begründung wird um weitere Erläuterungen ergänzt.</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>Bezüglich des Naturschutzes im engeren Sinn sind folgende Auflagen zu machen:</p> <p>Der Waldstreifen ist weitgehend zu erhalten, d. h. Baumfällarbeiten werden nur gestattet soweit der Zugang zum Gelände es an möglichst wenigen Punkten erfordert. Bevor Baumfällungen stattfinden, müssen die Vermeidungsmaßnahmen zur Erhaltung der Fauna realisiert sein, z.B. Vogelkästen im Ausweichgebieten installieren.</p> <p>Die starkverbuschten Randlagen sollen ebenso wie der Waldstreifen geschont werden.</p> | <p><u>Zu Waldstreifen</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Begründung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die vorgeschlagenen Maßnahmen bereits vor. Der Waldstreifen wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Es wird u. a. festgesetzt, dass der Gehölzbestand der Grünfläche G 4 und angrenzend an die Saarstraße (Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu erhalten ist. Des Weiteren werden verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz getroffen, wie beispielsweise die Festsetzung zur Anbringung von Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter und Vorgaben für Außenbeleuchtung zum Schutz von fliegenden, nachtaktiven Insekten.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu stark „verbuschten“ Randlagen</u> Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Begründung: Für die Pflanzfläche im WA 3 und WA 4d wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Pflanzfläche soll als Gehölzstreifen mit halboffenen Bereichen den entfallenden Gehölzriegel kompensieren, als Lebensraum für Brutvögel und Zwergfledermäuse fungieren und den Anwohnern des WA 3- und WA 4d-Gebiets zur gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen. Dabei sollten die vorhandenen Nadelbäume (Fichten) und nicht heimi-</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>Wir schließen uns der Stellungnahme des Grünflächenamts insbesondere bezüglich der Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen (Tz. 16.3) an und regen an, die Einrichtung von "Steingärten" zu untersagen. Der weitgehende Erhalt der Flora sollte das Ziel sein.</p> | <p>sche Gehölze entfernt werden, um eine durchgängige Pflanzung standortgerechter heimischer Sträucher zu ermöglichen. Die Fichten wurden von den jetzigen Pächtern gepflanzt und markieren z. Z. den südlichen Abschluss der gärtnerisch genutzten Flächen. Für eine Gartennutzung durch die Anwohner der WA 3- und WA 4d-Gebiete würden durch die Fichten erhebliche Einschränkungen bestehen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und Ausschluss von Steingärten</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Anregung zur Bodenüberdeckung von Tiefgaragen wird bereits berücksichtigt. Für die Vorgartenbereiche wurde bereits eine Vollversiegelung und flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial sowie der flächige Einbau von Folien ausgeschlossen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |
| <p>6. Rhein-Taunus-Klub e.V.</p> | <p>Siehe Stellungnahme 5. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V.</p> | <p>Siehe „5. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V.“; Auswirkungen auf 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 |
|--|---|---|
| <p>7. ESWE Versorgungs AG - Zentrale Koordination</p> | <p>Als Eigentümer der Wasserversorgungsanlagen beantworten wir Ihre Anfrage auch im Auftrag der Wasserversorgungsbetriebe (WLW).</p> <p>Der o.g. Vorgang wurde durch die Fachabteilungen geprüft. Es liegen uns folgende Stellungnahmen vor: <u>sw netz GmbH- Netzplanung-110 kV</u> Am Rande des Bebauungsplans liegt ein 110 kV-Kabel. Dieses Kabel liegt ausschließlich auf einer Fläche für Versorgungsanlagen (am westlichen Rand, Gasstation) an der sich aller Voraussicht nichts ändert. Somit bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>ESWE Versorgung AG-Grundsatzplanung-Gas, Wasser, Fernwärme</u> Gegen den B-Plan bestehen keinerlei Einwände. Die Ansätze für die Wasserversorgung sind in Ordnung. Die Ansätze für die Trink- und Löschwasserversorgung entsprechen den Vorgaben der ESWE/WLW, die im Vorfeld gegenüber der LHW genannt wurden.</p> <p>Somit bestehen seitens der ESWE Versorgung AG, der sw netz GmbH und der WLW keine Bedenken.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |
| <p>8. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH - Lokale Nahverkehrsaufgaben</p> | <p>Der Planbereich ist mit den Bushaltestellen "Im Kreuzer" an der Saarstraße, der Haltestelle "Karawankenstr." im Klagenfurter Ring und Bushaltestelle „Klagenfurter Ring“ in der Erich-Ollenhauer-Straße gemäß den im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.</p> <p>Die Haltestelle „Im Kreuzer“ wird im Tagesnetz von der Lokalbuslinie 5 bedient. Im Nachtnetz erfolgt die Bedienung der Haltestelle durch den Nachtbus N9.</p> <p>Die Haltestellen „Karawankenstr.“ und „Klagenfurter Ring“ werden im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 15 und 39 bedient. Im Nachtnetz erfolgt die Bedienung der Haltestellen durch den Nachtbus N9.</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>Wir weisen darauf hin, dass für die Nutzung der Haltestelle "Im Kreuzer" die vorgesehene Neuordnung der Verkehrsflächen auf der Saarstraße zwingend notwendig ist, damit eine Fußgängeranbindung zwischen Haltestelle und neuem Wohngebiet geschaffen wird.</p> <p>Bei allen Neubau- und Nachverdichtungsprojekten mit mindestens 60 Wohneinheiten ist grundsätzlich eine befestigte Fläche von 8x2 m für öffentliche Bike- und Cargobike-Sharing-Systeme herzustellen und für diesen Zweck zu reservieren. Die Fläche sollte möglichst zentral und gut sichtbar gelegen sein. Falls eine neue Bushaltestelle geplant wird oder eine bestehende im/am Baugebiet liegt, idealerweise in deren unmittelbarer Nähe.</p> <p>Darüber hinaus ist für alle Projekte ab 60 Wohneinheiten ein Stellplatz für Carsharing oder E-Carsharing einzuplanen.</p> | <p><u>Zu Neuordnung Verkehrsflächen auf der Saarstraße</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Die Neuordnung ist in der Straßenplanung für das Neubaugebiet mit enthalten und inhaltlich mit dem Tiefbauamt bereits abgestimmt. Die Haltepunkte liegen außerhalb des Plangebiets. Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Herstellen öffentlicher Bike- und Cargobike-Sharing-Systeme</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Eine explizite Festsetzung der Sharing-Angebote im Bebauungsplan ist nicht möglich. Die Freianlagenplanung für den Quartiersplatz sieht die geforderten Flächen für Bike-Sharing-Systeme bereits vor. Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu einzuplanender Stellplatz für Carsharing oder E-Carsharing</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Im Umfeld des Quartiersplatzes sollen auch (E-)Carsharing-Angebote entstehen. Der Standort wird u. a. davon abhängen, ob die Gesetzeslage in Hessen bis zur Umsetzung der Planung Carsharing-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ermöglicht. Dann bieten sich die geplanten Senkrechtparker am Quartiersplatz für diese Nutzung an. Wahlweise</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>plant die GWW Flächen für (E-)Carsharing auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |
| <p>9. Referat für Wirtschaft und Beschäftigung</p> | <p>Westlich der bestehenden Siedlung Gräselberg soll ein neues Wohngebiet mit ca. 400 Wohneinheiten entstehen. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Biebrich 2006/1 „Nahversorgung am Gräselberg“ wurde bereits vor mehreren Jahren ein zeitgemäßer REWE Markt gebaut. Die Nahversorgung ist also für das geplante Wohngebiet bereits gesichert.</p> <p>Gegen den geplanten Bebauungsplan "Gräselberg-Auf den Eichen" bestehen seitens des Referates für Wirtschaft und Beschäftigung keine Bedenken.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |
| <p>10. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen</p> | <p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden bereits berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Entsprechende Festsetzungen im Teil C der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan regeln, dass eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) auf den bisher nicht sondierbaren Flächen des Baugebiets vor Beginn von Baumaßnahmen nachzuholen ist. Auf die geophysikalische Prospektion von Geophysik Rhein Main GmbH vom 14.09.2018 wird verwiesen. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen empfiehlt der Kampfmittelräumdienst, um eine sondierfähige Oberfläche herzustellen, die Auffüllungen schichtweise auszubauen und zu beproben.</p> <p>Die weiteren Hinweise zur Ausführung der Sondierung und der</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>Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.</p> <p>Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> | <p>Kampfmittelräumung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Hinweise werden von der Landeshauptstadt Wiesbaden entsprechend beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p>Auf der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt ist unter dem Titel „Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ eine genaue Zusammenstellung der Erfordernisse zu finden:</p> <p>https://rp-darmstadt.hessen.de/suche</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>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p> | |
| <p>11. Amt 40 - Schulamt</p> | <p>Es wird Bezug genommen auf die lfd. Nrn. 6 (S. 9f) und 15 (s. 31) der Zusammenstellung: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.07.2020.</p> <p>Zunächst zur Klarstellung: Die Passage auf Seite 15</p> <p>„Die Ludwig-Beck-Schule liegt außerhalb des Plangebiets. Unmittelbare Auswirkungen auf die Festsetzungen im Geltungsbereich bestehen daher nicht.“</p> <p>ist irreführend. Die Ludwig-Beck-Schule liegt außerhalb des Planbereichs, ist aber dennoch die Grundschule, die die künftigen Schülerinnen und Schüler, die den Planbereich mit ihren Familien bewohnen werden, zu beschulen hat. Sofern Stadtplanung ganzheitlich betrachtet wird, muss auch die nächstgelegene Grundschule, die Schülerinnen und Schüler aus einem Neubauprojekt</p> | <p>Die Hinweise und Erläuterungen beziehen sich auf eine Antwort zur Äußerung von Amt 51.1 Amt für Soziale Arbeit - Abteilung Grundsatz und Planung (Nr. 6) und Amt 40 - Schulamt (Nr. 15) aus der frühzeitigen TÖB-Beteiligung.</p> <p><u>Zu Einbezug Grundschule</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Formulierung bezieht sich darauf, dass der Bebauungsplan nur Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereichs treffen kann. Der Erweiterungsbedarf an anderer Stelle (in diesem Falle an der Ludwig-Beck-Schule) kann also nicht über Festsetzungen in diesem Bebauungsplan geregelt werden.</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>aufnimmt, mit einbezogen werden.</p> <p>Zudem ist die Ausführung (Seite 15)</p> <p>„Zur Ermittlung der Kinderzahlen, zur Möglichkeit zur Tragung von Folgelasten sowie zur Anwendbarkeit der WiSoBoN-Richtlinie wird auf die Stellungnahme unter der lfd. Nr. 6 verwiesen.“</p> <p>mit Verweis auf lfd. Nr. 6 (Seite 9f):</p> <p>„Dabei sollte auch die Bedarfsermittlung der Kita-Plätze erneut überprüft werden, da das konkret geplante Wohnungsgemenge die ermittelte Kinderzahl bei einer in Deutschland üblichen Belegungsdichte nicht aufnehmen kann.“</p> <p>kritisch zu bewerten. Die Bedarfsermittlung geht zurück auf die „Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung zur Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 13.12.2018. Diese von der Stadtverordnetenversammlung festgelegte Richtlinie formuliert unter „Berechnung des Platzbedarfes“ (S. 4): „Je nach Merkmal des Baugebietes werden je 0,5 bzw. je 0,7 oder 1,0 Kinder je Wohneinheit zugrunde gelegt, um die Anzahl der Kinder unter 15 Jahren für die im Baugebiet realisierbaren Wohneinheiten zu ermitteln.“</p> <p>Die Annahme der Kinderzahlen in der WiSoBon-Richtlinie beruht auf einer Evaluation der tatsächlichen Kinderzahlen in Neubaugebieten in Wiesbaden (Zeitraum 2007 bis 2012) durch die Sozialplanung und dem Amt für Statistik und Stadtforschung. Eine Evaluation der WiSoBon-Richtlinie ist für 2020 vorgesehen, eine statistische Auswertung der tatsächlichen Kinderzahlen in Neubaugebieten wurde zudem bereits im Sommer 2020 von 51.1 und III/BP gemeinsam mit I/12 konzeptioniert und begonnen.</p> | <p>Wie richtig festgestellt wurde, gibt es dafür andere Planungs- und Abstimmungsverfahren. Änderungen an den eigentlichen Bebauungsplanunterlagen werden nicht erforderlich.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Bedarfsermittlung und Kostenübernahme Schulausbau</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Aus früheren Abstimmungen ist erkennbar, dass die benötigten Erweiterungsflächen auf dem Grundstück der Ludwig-Beck-Schule zur Verfügung stehen. Die geplante Verlagerung des Stadtteilzentrums, das jetzt noch unmittelbar neben dieser Schule beheimatet ist, schafft zusätzliche Flächenoptionen. Diese Flächenoptionen für die notwendige Schulerweiterung liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan „1969/01 Schwimmbad Gräselborn“ und sind bereits als Flächen für Gemeinbedarf - Schule festgesetzt.</p> <p>Die weiteren Erläuterungen sind Gegenstand von bereits erfolgten bzw. noch notwendigen Haushalts- und Planungsbeschlüssen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---|--|---|
| | <p>Zusammenfassend muss für das Schuldezernat festgestellt werden, dass die Ausbaukosten für die Ludwig-Beck-Schule, die die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler zu beschulen hat, ausschließlich aus Mitteln des Dezernates III zu tragen sind, da der Gebietsentwickler sich nicht an den Kosten für die Soziale Infrastruktur beteiligen muss.</p> <p>Die Gesamtkosten in Höhe von 6.156.000 € (4 * 27 * 57.000 €) für die soziale Infrastruktur Schule (Stand 2017) bzw. die Kosten für das beabsichtigte Mietmodell sind daher dem Schuldezernat zuzusetzen. Verwiesen wird aber auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0083 vom 03.04.2014 in dem es heißt:</p> <p>2.2 Sollten nach der Endabrechnung die Bau-Erlöse höher sein als die Kosten (einschließlich der technischen Infrastruktur), sind aus diesem Überschuss die Folgekosten für Kita und Schule zu finanzieren.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt für das Dezernat III, III/Bildungsplaner und das Schulamt.</p> | |
| <p>12. Amt 51 - Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Grundsatz und Planung</p> | <p>Bitte in den einleitenden Text bzw. bei einer SV auch den geplanten Bau einer Kindertagesstätte einfügen. Die Formulierung sollte dann lauten: "... Ziele der Planung sind die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit einem Anteil von 30% gefördertem Wohnungsbau, einer Kindertagesstätte, Differenzierung der Bebauung...."</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des B-Planes bitten wir um folgende Änderungen:</p> <p>Unter II A 1.1 Bitte letzten Absatz S. 23 folgendermaßen formulieren:</p> | <p><u>Zu einleitender Text</u> Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Der Textvorschlag wird sinngemäß in den einleitenden Text der Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Zu Änderung unter II A 1.1</u> Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Der Textvorschlag wird in die Begründung aufgenommen.</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>„Falls zu einem späteren Zeitpunkt die Kindertageseinrichtung in der geplanten Größe - aufgrund eventueller Veränderungen der Betreuungsbedarfe - nicht mehr benötigt wird, soll eine Umnutzung der nicht mehr benötigten Fläche vorzugsweise mit einer dem Gemeinbedarf dienenden Nutzung grundsätzlich möglich sein. Dabei sollen auch...“</p> <p>Unter III 2 Kosten der Gemeinde Hier sind die Folgekosten für die Kommune für die soziale Infrastruktur klar zu benennen. Wir schlagen folgende Formulierung der letzten beiden Absätze vor: „Die Schaffung von 420 WE im neuen Plangebiet löst einen Bedarf an 40 Krippen- und 98 Elementarplätzen in der Kindertagesbetreuung aus. Dies entspricht 4 Krippen- und 5 Elementargruppen. Eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen soll im Plangebiet am zentralen Quartiersplatz integriert in Wohnbebauung errichtet werden. Für diese Einrichtung werden durch die Kommune zu tragende Miet- und Betriebskosten entstehen, die im Haushalt des Sozialdezernates einzustellen sind. Weiterhin müssen 2 Krippen- und 2 Elementargruppen außerhalb des Plangebietes im Gräselberg entweder durch Neubau einer Einrichtung oder Anbau an bestehende Einrichtungen errichtet werden. Auch für diese Einrichtungen entstehen ausschließlich durch die Kommune zu tragende Investitionskosten; aktuell werden diese mit 573.000,- € pro Gruppe, also gesamt 2,292 Mio €, plus evtl. anfallende Grundstückskosten, kalkuliert.“</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0083 vom 03.04.2014 in dem es heißt: "2.2 Sollten nach der Endabrechnung die Bau-Erlöse höher sein als die Kosten (einschließlich der technischen Infrastruktur), sind aus diesem Überschuss die Folgekosten für Kita und Schule zu finanzieren."</p> <p>Weiterhin haben wir folgende Anmerkungen:</p> | <p><u>Zu Änderung unter III 2 Kosten der Gemeinde</u> Beschlussvorschlag: Der Anregung wird weitestgehend gefolgt.</p> <p>Begründung: Anders als im Text dargestellt, sollen im Plangebiet 410 Wohneinheiten entstehen. Der dadurch gemäß dem nebenstehenden Rechenweg ausgelöste Bedarf an Kita-Plätzen verändert sich nur marginal, die benötigte Gruppenanzahl von 9 Gruppen bleibt gleich. Die Aufteilung der Krippen- und Elementargruppen zwischen der Kindertagesstätte innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich in Klärung.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Der Text wird bzgl. der Wohneinheiten angepasst und übernommen.</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>„Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange - frühzeitige Beteiligung“: Zu unserer Stellungnahme vom 23.10.2019 wird in der Rubrik „Auswirkungen auf die Planung Begründung“ gefordert, dass unsere Bedarfskalkulation „erneut überprüft werden (sollte), das konkret geplante Wohngemenge die ermittelte Kinderzahl bei einer in Deutschland üblichen Belegungsdichte nicht aufnehmen kann“. Hierzu erläutern wir nochmals, dass unsere Bedarfskalkulation auf einem standardisierten und seit 2012 praktizierten Verfahren beruht, das mit der Richtlinie WiSoBoN im Juni 2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, somit also die verbindliche Grundlage der Bedarfskalkulation darstellt. Unsere Bedarfskalkulation beruht auf der Zahl der geplanten Wohneinheiten, der Struktur des Plangebietes - hieraus ergeben sich unterschiedliche Annahmen zum Faktor Kind pro Wohneinheit - sowie den maßgeblichen Zielquoten der Tagesbetreuung. Die Annahme der Kinderzahlen beruht auf einer Evaluation der tatsächlichen Kinderzahlen in Neubaugebieten in Wiesbaden (Zeitraum 2007 bis 2012) durch die Sozialplanung und dem Amt für Statistik und Stadtforschung.</p> <p>Da im Plangebiet ohnehin nur eine 5-gruppige Kindertagesstätte errichtet werden soll, sich die GWW aufgrund der Beschlussfassungen der STVV nicht an den Kosten der sozialen Infrastruktur beteiligen wird, sollten die Anmerkungen ab „Dabei sollte auch die Bedarfsermittlung der Kita-Plätze....“ bis „...ist auf Grund der demographischen Entwicklung jedoch sehr wahrscheinlich.“ gestrichen werden, da für das B-Plan-Verfahren nicht relevant. Alternativ bitten wir um eine ausgewogene Information sicherzustellen, um Aufnahme unserer oben gegebenen Erläuterungen.</p> | <p><u>Zu Bedarfskalkulation</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Stellungnahme bezieht sich auf die Antwort zu einer Äußerung vom 23.10.2019 aus der frühzeitigen TÖB-Beteiligung. Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Anmerkung Textpassus Kinderzahlen herausnehmen</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Bei dem Vorschlag handelt es sich um Änderungswünsche an der Antwort zu einer Äußerung vom 23.10.2019 aus der frühzeitigen Beteiligung. Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---------------------------------------|---|---|
| <p>13. Amt 36 - Umweltamt</p> | <p>Zu oben genanntem Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Änderungen sind zur Verdeutlichung <i>kursiv</i> dargestellt.</p> <p><u>Immissionsschutzfachliche Belange</u></p> <p>Das Plangebiet ist neben den angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen in erster Linie von Verkehrslärm betroffen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrs-, Sport- und Freizeitlärmwirkungen auf das Plangebiet prognostiziert und beurteilt.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem bestimmungsgemäßen Betrieb der Sportanlage und des Freibads es zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet kommt.</p> <p>Zur Bewältigung der schalltechnischen Anforderungen wurde ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Hinsichtlich des Verkehrslärms sind die Grundlagen für die Bemessung geeigneter aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen genannt. Zudem wurde das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer geprüft.</p> <p><u>Zu textlichen Festsetzungen</u></p> <p>Die Dimensionierung <i>der erforderlichen Schallschutzanlage</i> sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten schutzbedürftigen Bebauungen sind festgesetzt, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden können. Zu den sich ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel und den daraus resultierenden erforderlichen Gesamt-Bau-Schalldämmmaßen sind ebenfalls Festlegungen getroffen.</p> <p>Die riegelförmige Randbebauung kann ihren lärmindernden Effekt nur erreichen, wenn Sie vor Realisierung der schutzbedürftigen Bebauung entsteht.</p> | <p><u>Zu Immissionsschutzfachliche Belange</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

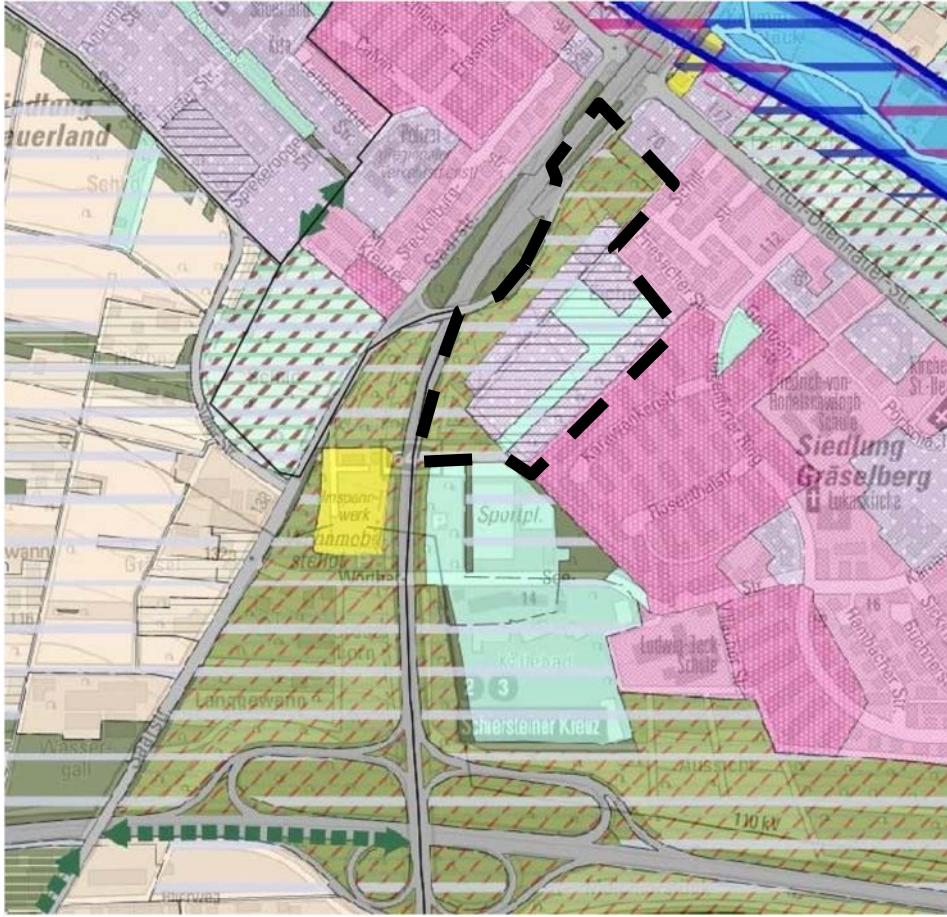
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|--|---|--|
| | <p>Das wird durch eine aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB im B-Plan sichergestellt.</p> <p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes sind alle relevanten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen berücksichtigt. Weitergehende Hinweise oder Anregungen liegen nicht vor.</p> <p><u>Umweltechnische Belange</u></p> <p>Die Angaben zur Überprüfung der Altlastenproblematik und deren Ergebnisse sowie deren Abwägung gem. §§ 1,1a und 9(5)3 BauGB sind in den vorliegenden Unterlagen vollständig und korrekt wiedergegeben. Auch die diesbezüglichen Gutachten sind in der Auflistung umweltrelevanter Unterlagen aufgelistet.</p> <p>Es bestehen keine weiteren Anmerkungen / Ergänzungen / Hinweise zu den eingestellten Unterlagen.</p> <p><u>Klimaökologische und landschaftsplanerische Belange</u></p> <p>Die Anregungen aus dem Verfahren gemäß 4 (1) BauGB zu grünordnerischen sowie zu klimaökologischen Belangen gelten weiterhin.</p> <p>Die erwähnte Anregung lautet wie folgt:</p> <p>Grundsatz</p> <p>Gegen das neue Baugebiet bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es ist in der neuen Planungskarte des Landschaftsplanes enthalten. (siehe Abbildung 1)</p> <p>Die Ausweisung von Grünflächen im nordwestlichen Plangebiet (G 2 bis G 4)</p> | <p><u>Zu umwelttechnische Belange</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu klimaökologische und landschaftsplanerische Belange</u></p> <p>Die Anregungen beziehen sich auf den Planungsstand der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB. Etliche Anregungen sind schon im Bebauungsplan zur Offenlage übernommen worden. <u>Trotzdem wird noch einmal auf alle vorgebrachten Anregungen eingegangen:</u></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>wird aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Die Grünflächen entfalten vielschichtige Funktionen (u. a. Lärmschutz, Spielplatz, Lebensraum, Versickerungsfläche, Luftfilter und Abkühlungsfläche, etc.).</p> <p>Auch die am nordöstlichen Rand des Baugebietes vorgesehene Pflanzfläche P 1 wird wegen ihrer einbindenden Funktion begrüßt.</p> <p>Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind allerdings auch die im Landschaftsplan dargestellten Grünflächen innerhalb des Baugebietes zu übernehmen. Dies wird auch durch das vorgelegte Klimagutachten als Optimierung angeregt.</p> <p>Ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht sind nicht vorhanden, da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Nachfolgend werden deshalb konkrete Anregungen zur Optimierung aus grünordnerischer und klimaökologischer Sicht aufgeführt, mit der Bitte diese in den Bebauungsplan aufzunehmen.</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>Abbildung 1: Auszug aus dem Landschaftsplan 2018 mit grober Kennzeichnung des Geltungsbereichs (gestrichelte Linie)</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>Zur Planzeichnung</p> <p><u>Erhöhung des Grünflächenanteils im Baugebiet:</u></p> <p>Südlich der Planstraße D sind die Baugrenzen zurückzunehmen (Reduzierung der Reihenhäuser) um eine Grünfläche als Grünverbindung, Abkühlungsfläche und Belüftungsachse sowie zur Wasserrückhaltung herstellen zu können. Diese Grünfläche ist im Bereich zwischen WA 3 und WA 4d fortzuführen (siehe Abbildung 1 und Klimagutachten)</p> <p>An der südlichen Grenze ist entweder der Wirtschaftsweg als Fuß- und Radweg bis zu den Sportflächen auszuweisen oder wenn die Wegeverbindung nicht benötigt wird ist die Parzelle nach § 9 (1) 25 BauGB als Pflanzfläche für Bäume und Sträucher festzusetzen.</p> | <p><u>Zu Erhöhung des Grünflächenanteils im Baugebiet</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Planerische Grundlage für den Bebauungsplan ist der mit allen Fachämtern abgestimmte und als städtebauliches Entwicklungskonzept am 17.11.2016 beschlossene Rahmenplan. Die Größe der öffentlichen Grünflächen entspricht dem der Rahmenplanung. Im Klimagutachten („Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Gräselberg „Auf den Eichen“ in Wiesbaden“, Ökoplana, Juni 2019) wurde nachgewiesen, dass die im Rahmenplan abgebildete Bau- und Freiflächenstruktur insgesamt die Sicherung günstiger strömungsdynamischer Verhältnisse ermöglicht und dass es bei Realisierung des Rahmenplans im Planungsumfeld nur zu moderaten thermischen Zusatzbelastungen kommt.</p> <p>Die Empfehlung des Klimagutachters eine 12-13 m breite Durchlüftungsschneise in Verlängerung der Planstraße D im Übergang zur Bestandsbebauung in der Friesacher Str., zwischen WA 3 und WA 4d, einzuplanen wurde bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Ausbildung einer Grünverbindung als Wegeverbindung ist nicht sinnvoll, da eine Vernetzung nach Nordosten mit dem benachbarten Quartier aufgrund der angrenzenden Bestandsgrundstücke nicht möglich ist.</p> <p>Der Fußweg entlang der südlichen Grenze ist als Anlagenweg in die Grünfläche integriert. Es ist keine gesonderte Festsetzung erforderlich.</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|--|---|---|
| | <p>Der Quartiersplatz G1 ist um die Hälfte zu vergrößern und zu 80% als Vegetationsfläche (öffentliche Grünfläche herzustellen. (siehe Abbildung 1)</p> <p>Begründung: Die Erhöhung des Grünflächenanteils im Baugebiet ist erforderlich um die Wohnqualität sowie gesunde Wohnverhältnisse auch in der Zukunft sicherstellen zu können. Durch die Zunahme von Einwohnern in Wiesbaden ist auch die Ausstattung mit neuen öffentlichen und privaten Grünflächen erforderlich. Durch den Klimawandel wird sich die Anzahl der heißen Tage und Tropennächte verdreifachen. Nur mit Maßnahmen die der Hitzeentwicklung entgegenwirken, wie die Pflanzung von großkronigen Bäumen und die Erhöhung von unversiegelte Flächen, kann dem Klimawandel begegnet werden.</p> | <p>Teile des Platzes liegen als Vorzone im Baugrundstück des WA 7 (Vorbereich der geplanten Kindertagesstätte sowie zu evtl. Läden/Kiosk). Die Platzfläche ist also bereits größer als die Grünfläche G1.</p> <p>Der Platz soll als Mittelpunkt und Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers entwickelt werden. Ein Anteil von 80 % Vegetationsfläche würde dem Nutzungsdruck auf einer zentralen Platzfläche nicht standhalten. Im angrenzenden Geschosswohnungsbau sollen zudem öffentliche Nutzungen, wie z. B. eine Kindertagesstätte integriert werden. Des Weiteren soll der Platz für die Nutzer ganzjährig attraktiv sein.</p> <p>Durch die Festsetzung der Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume wird der Grünanteil erhöht und die Beschattung des Platzes, insbesondere der befestigten Flächen, sichergestellt (s. Begründung / Auswirkung auf die Planung zu lfd. Nr. 13 Kapitel „Textliche Festsetzungen, Abschnitt „Zu 11.1.2“).</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan zu dem Quartiersplatz regeln eine Mindestbegrünung unter Berücksichtigung weiterer Nutzungsanforderungen wie z.B. Bikesharing o. ä. Da die Platzfläche in das Eigentum der Stadt übergehen wird, kann, wie im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt, die Planung seitens des Grünflächenamtes unter Beachtung des festgesetzten Mindestbegrünungsanteils, entsprechend gesteuert werden.</p> <p>Insgesamt setzt der Bebauungsplan ca. 17.000 m² öffentliche Grün- und Freiflächen fest. Das entspricht einem öffentlichen Grün- und Freiflächenanteil von ca. 23 % am Entwicklungsgebiet (Bebauungsplan abzgl. Bestandsstraßen). Hinzu kommen die Gartenflächen auf den Privatgrundstücken.</p> <p>Zur Verbesserung des Stadtklimas wird zusätzlich die Dachbegrünung von Flachdächern und Dachflächen von Carports fest-</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>Änderung von Festsetzungen im Plan:</u></p> <p>Es ist zu prüfen welche Flächen aufgrund ihrer Funktion als öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25 BauGB (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt werden sollen und welche Flächen als Maßnahmenflächen nach § 9 (1) 20 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt werden sollen.</p> <p>Eine Doppelfestsetzung nach § 9 (1) 15 und § 9 (1) 20 BauGB, wie im Plan dargestellt, ist planungsrechtlich nicht korrekt.</p> <p>Wir schlagen vor die Flächen G1 und G2 nach § 9 (1) 15 BauGB und die Flächen G3 und G4 nach § 9 (1) 20 BauGB festzusetzen</p> <p>Zwischen den Flächen G3 und G4 fehlt die Trennlinie (Knödellinie)</p> | <p>gesetzt (s. Begründung / Auswirkung auf die Planung zu lfd. Nr. 19 Kapitel „Ziffer A 16.6 Dachbegrünung“). Um eine übermäßige Aufheizung des Straßenraums zu verhindern, sind grünordnerische Maßnahmen wie Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und der Stellplatzflächen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Dichte und Platzierung der Baumpflanzungen entspricht laut Klimagutachten den klimaökologischen Zielvorstellungen. Insgesamt wird die Anpflanzung von in Summe ca. 190 Bäumen im Baugebiet über Festsetzungen gesichert.</p> <p>Auf die beschriebenen Aussagen des Klimagutachtens wird verwiesen. Planung und Begrünungsfestsetzungen sichern Lufttemperaturen, die das ortstypische Niveau nicht überschreiten.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Änderung von Festsetzungen im Plan</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wurde bereits teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Anregung wurde schon zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht. Die Grünflächenfestsetzung darf aus planungsrechtlicher Sicht mit anderen Festsetzungen wie z. B. solchen nach § 9 (1) 20 BauGB überlagert werden. Die Vorgehensweise ist korrekt.</p> <p>Eine Trennlinie zwischen G3 und G4 und zwischen G3 und G 2 wurde ergänzt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine. Der Bebauungsplanentwurf wurde bereits entsprechend 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 |
|---------------------------------------|--|---|
| | <p>Zu textlichen Festsetzungen</p> <p><u>Ziffer A 2.1</u></p> <p>Die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ sind extrem hoch und für ein WA mit zum Teil einer möglichen GRZ von 0,7 und 0,8 untypisch. Die Kappungsgrenze der Überschreitung muss bei 0,6 liegen.</p> <p>Begründung: in diesem Baugebiet muss aus grünordnerischer und klimaökologischer Sicht der Anteil von unversiegelten Vegetationsflächen mindestens 40% betragen.</p> | <p><u>Zu textlichen Festsetzungen</u></p> <p><u>Zu Ziffer A 2.1</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Ziel des Bebauungsplans ist es zusätzlichen Wohnraum in Ergänzung der bestehenden Siedlung „Gräselberg“ für die steigende Zahl von Bürgern in der Stadt Wiesbaden bereitzustellen. Dieses Ziel deckt sich mit der raumordnerischen Zielvorgabe, in Großstädten eine relativ hohe Wohndichte anzustreben.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden enthält die Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dieser Prämisse folgt das städtebauliche Konzept. Das geplante Wohngebiet und die angrenzende Siedlung „Gräselberg“ bilden innerhalb des von den A 643, A 66 und Erich-Ollenhauer-Straße /Mosbachtal gebildeten Dreiecks einen Siedlungszusammenhang. Der Standort ist daher gut für die Errichtung eines großstädtischen Wohngebiets mit höherer Wohndichte geeignet. Im Klimagutachten („Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Gräselberg „Auf den Eichen“ in Wiesbaden“, Ökoplan, Juni 2019) wurde nachgewiesen, dass die im Rahmenplan abgebildete Bau- und Freiflächenstruktur insgesamt die Sicherung günstiger strömungsdynamischer Verhältnisse ermöglicht und dass es bei Realisierung des Rahmenplans im Planungsumfeld nur zu moderaten thermischen Zusatzbelastungen kommt.</p> <p>Die klimaökologischen und grünordnerischen Aspekte werden</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>entsprechend dem Klimagutachten berücksichtigt. In der Begründung des Bebauungsplans wurde bereits dargestellt, dass eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO nur in Teilbereichen erfolgt.</p> <p>Die Anregung bezieht sich auf die sogenannte Grundflächenzahl (GRZ) II, die auch den möglichen Versiegelungsgrad außerhalb der Gebäudeflächen erfasst und regelt. Dazu gehören (Zu-)Wege zu Wohngebäuden, Stellplätze, Terrassen und als Sonderfall auch Tiefgaragen. In dem kleinteiliger genutzten Wohngebiet WA 4 führt die Berücksichtigung diese Flächen zu einer Erhöhung der GRZ um 0,1. Bei der Unterbauung von Grundstücken mit Tiefgaragen in WA 5 bis WA 7 geht damit eine Überschreitung um bis zu 0,4 einher, aus diesem Grund ist eine Begrüpfungspflicht der Tiefgaragen festgesetzt. Die unterbauten Flächen wirken städtebaulich wie Grün- und Freiflächen. Die Anregung bezieht sich nur auf einen kleineren Teil des Plangebiets.</p> <p>Im WA 1 und WA 2 ergibt sich wegen der Anforderungen zum Immissionsschutz eine Sonderbauform mit einem erhöhten Anteil an Erschließungsflächen. Zudem wird angestrebt (zur Minimierung der von der A 643 ausgehenden Lärmimmissionen) einen durchgehenden Gebäuderiegel als Rückgrat auszubilden. Die Fläche grenzt unmittelbar an die Grünfläche G3 als Vernetzungssachse außerhalb des allgemeinen Wohngebiets an, sodass in der städtebaulichen Gesamtwirkung keine ungewöhnlich hohe Verdichtung entsteht.</p> <p>In WA 7 begründet sich die Überschreitung in der besonderen städtebaulichen Lage als Platzeinfassung unmittelbar angrenzend an den Quartiersplatz. Um den Vegetationsanteil zu vergrößern, wird eine Dachbegrünung der Flachdächer und der Dachflächen von Carports berücksichtigt.</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>Ziffer A 8.2 (neu) i. V. m. A 16.2</u></p> <p>Für das Straßenbegleitgrün (Fläche mit Pflanzbindungen) an der Saarstraße sind noch Festsetzungen zu formulieren. Ferner sind in diesem Kapitel für alle Straßen wegen der Auswirkungen des Klimawandels helle Asphalt-Beläge festzusetzen.</p> | <p>Die Festsetzungen ermöglichen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse und die Umwelt entstehen durch die Überschreitung nicht.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Ziffer A 8.2 (neu) i. V. m. A 16.2</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die Anregung wurde bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht. Für das Straßenbegleitgrün der Saarstraße wurden Festsetzungen für die Fläche mit Pflanzbindung ergänzt. Die bestehenden Vegetationsflächen sind zu pflegen und abgängige Sträucher und Bäume gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Die gepflasterten Flächen werden bereits gemäß der Standardausführung der Stadt Wiesbaden ein helles Pflaster erhalten.</p> <p>Die Ausbildung von hellen Asphalt-Belägen entspricht nicht der Standardbauweise und ist nur über besondere Zuschlagsstoffe zu erreichen. Bei späteren Ausbesserungen am Straßenraum besteht die Schwierigkeit den genau passenden Farbwert wieder zu erreichen. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt wird daher von einer Festsetzung heller Asphalt-Beläge abgesehen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine. Die textliche Festsetzung</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---------------------------------------|--|--|
| | <p><u>Ziffer A 11</u> Überschrift ändern in Öffentliche Grünfläche i. V. m. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 15 i. V. m. § 9 (1) 20 und 25 BauGB</p> <p><u>Ziffer A 11 1.1</u> Die Fläche ist als öffentliche Aufenthaltsfläche Grünfläche zu gestalten mindestens 20% 80% sind als Vegetationsfläche herzustellen.</p> | <p>zum Grün an der Saarstraße wurde bereits im Bebauungsplanentwurf ergänzt.</p> <p><u>Zu Ziffer A 11</u> Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Die Anregung wurde zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht. Die Grünflächenfestsetzung darf aus planungsrechtlicher Sicht mit anderen Festsetzungen wie z. B. solchen nach § 9 (1) 20 BauGB überlagert werden, Daher wird die Formulierung der Überschrift beibehalten. Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Ziffer A 11 1.1</u> Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Der Platz soll als Mittelpunkt und Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers entwickelt werden. Ein Anteil von 80 % Vegetationsfläche würde dem Nutzungsdruck auf einer zentralen Platzfläche nicht standhalten. Der Platz soll für die Nutzer ganzjährig attraktiv sein Im angrenzenden Geschosswohnungsbau sollen zudem öffentliche Nutzungen, wie z. B. eine Kindertagesstätte integriert werden. Durch die Festsetzung der Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume wird der Grünanteil erhöht und die Beschattung des</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>Ziffer A 11 3 und A 11 4</u></p> <p>Die Flächen G3 und G4 sind nach § 9 (1) 20 BauGB als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und nicht als Öffentliche Grünfläche nach § 9 (1) 15 BauGB festzusetzen.</p> <p><u>Ziffer A 16</u></p> <p>i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB streichen.</p> | <p>Platzes, insbesondere der befestigten Flächen, sichergestellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zu dem Quartiersplatz regeln eine Mindestbegrünung unter Berücksichtigung weiterer Nutzungsanforderungen wie z. B. Bikesharing o. ä. Da die Platzfläche in das Eigentum der Stadt übergehen wird, kann, wie im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt, die Planung seitens des Grünflächenamtes unter Beachtung des festgesetzten Mindestbegrünungsanteils, entsprechend gesteuert werden.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Ziffer A 11 3 und A 11 4</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Anregung wurde zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht. Die Grünflächenfestsetzung darf aus planungsrechtlicher Sicht mit anderen Festsetzungen wie z. B. solchen nach § 9 (1) 20 BauGB überlagert werden, daher wird die Festsetzung und die Formulierung der Überschrift beibehalten.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Ziffer A 16</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Anregung wurde zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht.</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>Ziffer A 16 1.1</u> Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen sind als Vegetationsflächen herzustellen (dies verhindert die Gestaltung als Steingärten bzw. Steinwüsten!).</p> <p><u>Ziffer A 16 1.2</u> Die Baumscheiben müssen mindestens 12 qm groß sein (keine Ausnahmen zulassen). Besser sind Bäume in offene Pflanzstreifen mit einer Mindestdiefe von 1,5 m zu pflanzen. Dies gilt auch für Festsetzungen an anderer Stelle (grundsätzliche Anforderung von Amt 67).</p> | <p>Die Grünflächenfestsetzung darf aus planungsrechtlicher Sicht mit anderen Festsetzungen wie z. B. solchen nach § 9 (1) 20 BauGB überlagert werden. Die Vorgehensweise und der Paragraph sind korrekt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Ziffer A 16 1.1</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wurde gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Anregung wurde bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht. Für die Vorgartenbereiche wurde bereits eine Vollversiegelung und flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial sowie der flächige Einbau von Folien ausgeschlossen. Die Festsetzung wurde ausgeweitet.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine. Die textliche Festsetzung wurde bereits im Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst.</p> <p><u>Zu Ziffer A 16 1.2</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Es ist davon auszugehen, dass eine 12 m³ große Pflanzgrube mit einer Tiefe von 1,50 m gem. FLL-Richtlinie gemeint ist. Entsprechend dieser Richtlinie ist ein 12 m³ durchwurzelbarer Raum auch mit überbaubarem Baums substrat realisier-</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>Ziffer A 16 .3</u> Abweichungen von der in der Stellplatzsatzung geforderten Anzahl zu pflanzender Bäume nach unten (weniger Bäume) können nicht akzeptiert werden. Es ist eher eine höhere Dichte begründet.</p> <p>Für Freiflächen über Tiefgaragen ist generell eine Bodenüberdeckung von Minimum 100 cm vorzusehen, damit wenigstens Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden können.</p> | <p>bar, sodass Ausnahmen z. B. bei Zufahrten möglich sind.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Ziffer A 16 .3</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung zur Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht gefolgt. Die Anregung zur Bodenüberdeckung von Tiefgaragen wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die Anregung wurde bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht. Die Baumpflanzungen auf den privaten Flächen werden in diesem Bereich des Straßenraums durch die festgesetzten Baumstandorte in der öffentlichen Verkehrsfläche ergänzt und erfüllen so gemeinsam die städtebauliche Zielsetzung einer Gliederung des Straßenraums in Kombination mit den wechselnden privaten Flächen. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenbildes der Planstraße D ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der geforderten Anzahl der zu pflanzenden Bäume erforderlich und durch die Ergänzung im Straßenraum auch vertretbar. Die Stellplätze sollen entsprechend der Darstellung im Rahmenplan hier in bis zu sechs zusammenhängend, einheitlichen Carports angeordnet werden. Im sonstigen Plangebiet gilt weiterhin die Regelung der Stellplatzsatzung.</p> <p>Eine höhere Bodenüberdeckung im Bereich von Baumstandorten ist bereits Bestandteil der Festsetzungen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---------------------------------------|---|---|
| | <p><u>Ziffer B 1</u> Es sind wegen der erwarteten Zunahme von einstrahlungsbedingten Hitzebelastungen im Zuge des Klimawandels noch Regelungen zur Farbgebung der baulichen Anlagen und Oberflächen aufzunehmen. Zulässig sind Farben mit einer Albedo (Rückstrahlung) von mindestens 0,3.</p> <p>Zur Begründung <u>Kapitel A</u> Die Begründungen zu den Änderungen bei den textlichen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Hinweise Die zahlreichen Ausnahmen von den eigentlichen Festsetzungen des B-Plans führen zu zahlreichen zusätzlichen Versiegelungen des Grundstücks und so zu einem hohen Versiegelungsgrad mit vergleichsweise geringem neuem Wohnraum. Es sollte deshalb geprüft werden, ob andere Wohnformen anstelle</p> | <p><u>Zu Ziffer B 1</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wurde teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Anregung wurde bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht. Um einer zunehmenden thermischen Überhitzung entgegenzuwirken, wurde in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer „B 1.1 „Fassade““ eine Festsetzung ergänzt. Es werden nur helle Fassadenfarbtöne mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 zugelassen. Da der Albedowert einer Fassade außer von der Farbe noch von verschiedenen weiteren Faktoren abhängt und nur aufwändig zu ermitteln ist, wird der gebräuchlichere Hellbezugswert festgesetzt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden bereits im Bebauungsplanentwurf entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Zu Hinweise</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Den Hinweisen wurde bereits teilweise gefolgt.</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>der Reihenhäuser besser geeignet sind.</p> <p>Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und mit Blick auf die Verschlechterungen durch den Klimawandel wird eine Optimierung über die Art der baulichen Nutzung (z. B. weniger Reihenhäuser zugunsten eines höheren Anteils an Geschoßwohnungsbau) und andere Ausnutzungsgrade (geringere GRZ und höhere GFZ) angeregt.</p> <p>Die im Klimagutachten beschriebenen stadtklimatologischen Minimierungsmöglichkeiten und Anpassungsmaßnahmen sind weitgehend in den Bebauungsplan integriert. Die neuen Anregungen aus dem Gutachten sollten auch noch in die Planung übernommen werden. Durch die Erkenntnisse zum Klimawandel sind weiterführende Maßnahmen wie die Erhöhung des Grünflächenanteils erforderlich. Dies ist entsprechend zu prüfen.</p> | <p>Begründung: Die Anregung wurde bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht.</p> <p>Bereits im Wettbewerbsverfahren 2014 war es eine Planungsvorgabe ein Eigenheimangebot zu schaffen, um diese bisher unterrepräsentierte Wohnform am „Gräselberg“ zu etablieren, eine soziale Durchmischung zu fördern und „Bleibeanreize“ für aufstrebende Haushalte aus der bestehenden Siedlung „Gräselberg“ zu bieten. Zunächst war entsprechend der Vorgabe eine Anzahl von 121 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern im Rahmenplan angedacht. Im Zuge der Überarbeitung des Rahmenplans 2017 erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben der Regionalplanung bereits eine Erhöhung des Anteils an Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der Reihenhäuser beträgt im aktuellen Stand des Rahmenplans 82. Der Anteil der Eigenheime wurde somit bereits um 32 % reduziert. Eine weitere Reduzierung ist aus sozialökonomischen Gründen nicht sinnvoll. Die getroffenen Ausnahmen berücksichtigen zukünftig mögliche Grundstücksteilungen (Realteilung oder WEG) und sollen dadurch im Besonderen eine tatsächlich auch umsetzbare Grundstücksnutzung ermöglichen.</p> <p>Die klimaökologischen Aspekte werden entsprechend dem Klimagutachten berücksichtigt.</p> <p>Insgesamt setzt der Bebauungsplan ca. 17.000 m² öffentliche Grün- und Freiflächen fest. Das entspricht einem öffentlichen Grün- und Freiflächenanteil von ca. 23 % am Entwicklungsgebiet (Planbereich abzgl. Bestandsstraßen). Hinzu kommen die Gartenflächen auf den Privatgrundstücken.</p> <p>Die Pflanzlisten wurden unter Berücksichtigung einer Hitze- und</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 Pflanzlisten für anzupflanzende Bäume sind auf zunehmende Hitze- und Trockenheitsresistenz auszurichten und mit dem Grünflächenamt abzustimmen.“</p> <p><u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange, Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde</u> Zu den textlichen Festsetzungen: <u>Ziffer A.11.2.6:</u> Die Anzahl der im Bereich der öffentlichen Grünflächen G2 anzubringenden Vogelnistkästen ist zu erhöhen. Aus fachlicher Sicht empfehlen wir 20 Nist- und Quartiershilfen für verschiedene Vogel- und Fledermausarten. Auswahl und Verortung erfolgt nach fachgutachterlichem Konzept in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Begründung: Unter Bezugnahme auf den Beschluss Nr. 0127 „Artenschutz für Gebäudebrüter“ vom 10.09.2019 ist es vereinbartes städtisches Ziel, durch das Anbringen von Nist- und Quartiershilfen an Gebäuden und in Grünflächen die Anzahl möglicher Quartiere zu erhöhen. Insofern ist hier die Anzahl in den Grünflächen zu erhöhen.</p> <p><u>Ziffer E Pflanzenliste 2:</u></p> | <p>Trockenheitsresistenz in Abstimmung mit dem Grünflächenamt angepasst.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine. Die Anpassung der Pflanzlisten ist bereits im Bebauungsplanentwurf erfolgt.</p> <p><u>Zu Ziffer A.11.2.6:</u> Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Anzahl der notwendigen Vogelnistkästen wurde in dem Artenschutzgutachten („Fachbeitrag Artenschutz: Habitatstruktur, Avifauna, Fledermäuse und Kleinsäuger“ Bebauungsplan „Auf den Eichen“- Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtteil Gräselberg, Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dezember 2018) ermittelt. Mit Bezug auf den Beschluss Nr. 0127 „Artenschutz für Gebäudebrüter“ vom 10.09.2019 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit wird die Anzahl für die Grünfläche G 2 auf 20 Nist- und Quartiershilfen erhöht.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Die Anzahl der Nist- und Quartiershilfen in der Grünfläche G 2 wird auf 20 erhöht. Die textliche Festsetzung und die Begründung werden angepasst.</p> <p><u>Zu Ziffer E Pflanzenliste 2:</u> Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</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>Wir empfehlen, zur Begründung der Grundstücksfreiflächen auch auf die Pflanzliste 2 zu verweisen und die Überschrift der Pflanzenliste 2 um <i>Grundstücksfreiflächen</i> zu ergänzen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Zuge des Klimawandels ist es, zur Erreichung einer guten Durchgrünung und Beschattung im besiedelten Bereich, zunehmend erforderlich, auf klimaangepasste Gehölzarten zurückzugreifen.</p> <p>Naturschutzbeirat:</p> <p>Die Unterrichtung des Naturschutzbeirates gemäß § 22 Abs. 2 HAGBNatSchG ist für die Sitzung im Oktober 2020 vorgesehen.</p> <p><u>Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u></p> <p>Zur Begründung / zum Energiekonzept</p> <p><u>Kapitel I 4 10</u></p> <p>In diesem Kapitel übernimmt die Begründung weitestgehend den Text des von der ESWE Versorgungs AG entwickelten Energiekonzepts. Dieses folgt überwiegend den Vorgaben des Umweltamts vom Oktober 2019, ohne jedoch innovative Lösungen zu präsentieren. Es wird lediglich der KfW 55-Effizienzstandard für den Vergleich von Nahwärmeversorgung einerseits und den Anschluss an das Fernwärmenetz andererseits eingesetzt. Hier war die Forderung formuliert, zwei weitere, über den gesetzlichen Mindeststandard der EnEV und des EEWärmeGG hinausgehenden Dämm- und Effizienzstandards (z.B. KfW 55 und 40 oder PHPP) zu berechnen. Hier könnten sich vermutlich die Parameter für die Auslegung des Biomethan-BHKW mit Blick auf den wirtschaftlichen Betrieb der Anlage noch einmal verschieben. Die Erschließung etwa über ein kaltes (z.B. geothermal gespeistes) Nahwärmenetz wird nicht in Betracht gezogen. Hier fehlt zum Nachvollzug des planerischen Ansatzes eine entsprechende Begründung. Mit Blick auf die nationalen und international ein-</p> | <p>Begründung: Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung. Andere Belange stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Die textliche Festsetzung wird unter „A 16.1.1 Grundstücksfreiflächen“ und „B 4 Grundstücksfreiflächen“ ergänzt. Die Überschrift der Pflanzenliste 2 wird in der textlichen Festsetzung um „Grundstücksfreiflächen“ ergänzt. Die Erläuterungen zur Pflanzenliste 2 werden in der Begründung angepasst.</p> <p><u>Zu Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u></p> <p><u>Kapitel I 4 10</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Festsetzungen können nur insoweit getroffen werden, sofern das BauGB dazu ermächtigt. Wärmedämmstandards können nicht festgesetzt werden.</p> <p>Die GWW verpflichtet sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zur Einhaltung des KfW Standards 55 für die von ihr zu errichtenden Gebäude. Damit wird für den überwiegenden Teil der Gebäude ein gegenüber den gesetzlichen Basisvorgaben erhöhter Dämmstandard umgesetzt und abgesichert. Zusätzlich plant die GWW zur Energieerzeugung die Aufstellung von PV-Anlagen auf den extensiv begrünten Dachflächen der Mietwohnungsbauten. Die GWW beabsichtigt die Nahwärmeversorgung der Variante B</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>gegangenen Verpflichtungen im Sinne der Ziele des Pariser Klimaabkommens und vor dem Hintergrund des von der Stadtverordnetenversammlung anerkannten Klimanotstands empfehlen wir hier dringend, einen höheren Dämmstandard in die planerische Auseinandersetzung einzubeziehen. Das Energiekonzept sowie der Bebauungsplan sind um die genannten Aspekte zu ergänzen und mit dem Umweltamt abzustimmen.</p> | <p>(„Nahwärmenetz mit Biomethan-BHKW“) aus dem Energiekonzept zusammen mit dem kommunalen Energieversorger der Landeshauptstadt Wiesbaden - der ESWE-Versorgung - zu errichten und zu betreiben: Der im BHKW erzeugte Strom wird in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist. Das Biomethan-Blockheizkraftwerk wird ein Nahwärmenetz im Baugebiet speisen, das für alle Grundstückseigentümer im Baugebiet eine attraktive Lösung für die Wärmeversorgung bietet. Es ist daher mit einer hohen Anschlussquote an diese CO₂-arme Wärmeversorgung auszugehen - auch bei den Grundstücken, die nicht im Bestand des Gebietsentwicklers sind/bleiben.</p> <p>Auf Anregung des Umweltamtes hin wurde eingehender überprüft, ob auch eine „Kalte Nahwärmeversorgung“ eine empfehlenswerte Variante für das Gebiet darstellt. Das Energiekonzept wurde um die Variante D „Kalte Nahwärmeversorgung“ ergänzt. In dieser Variante wird ein im gesamten Areal verteiltes Erdsondenfeld aus gut 230 Sonden mit jeweils 99 m Bohrtiefe erforderlich. Über strombetriebene Wärmepumpen wird die Heizungs- und Warmwasserwärme nutzbar gemacht. Im Ergebnis produziert diese Lösung lt. Energiekonzept einen lediglich geringfügig niedrigeren CO₂-Ausstoß (-3%) als die Variante B bei gleichzeitig deutlich erhöhten Kosten (+70%). Der Vorteil einer zu erwartenden hohen Anschlussquote weiterer privater Eigentümer wie bei Variante B ist daher bei der betrachteten kalten Nahwärmelösung der Variante D nicht zu erwarten, so dass nicht unwahrscheinlich ist, dass sich der geringfügige CO₂-Vorteil durch anders lautende Anschlussentscheidungen der privaten Bauherren aufhebt. In der Gesamtabwägung bleibt daher die Variante B (Biomethan-Blockheizkraftwerk) als Kompromiss zwischen Ökologie und Ökonomie zu favorisieren.</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>Klimaanpassungsmaßnahmen/Starkregenvorsorge</p> <p>Bezüglich der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sieht der vorliegende B-Plan die Abflussvermeidung durch Dachbegrünung, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Nutzung und gedrosselte Ableitung vor.</p> <p>In der Fläche G 4 sind Rückhalteanlagen für die Starkregenvorsorge bis zu einem 30jährigen Regenereignis vorgesehen. Wir empfehlen für die Versickerungsanlagen eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt).</p> <p>Aufgrund der Topografie ist bei einem Starkregenereignis mit einem Abfluss in Richtung der Erich-Ollenhauer-Straße zu rechnen. Wir empfehlen eine Prüfung der schadfreien Ableitung für Regenereignisse mit Wiederkehrwahrscheinlichkeiten zwischen 50 a und 100 a. Dies ergibt sich u.a. aus der Rechtsprechung zur kommunalen Daseinsvorsorge. Wir verweisen hier insbesondere auch auf § 1a Abs. 5 BauGB.</p> | <p>Auswirkung auf die Planung: Das Energiekonzept und die Begründung werden angepasst.</p> <p><u>Zu Wasserrechtliche und -fachliche Belange</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Bisher wurden mehrere Lösungsmöglichkeiten geprüft und drei mögliche Varianten erarbeitet. Alle drei Varianten lassen sich im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen verwirklichen. Die Festlegung der umzusetzenden Variante erfolgt im Rahmen der Abstimmungen zur konkreten Entwässerungsplanung.</p> <p>Bei der im Folgenden erläuterten Lösung handelt es sich um die aktuell bevorzugte Variante, die auch der nebenstehenden Stellungnahme zugrunde liegt. Die vorgesehene Versickerung in der Grünfläche G4 wird mit der zuständigen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) abgestimmt.</p> <p>Der Topografie wurde Rechnung getragen, indem für Regenereignisse zwischen 50- und 100-jähriger Häufigkeit zum einen</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Puffer in der Rückhalte- und Versickerungsanlage vorgesehen ist (Rückhaltevolumen von ca. 205 m³ statt ca. 100 m³ für den Standard-Bemessungsregen -> ca. 100 m³ Puffer für stärkere Regenereignisse) und zum anderen - der schadlose Überlauf durch die Strömunglenkung gesichert wird. <p>Ist die Grünfläche G4 eingestaut, springt bei extremen Unwetterereignissen der Notüberlauf am unteren Ende der Grünfläche an (die exakte Verortung erfolgt in der Ausführungsplanung nach gesonderter Einmessung der Fläche). Dieser leitet das</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>Belange des Fachbereiches Umweltprüfung</u></p> <p>Zu textlichen Festsetzungen</p> <p>„Pflanzungen gemäß der Pflanzenlisten“ ist in den Festsetzungen und „Folgende Bäume / Sträucher sind vorwiegend zu pflanzen“ ist in E Pflanzliste generell zu streichen oder als Empfehlung zu kennzeichnen. Es handelt sich nur um Vorschlagslisten zu den Arten unter Hinweise. Eine Festsetzung ist nicht möglich.</p> <p>Die textlichen Festsetzung sowie die Empfehlungen in Ziffer E Pflanzenliste sind wie folgt anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziffer A 11.2.5: ...Westlich der Lärmschutzanlage sind mindestens 2 | <p>Wasser über einen „Mönchskopf“ (Muldenablauf mit definierter Höhe) in den Kanal der Planstraße H und von dort in den Kanal in der Erich-Ollenhauer-Straße.</p> <p>Zur Sicherheit wird die Oberfläche am unteren Ende der Grünfläche so modelliert, dass bei weiter steigendem Wasser dieses zurück auf die Planstraße H geführt und von dort in die Erich-Ollenhauer-Straße fließt. Die Erich-Ollenhauer-Straße wiederum verfügt über ein Längsgefälle in Richtung Saarstraße und über ein Dachprofil. Die Straßenränder sind zum Gehweg jeweils mit Borden abgegrenzt und das Gefälle des Gehwegs steigt zu den Privatgrundstücken hin an.</p> <p>Fazit: Oberflächenwasser aus dem Gebiet Auf den Eichen, welches bis in die Erich-Ollenhauer-Straße fließt, wird dort von der vorhandenen Bordanlage gefasst. Das vorhandene Längsgefälle sowie die vorhandene Bordsteinanlage verhindern ein Eindringen des Oberflächenwassers in Grundstücke oder Garagen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Belange des Fachbereichs Umweltprüfung</u></p> <p><u>Zu Pflanzenlisten</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Bezeichnung „sind vorwiegend zu pflanzen“ soll beibehalten werden. Sie ermöglicht abweichende Bepflanzungen, macht aber deutlich, dass den Arten der Pflanzenliste der Vorzug zu geben ist. Dem Vorschlag zur redaktionellen Änderung des Titels der Pflanzenlisten wird gefolgt.</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><i>heimische</i> Obstbäume...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzenliste 1: Heimische Gehölze / <i>Lärmschutzanlage</i> / <i>G3 - Grünzug westliche WA 1 und WA2</i> / <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> / <i>Fassadenbegrünung</i> • Pflanzenliste 2: Straßenbäume / Bäume Quartiersplatz / <i>Grundstücksfreiflächen</i> / <i>Stellplätze und Tiefgaragen</i> <p><u>Ziffer A 12.1</u></p> <p>Die Farbtemperatur von warmweißen LED-Leuchtmitteln geht von 2.700 bis 3.000 Kelvin. Deshalb sollten max. 3.000 Kelvin zulässig sein. Wir bitten um Anpassung der Angaben.</p> | <p>Auswirkung auf die Planung: Die Titel der Pflanzenlisten werden ergänzt.</p> <p><u>Zu Ziffer A 12.1 (LED-Leuchtmittel)</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Die textliche Festsetzung wurde unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren bereits 2017 zwischen Unterer Natur-schutzbehörde (UNB) und dem Tiefbauamt abgestimmt. Änderungsbedarfe haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben.</p> <p>In der frühzeitigen Beteiligung ist seitens des Umweltamtes diese Festsetzung nicht kommentiert worden. Kaltweiße und insbesondere warmweiße LED-Leuchten und Natriumdampf-Hochdrucklampen sind im Vergleich zu anderen Leuchtmitteln wesentlich insektenfreundlicher. Da die meisten Insekten gegenüber orangen und roten Spektralanteilen weniger empfindlich sind, nehmen sie das Licht von Natriumdampf-Hochdrucklampen als weniger hell war. LED-Leuchten gelten als insektenfreundlich, da sie keine UV-Strahlung emittieren und ihr Licht nicht in den für den Insektenaugen empfindlichen Frequenzbereich fällt.</p> <p>Da das Hauptziel der Straßenbeleuchtung die Sicherheit des Straßenverkehrs ist, muss die in der späteren Planung gewählte</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>Ziffer A 16.6</u></p> <p>Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist hinsichtlich einer Mindestbegrünung wie folgt anzupassen.</p> <p>Alle Flachdächer <i>Dächer</i> von Gebäuden, Garagen und Carports <i>mit einer Neigung von maximal 15 Grad</i> sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie <i>mit Ausnahme der notwendigen</i> extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten <i>sind zu mindestens 70 % dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen.</i> Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.</p> <p>Zur Begründung</p> | <p>Kelvinzahl eine gute Ausleuchtung des Straßenraums gewährleisten. Eine gute Ausleuchtung der Straße ist neben der Lichtfarbe (gemessen in Kelvin) u. a. auch abhängig von der Fahrbahnleuchtdichte und dem Reflexionsgrad der umgebenden Oberflächen.</p> <p>Der Verkehrsplanung soll ausreichend Spielraum gegeben werden, um dieses Ziel zu erfüllen. Der Hinweis wird in die Erschließungsplanung aufgenommen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Ziffer A 16.6 (Dachbegrünung)</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: In den Festsetzungen wurden Vorgaben zur Dachgestaltung gemacht, welche für Flachdächer eine maximale Neigung von 5° und für Satteldächer eine Dachneigung von 25° bis maximal 40° zulassen. Eine Neigung von bis zu 15° ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Festsetzungen sehen abgesehen von Technikräumen etc. bereits eine vollständige Dachbegrünung vor. Eine Festsetzung von mindestens 70 % Dachbegrünung wird daher nicht als notwendig erachtet. Die Begrünung von Einbauten (Aufzugsüberfahrten, Ausstiege u. ä.) soll nicht festgesetzt werden, da diese nur einen untergeordneten Teil der Dachflächen einnehmen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p><u>Kapitel I 4.1</u></p> <p>Die Fortschreibung 2018 des Landschaftsplans ist zu ergänzen. In der Planungskarte ist das neue Baugebiet mit Grünachse und Grünfläche bereits dargestellt.</p> | <p><u>Zu Kapitel I 4.1 (Landschaftsplan)</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung: In Kapitel I Nummer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Planungskarte 2018 zum Landschaftsplan als weitere Fachplanung hingewiesen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Die Begründung wird ergänzt.</p> |
| 14. Amt 67 - Grünflächenamt | <p>Unter Bezug auf das Gutachten „Freizeit und Erholung“ der Stadt Wiesbaden nimmt das Grünflächenamt wie folgt Stellung:</p> <p>Grünflächen:</p> <p>Der Stadtteil Biebrich hat augenscheinlich auf den Gesamtstadtteil bezogen und rein quantitativ betrachtet eine ausreichende Grünflächenversorgung (Stand 2011).</p> <p>Ist Fläche pro Einwohner: 12,61 m² Soll Fläche laut Gutachten pro Einwohner: 12 m² (Richtwert) Versorgungsgrad: Ca. 105% Versorgung</p> <p>In diesen Zahlen ist die Bebauung der vergangenen Jahre allerdings noch nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf Grund der Randlage des neuen Baugebietes können die vorliegenden Zahlen nicht ohne weiteres auf dieses neue Quartier angewendet werden. Die gute Grünflächenversorgung bezieht sich weitestgehend auf den Kern von Biebrich (Schloßpark/Rheinufer).</p> <p>Bereits jetzt besteht im angrenzenden Wohngebiet Gräselberg eine Unterver-</p> | <p><u>Zu Grünflächen</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan setzt in den Grünflächen G1 bis G4 insgesamt ca. 17.000 m² öffentliche Grünfläche fest.</p> <p>Neben dem Quartiersplatz mit ca. 1.500 m² Platzfläche (davon 1.000 m² öffentlich und 500 m² privat mit Nutzungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit) sind insgesamt gut 4.400 m² als Lärmschutzwall mit eingebettetem Kinderspielplatz festgesetzt. Aus dieser Gesamtfläche stehen gut 3.000 m² für die Anlage von Spielterrassen zur Verfügung. Die verbleibende Fläche wird für den technischen Aufbau des Lärmschutzwalls benötigt. Die weiteren ca. 11.500 m² Grünflächen erfüllen vordringlich Aufgaben des Klima- und Artenschutzes, der Grünvernetzung, der Landschaftsgestaltung und des Starkregenrückhalts. Vorhandener Baumbestand wird hier erhalten und geschützt. Sie entfalten dennoch eine positive Wirkung auf das neue Wohngebiet, dies besonders insofern, als sie als Puffer zwischen den bestehenden Nutzungen der Straßen und den Versorgungsflächen sowie</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>sorgung mit Grünflächen. Unter anderem aus diesem Grunde wurde bereits für diesen Bereich ein zusätzliches Förderprogramm auferlegt.</p> <p>Für das Neubaugebiet sind Freiflächen in folgender Größenordnung vorzusehen, um keine weiteren Defizite zu erzeugen:</p> <p>Berechnungsgrundlage: 2 EW pro Wohneinheit Neubaugebiet: 400 Wohneinheiten Soll Fläche laut Gutachten pro Einwohner: 12 m² (Richtwert) Dies ergibt eine notwendige zusätzliche Grünfläche von 9.600 m².</p> <p>Fazit Grünflächen:</p> <p>Die Richtwerte für neu zu schaffende Grünflächen werden nicht erreicht. Die einzige nutzbare Fläche ist der Quartierplatz mit ca. 1000m². Weitere neue Grünflächen werden lediglich im Sinne von Begleitgrün dargestellt.</p> | <p>den bestehenden Wohnbereichen dienen und das neue Quartier einrahmen.</p> <p>Hinzu kommen die privaten Hausgärten der Einfamilienhäuser und die gestalteten Wohnhöfe der Mehrfamilienhäuser, die den Bewohnern zur Verfügung stehen (siehe auch Rahmenplan).</p> <p>Die Straßenplanung weist etwa 3.000 m² öffentliche und private Mischverkehrsflächen auf, die über die gleichberechtigte Mischung der Verkehrsarten Aufenthaltsqualität für die Anwohner entfalten werden.</p> <p>Insgesamt sichert der Bebauungsplan Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten sowohl auf dem festgesetzten Spielplatz, in den Privatgärten / Wohnhöfen, auf dem Quartiersplatz oder den gemischt genutzten Verkehrsflächen. Die randlichen Grünflächen stehen auch wegen ihrer nicht schallgeschützten Lage für Freizeit und Erholung nicht im Vordergrund, Betretungsverbote sind allerdings nicht beabsichtigt. Nicht alle der Aufenthaltsangebote werden in den Kennziffern des Grünflächenamtes berücksichtigt.</p> <p>Das Gebiet nutzt in vielfältiger Weise die planerischen Möglichkeiten, um in verdichteter Bauweise Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu schaffen und ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten. Es sind keine Bebauungsplananpassungen erforderlich.</p> <p>Neben den Flächen im Quartier liegt das Plangebiet unmittelbar südlich des großen zusammenhängenden Freizeit- und Grünbereichs des Belzbach- und Mosbachtals, das neben einer verkehrsfreien Anbindung in Richtung Dotzheim und nach Biebrich auch Erholungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete bietet.</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>Spielflächen (Stand 2015):</p> <p>Der Stadtteil Biebrich hat auf den Gesamtstadtteil bezogen und rein quantitativ betrachtet eine unzureichende Spielflächenversorgung (Stand 2015).</p> <p>Ist Fläche pro Einwohner: 1,59 m² Soll Fläche laut Gutachten pro Einwohner: 3 m² (Richtwert)</p> <p>Versorgungsgrad: Ca. 55% Versorgung</p> <p>Sowohl im Fördergebiet Soziale Stadt für Biebrich Mitte, als auch für das Fördergebiet Gräselberg wurde dieses Defizit erkannt. Es hat sich allerdings als bisher nicht möglich erwiesen nennenswert neue Spielflächen in den Gebieten zu identifizieren.</p> <p>Für das Neubaugebiet sind Spielflächen in folgender Größenordnung vorzusehen, um keine weiteren Defizite zu erzeugen:</p> <p>Berechnungsgrundlage: 2 EW pro Wohneinheit Neubaugebiet: 400 Wohneinheiten Soll Fläche laut Gutachten pro Einwohner: 3 m² (Richtwert)</p> <p>Dies ergibt eine notwendige Spielfläche von 2.400 m².</p> | <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Spielflächen</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der Spielplatz ist in einen Lärmschutzwall eingebettet und so vor Lärmeintrag seitens der Autobahn geschützt. Seine Lage im Lärmschutzwall macht eine Terrassierung der Spielflächen erforderlich. Die Fläche, in die der Spielplatz eingepasst werden kann, beträgt ca. 3.000 m².</p> <p>Die geringere Flächenangabe des Grünflächenamtes bezieht sich auf diejenigen Flächen, die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung in der Entwurfsplanung zur Freianlagenplanung nahezu vollständig eben dargestellt waren. Als Spielflächen können auch die etwas geneigten Flächen herangezogen werden, soweit der überwiegende Teil den Anforderungen für Spielplätze entspricht. Der städtebauliche Vertrag regelt die gemeinsame Abstimmung und Freigabe der Spielplätze, insofern kann im Rahmen der Ausführungsplanungen auf die Ausgestaltung noch eingegangen werden.</p> <p>In der frühzeitigen Behördenbeteiligung regte das Grünflächenamt an, die geringeren Flächenverfügbarkeiten durch eine höherwertige Ausstattung der Spielplatzfläche auszugleichen. Dieser Vorschlag wurde in den städtebaulichen Vertrag übernommen, da es hierzu keine Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan selbst gibt.</p> <p>Weitere Klärungen und ggf. Anpassungen finden im Rahmen der Freianlagenplanung statt. Eine Änderung des Bebauungs-</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>Fazit Spielflächen:</p> <p>Im Gebiet können nach unseren Berechnungen lediglich 1500m² Spielfläche nachgewiesen werden. Den vorliegenden Entwürfen können wir daher nicht zustimmen. Das Erfordernis nach hochwertigen Spielflächen konnte bisher noch nicht Rechnung getragen werden.</p> <p>Separate Aufenthaltsbereiche für Jugendliche, wie sie derzeit im Bestandsgebiet Gräselberg gesucht werden, können auch hier nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Sportflächen:</p> <p>Laut Gutachten für „Freizeit und Erholung“ sind separate Sportflächen im Gebiet zu etablieren.</p> <p>Fazit Sportflächen:</p> <p>Sportflächen finden innerhalb des Gebietes aktuell keine Berücksichtigung.</p> | <p>plans ist nicht erforderlich.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Sportflächen</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es handelt sich um ein verdichtetes Wohngebiet, das an einen direkt angrenzenden, wenig genutzten Sportplatz anschließt. Auch die Lage unmittelbar am Freibad „Kalle Bad“ ist eine Ergänzung der sportlichen Infrastrukturen für das neue Wohngebiet. Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner des Neubaugebiets diese unmittelbar benachbarten Infrastrukturen nutzen werden.</p> <p>Darüber hinaus laufen im Rahmen des Projektes „Sozialer Zusammenhalt Gräselberg“ Überlegungen Teilflächen der unmittelbar jenseits der Geltungsbereichsgrenze gelegenen untergenutzten Sportfläche als Aufenthaltsfläche für Jugendliche zugänglich zu machen und auszustatten. Die Lage ist aus dem Neubaugebiet sehr gut zu erreichen, ermöglicht die Aneignung durch Jugendliche ohne Nachbarschaftskonflikte und fördert Kontakte zwischen den Bewohnern von Neu- und Alt-Gräselberg. Eigene Sportanlagen sind im Baugebiet nicht vorgesehen.</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>Aufenthaltsbereiche für Jugendliche:</p> <p>Separate Aufenthaltsbereiche für Jugendliche, wie sie derzeit im Bestandsgebiet Gräselberg gesucht werden, können auch hier nicht nachgewiesen werden.</p> | <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Aufenthaltsbereiche für Jugendliche</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Aufenthaltsangebote im öffentlichen und privaten Raum stehen selbstverständlich auch Jugendlichen zur Verfügung.</p> <p>Separate Aufenthaltsbereiche für Jugendliche werden in einem Bebauungsplan i. d. R. nicht festgesetzt. Ob und wie jugendfreundliche Freiflächen ausgestaltet werden, ist Bestandteil der Freianlagenplanung.</p> <p>Ein Jugendtreff für den gesamten Stadtteil wird mit dem beschlossenen Neubau des Stadtteilzentrums an der Pörschacher Str. in der Siedlung Gräselberg entstehen. Da Jugendliche einen deutlich größeren Aktionsradius als Kinder haben, gehört das Neubaugebiet zum Einzugsbereich des Stadtteilzentrums. Darüber hinaus laufen im Rahmen des Projektes „Sozialer Zusammenhalt Gräselberg“ Überlegungen, Teilflächen der unmittelbar jenseits der Geltungsbereichsgrenze gelegenen untergenutzten Sportfläche als Aufenthaltsfläche für Jugendliche zugänglich zu machen und auszustatten. Die Sportfläche ist aus dem Neubaugebiet sehr gut zu erreichen, ermöglicht die Aneignung durch Jugendliche ohne Nachbarschaftskonflikte und fördert Kontakte zwischen Jugendlichen aus dem Stadtteil Gräselberg und dem Neubaugebiet.</p> <p>Ein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan ist nicht erkennbar.</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>Gesamtfazit:</p> <p>Bei Umsetzung der vorliegenden Planungen wird sich das Defizit für Freizeit- und Erholungsflächen in Biebrich weiter erhöhen. Es ist dringend anzustreben, ergänzende und qualifizierte Flächen für das neue Wohngebiet zu generieren. Die bereits nachgewiesenen Grünflächen und Spielbereiche müssen in einem dauerhaften hochwertigen Standard hergestellt werden.</p> | <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Gesamtfazit</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 1.500 m² Quartiersplatz, gut 3.000 m² Spielplatz und ca. 11.500 m² öffentliche Grünflächen mit eher umweltbezogenen Ausgleichsfunktionen entstehen. Damit machen diese öffentlichen Grünflächen ca. 23 % der Gesamtfläche des Entwicklungsgebiets aus. Hinzu kommen private Grünflächen und Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) mit Aufenthaltsfunktion. Das Gebiet bietet somit seinen Bewohnern eine gute Wohnumfeldqualität mit gut nutzbaren Freizeit- und Erholungsflächen. Die Einschätzung, dass gravierende Defizite auf die Umgebung ausstrahlen, wird nicht geteilt.</p> <p>Ein Bebauungsplan kann Festsetzungen ausschließlich für seinen Geltungsbereich treffen. Maßnahmen, die aktuell für die gesamte Siedlung Gräselberg im Rahmen des „Sozialen Zusammenhalt Gräselberg“ angestoßen werden, sind selbstverständlich auch für die Bewohner des Neubaugebiets interessant und sollten es im Sinne einer funktionierenden Durchmischung von Alt- und Neubürgern auch sein, können aber nicht über den Bebauungsplan „Gräselberg - Auf den Eichen“ gesichert werden.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: In der Begründung wird die Erläuterung des Freiflächenkonzepts unter I. „5.4 Freiraum“ erweitert.</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>15. Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung</p> | <p>Wie bereits mit Stellungnahme vom 7. November 2019 mitgeteilt, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung von Wohnbauflächen innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan -RPS/RegFNP - 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegten Bereichs.</p> <p>Die Planung ist an die Ziele der Raumordnungen angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird festgestellt, dass naturschutzrechtliche Schutzgebiete von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes nicht betroffen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden verwiesen.</p> <p>Von Seiten der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird zum Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Grundwasser, Bodenschutz:</u></p> <p>Grundwasser: Heilquellenschutzgebiet</p> <p>Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4-neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen "Große u. kleine Adlerquelle, Kochbrunnen, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen" der Landeshauptstadt Wiesbaden, siehe „Zulieferung zum Antrag Januar 2018“ S. 7. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.</p> <p>Wasserversorgung - Bedarfsermittlung und Deckungsnachweis</p> <p>Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jah-</p> | <p><u>Zu Heilquellenschutzgebiet</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Ein Hinweis zum Heilquellenschutzgebiet ist bereits in den Festsetzungen enthalten.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Wasserversorgung</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>resmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.</p> <p>Bodenschutz:</p> <p>Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:</p> <table border="1" data-bbox="421 943 1285 1150"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>ALTIS Nr.</th> <th>Straße</th> <th>Firma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>414.000.070-000.054</td> <td>Altablagerung Gräselberg</td> <td>Altlastenverdacht aufgehoben</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>414.000.070-002.231</td> <td>Saarstraße 127</td> <td>Adresse/Lage überprüft (validiert)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Beide Flächen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</p> | Nr. | ALTIS Nr. | Straße | Firma | 1 | 414.000.070-000.054 | Altablagerung Gräselberg | Altlastenverdacht aufgehoben | 2 | 414.000.070-002.231 | Saarstraße 127 | Adresse/Lage überprüft (validiert) | <p>Begründung: Die WLW als zuständiger Wasserversorger haben eine Bedarfsprognose zur Wasserversorgung durchgeführt. Die WLW bestätigen die Versorgungssicherheit des Neubaugebiets. Der Aspekt der Wasserversorgung wurde bereits unter Fachgutachten, Versorgungsträger in der Begründung ergänzt. Der Nachweis der Versorgungssicherheit ist dort kurz erläutert. Die ausführliche Berechnung selbst kann dem Regierungspräsidium Darmstadt bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Nach neuester Stellungnahme der ESWE Versorgungs AG, die auch im Namen der WLW die Anfrage beantwortet hat, bestehen auch weiterhin keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Bodenschutz</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird bereits gefolgt.</p> <p>Begründung: Die vorliegenden Bodenuntersuchungen haben keine relevanten Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben.</p> <p>Die gesonderte Beprobung der Fläche „Saarstraße 127“ wies ebenfalls keine kennzeichnungspflichtigen Werte auf. Der Verdacht einer relevanten Bodenbelastung im Bereich der ehemaligen Ziegelei, bedingt durch die ehemalige Nutzung, konnte nicht bestätigt werden, da nur eine geringfügige Überschreitung des Vorsorgewertes für Kupfer festgestellt wurde. Aus umwelttechnischer Sicht kann diese vernachlässigt werden. Im Rahmen der durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen konnten nur vereinzelte und geringfügige Überschreitungen von Prüf- und Vorsorgewerten festgestellt werden. Diese können auf punktuelle Verunreinigungen zurückgeführt werden</p> |
| Nr. | ALTIS Nr. | Straße | Firma | | | | | | | | | | | |
| 1 | 414.000.070-000.054 | Altablagerung Gräselberg | Altlastenverdacht aufgehoben | | | | | | | | | | | |
| 2 | 414.000.070-002.231 | Saarstraße 127 | Adresse/Lage überprüft (validiert) | | | | | | | | | | | |

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>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:</u></p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken. Die Belange des Hess. Wassergesetzes in Bezug auf die Niederschlagswasserentwässerung sind berücksichtigt. Eine gezielte Versickerung ist gemäß Bodengutachten nicht möglich.</p> <p>Die geplanten, mit gedrosseltem Ablauf Richtung Mischwasserkanal vorgesehenen Zisternen dürfen keinen Notüberlauf an den Mischwasserkanal haben.</p> | <p>und sind mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar.</p> <p>Auch wenn die Beprobung der Verfüllungen keine kennzeichnungspflichtigen Belastungen oder Verunreinigungen ergeben haben, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen gefunden werden, die ggf. keine Sanierungspflicht, aber erhöhte Deponiekosten mit sich bringen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.</p> <p>Gekennzeichnet sind die Gruben im Bebauungsplan, um Bauherren auf die geringe Tragfähigkeit der Grubenverfüllungen aufmerksam zu machen. Genaueres kann den Bodengutachten zum Bebauungsplanverfahren entnommen werden.</p> <p>Auswirkungen auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es bestehen keine Bedenken. Der Hinweis bzgl. des nicht zulässigen Notüberlaufs wird zur Kenntnis genommen und an die für Einleitgenehmigungen zuständige Stelle weitergegeben.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Die Begründung wird unter II A „13 Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sowie gedrosselte Ableitung“ ergänzt.</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>Abfallwirtschaft:</u></p> <p>Gegen die vorgelegte Maßnahme bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Erkenntnisse zu den auf dem Gelände der Maßnahme vorhandenen Auffüllungen (mit anthropogenen Fremdanteilen in Form von Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacke) der orientierenden Baugrunderkundung (Projekt-Nr. 93999 vom 28.02.2013) und der Dokumentation der umwelttechnischen Untersuchungen (Projekt-Nr. 243804) vom 11.05.2020 der CDM Smith Consult GmbH sind zu berücksichtigen.</p> <p>Des Weiteren möchte ich 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, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind.</p> <p>Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt 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><u>Bergaufsicht:</u></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> | <p><u>Zu Abfallwirtschaft</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Hinweise zur Entsorgung von Bauabfällen werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Bergbauaufsicht</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Überprüfungen der Behörde haben keine planungsrelevanten Informationen ergeben.</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>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> 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 <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p> | <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |
| <p>16. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden</p> | <p>Grundsätzlich haben wir zu dem Bebauungsplan Gräselberg-Auf den Eichen keine Bedenken.</p> <p>Nach wir vor sollte aus unserer Sicht noch einmal die Planung des Verkehrs-</p> | <p><u>Zu Verkehrskonzept - Anbindung Saarstraße</u></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>konzeptes insofern überdacht werden, als es nur eine Hauptanbindung für das Allgemeine Wohngebiet über die Saarstraße geben soll. Auch wenn die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens keine idealen Bedingungen anderer Zu- und Ausfahrten darstellen, wäre zusätzlich zu dem notbefahrbaren Fuß- und Radweg in Richtung Karawankenstraße eine zweite Anbindung wünschenswert, auch um dauerhaft den Verkehrsfluss sowohl auf der Saarstraße, als auch auf der A 643 zu gewährleisten und Rückstaus zu vermeiden.</p> <p>In den Planunterlagen ist kein Hinweis auf die Anzahl der Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser. Für die Reihenhäuser wird jeweils ein Stellplatz festge-</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Die möglichen Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs aus dem Baugebiet auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Saarstraße / Erich-Ollenhauer-Straße sowie Saarstraße / Im Kreuzer wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Verkehrsuntersuchung „Gräselberg-Auf den Eichen“ in Wiesbaden-Biebrich, T+T Verkehrsmanagement GmbH, März 2019) überprüft. Die im Gutachten erwähnten erforderlichen Umbauten an der Saarstraße sind zwischenzeitlich erfolgt. Im Rahmen der Einrichtung eines durchgehenden Radverkehrstreifens am Knotenpunkt wurde auch eine Verlängerung des Linksabbiegestreifens (U-Turn unter der A 643) vorgenommen. Durch die damit einhergehende Erhöhung der Kapazität kann an der kritischen Verkehrsbeziehung dieses hochbelasteten Knotenpunkts eine befriedigende Verkehrsqualität erreicht werden. Für den Knotenpunkt Saarstraße / Im Kreuzer wurde ebenfalls eine befriedigende Verkehrsqualität ermittelt. Die Anbindung des Plangebiets selbst an die Saarstraße kann mit einer guten Qualität abgewickelt werden.</p> <p>Insgesamt hat das Verkehrsgutachten bestätigt, dass die gewählte Verkehrsanbindung geeignet und ausreichend ist. Rückstaus auf die Saarstraße oder gar die A 643 werden laut Verkehrsuntersuchung nicht prognostiziert. Die Ausfahrten aus der bestehenden Siedlung Gräselberg sind bei Zusatzbelastung eher problematisch und sollten den Zusatzverkehr aus dem Neubaugebiet nicht aufnehmen müssen.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Anzahl Stellplätze</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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>setzt werden. Aus unserer Sicht ist es notwendig, Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Anzahl für Anwohner bereitzustellen, damit die straßenbegleitenden Parkflächen in den öffentlichen Verkehrsflächen bei Gewerbebetrieben auch Kunden zur Verfügung stehen können.</p> <p>Im Hinblick auf die E-Mobilität sollten auf den öffentlichen Parkflächen Ladestationen zur Verfügung stehen, die allerdings nicht die Stellplatzanzahl reduzieren sollte.</p> <p>Bei der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes sollte auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen nach einem Glasfaseranschluss bis in die Gebäude Rechnung zu tragen.</p> | <p>Begründung: Die Planung sieht ausreichend Flächen für Pkw-Stellplätze vor. Grundsätzlich ist die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden anzuwenden.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu E-Mobilität</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Vorgespräche zu öffentlichen Ladestationen werden derzeit geführt. Ladestationen für Elektromobilität sind kein Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Glasfaseranschluss</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Eine Kabeltrasse für Telekommunikation ist in den Planentwürfen für die Koordination der Ver- und Entsorger nachgewiesen. Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist im geplanten öffentlichen Straßen- und Wegeraum grundsätzlich möglich. Die konkrete Planung der Leitungslagen mit den verschiedenen Versorgungsträgern läuft. Das Telekommunikationsangebot wird von Anfang an einem modernen Standard entsprechen. Der Ausbau eines Glasfasernetzes ist kein Inhalt des Bebauungsplans.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|---|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | Auswirkung auf die Planung: Keine. |
| 17. Polizeipräsidium Westhessen - Abteilung Einsatz E41- Polizeiliche Beratung, Städtebauliche Kriminalprävention | <p>Zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt Stellung: Gegen die geplante Nutzung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten allerdings bereits in dieser frühen Planungsphase einige grundsätzliche Hinweise geben. Gerne beraten wir Sie auch detailliert im weiteren Prozess oder bei der Entwurfsplanung.</p> <p>Aspekte der städtebaulichen Kriminalprävention:</p> <p><u>Kriminalstatistik</u> Nach aktueller Kriminalstatistik der letzten Jahre sind in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets, Wohnungseinbruchdiebstähle, Körperverletzungen, Raubdiebstähle, Sachbeschädigungen, Diebstähle von und aus Fahrzeugen zu verzeichnen.</p> <p><u>Gebäude und Nutzungen</u> Da die überwiegende Nutzung im o.g. Bebauungsplan „Wohnen“ darstellt, sollte bei der näheren Gebäudeplanung darauf geachtet werden, dass eine gute Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen innerhalb jedes Gebäudes erreicht wird. Unterschiedliche Lebensrhythmen (z.B. Einzelpersonen, Familien, Senioren, (nicht) Berufstätige) führen dazu, dass jederzeit Personen im Quartier anwesend sind. Damit ist eine bestmögliche informelle Sozialkontrolle gegeben. Es sollte demnach, wie in der Rahmenplanung vorgeschlagen (nördliche Bebauung 12 WE), eine Festsetzung bzgl. einer überschaubaren Anzahl von WE mit ggf. unterschiedlichen Wohnungsgrößen pro Gebäude erfolgen. Die Erfahrungen zeigen, dass ein Übermaß an WE Anonymität schaffen und</p> | <p><u>Zu Kriminalstatistik</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Gebäude und Nutzungen</u> <u>Zu Wohneinheiten und Geschosshöhe</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Die Durchmischung des Gebiets mit unterschiedlichen Wohnungstypen und Größen wird bereits seit dem Wettbewerb verfolgt und wurde im Prozess weiter ausgearbeitet. In der Rahmenplanung sind für die nördliche Lärmschutzbebauung 12 bis 20 Wohneinheiten pro Gebäude vorgesehen. Grundsätzlich sind nach aktuellen Planungen in allen nördlichen Ge-</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>damit wenig bis keine soziale Kontrolle im Quartier stattfindet. Daher befürworten wir explizit die max. Geschosshöhe von IV Geschossen im Planungsgebiet.</p> <p>Wie die Rahmenplanung und die Schemaschnitte (nördl. Bebauungsspange - Lärmschutzbebauung A 643) des Weiteren zeigen, wirken die Wohnhöfe mit den Eingangsbereichen eher eng. Es ist durch diese Dichte besonders auf eine übersichtliche, helle und nutzerorientierte Gestaltung der Höfe und vor allem der Eingangssituationen zu achten. Hierbei ist auch besonders auf die dunklen Jahreszeiten hinzuweisen. Evtl. ist eine Verringerung der Anzahl an Höfen in Erwägung zu ziehen.</p> <p>Für die Punktbebauungen (Geschosswohnungsbau) sind die jeweils zentralen Wegeverbindungen mit Fahrradabstell- und Müllanlagen, in der Rahmenplanung dargestellt, positiv hervorzuheben. Dies stärkt die halböffentlichen Räume und damit die Interaktion der Bewohner (soziale Kontrolle). Festsetzungen für diese zentral gelegenen Wegeverbindungen, Fahrrad- und Müllabstellanlagen (NA) in den Innenhofbereichen werden seitens der Kriminalprävention für WA 1, 2, 5, 6a, b als sinnvoll erachtet.</p> | <p>bäuden 1 - 5 Zimmerwohnungen untergebracht, was eine Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglicht.</p> <p>Eine Festsetzung der Wohneinheiten wurde im Bebauungsplanverfahren geprüft und als nicht sinnvoll umsetzbar eingestuft, da weder der Zuschnitt der Gebäude noch der Wohnungsmix innerhalb der Gebäude vorgegeben ist und somit der Bezug für eine plausible Ermittlung fehlt. Wie in der Stellungnahme auch erwähnt, ist aufgrund der Beschränkung der Gebäudehöhe, die ergänzt wird durch die Kennziffern zur zulässigen Grund- und Geschossfläche, die Ausnutzungsmöglichkeit der Baufelder jedoch begrenzt. Der Rahmenplan gibt einen recht guten Überblick über die zulässige und beabsichtigte Baudichte.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Wohnhöfe</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Eine Nachbesserung der Höfe hat bereits in der Hochbauplanung stattgefunden. Die Hinweise der Gestaltung wurden an die jeweiligen Fachplaner weitergegeben.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---------------------------------------|---|---|
| | <p>Grundsätzlich sollten von Anbeginn geeignete Einbruchschutzmaßnahmen mitgedacht werden. Zu entsprechenden Standards berät Sie die polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessens kostenlos.</p> <p><u>Einfriedungen</u> Eine eindeutige Zuordnung von Flächen und Gebäudeteilen (z.B. in private, halböffentliche und öffentliche Bereiche) ist zu empfehlen. Die klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch überblickbare Einfriedungen fördert das Verantwortungsbewusstsein der Eigentümer/Mieter zur Instandhaltung, schafft gegenüber Fremden Barrieren und lenkt deren Verhalten. Überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohlfühlen. Die Festsetzungen der Höhe der Einfriedungen im Bereich zur öffentlichen Erschließung als Stützmauern inkl. Sockelmauer für aufgesetzte Zäune oder Absturzsicherungen und zusätzliche Strauchpflanzungen oder Hecken, begrünte Stabgitter und Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m tragen dazu bei und werden befürwortet.</p> <p><u>Stellplätze</u> KFZ-STPL sollten prinzipiell übersichtlich und einsehbar gestaltet sein, um KFZ-Einbrüche oder Diebstähle zu vermeiden. Daher wird die Gliederung der STPL-Flächen durch Bäume entlang der Erschließungsstraßen positiv bewertet. Die überwiegende Nutzungsfunktion der KFZ-STPL (A) im nördlichen Bereich, nahe der A 643, sollte unbedingt gut einsehbar und attraktiv gestaltet sein, denn STPL in dieser großen Anzahl begünstigen KFZ-Straftaten; ebenso stellt</p> | <p><u>Zu Einbruchmaßnahmen</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Der Hinweise wurde an die jeweiligen Fachplaner weitergegeben. Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Einfriedungen</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Die Planung wird befürwortet. Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Stellplätze</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Die Hinweise wurden an die jeweiligen Fachplaner weitergegeben. Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---------------------------------------|---|---|
| | <p>die A 643 eine schnelle und einfache Fluchtmöglichkeit dar. Gegebenenfalls wäre es sinnvoll, die STPL-Flächen mit weiteren Nutzungen, neben den bereits vorgesehenen Müll- und Fahrradabstellanlagen, auszustatten (mehr Interaktion und Sozialkontrolle) und noch stärker zu gliedern/ unterteilen. Eine weitere Empfehlung ist eine sog. „offene“ Parkplatzgestaltung, die Einsehbarkeit gewährleisten, um damit ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</p> <p><u>Fahrrad</u> Des Weiteren sollten prinzipiell sichere Fahrradabstellplätze in ausreichender Menge und gebäudenah zur Verfügung gestellt werden. Die große und über das gesamte Quartier verteilte Anzahl der Fahrrad-STPL dieser Planung wird explizit befürwortet. Fahrradboxen/-anlagen im öffentlichen /halböffentlichen Raum sollten so gestaltet sein, dass sie mit anderen Mobilitätsangeboten (z.B. Car-Sharing etc.) in Verbindung stehen und damit Interaktionsflächen darstellen. Sie sollten nicht als Müllablagerung, als Sichthindernis oder als Aufstiegshilfe für potentielle Einbrecher dienen können. Gezielte Festsetzungen für Fahrradabstellanlagen (NA) in Wohnungsnähe wären ebenfalls für WA 1, 2, 5, 6a, b sinnvoll.</p> | <p><u>Zu Fahrrad</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die geplanten Car-Sharing- und Bike-Sharing-Angebote sollen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander am Quartiersplatz entstehen.</p> <p>Für WA 1 und WA 2 wurden Nebenanlagen nach Buchstabe A, für WA 5 Nebenanlagen nach Buchstabe C festgesetzt, welche Fahrradstellplätze oder Fahrradabstellanlagen zulassen.</p> <p>Grundsätzlich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten allgemein zulässig. Lediglich soweit die Festsetzungen zu den Vorgärten explizit nur bestimmte Nebenanlagen zulassen, gelten Einschränkungen. Somit können auch in WA 6a und WA 6b Fahrradabstellanlagen untergebracht werden.</p> <p>Durch den Rahmenplan wurde ein entsprechender Vorschlag zur Anordnung gemacht.</p> <p>Die Hinweise wurden an die jeweiligen Fachplaner weitergegeben.</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>Quartiersplatz</u> Der Quartiersplatz mit dem nahegelegenen Kindergarten im EG wird befürwortet, da multifunktionale Treffpunktmöglichkeiten das soziale Miteinander im und damit die Identität mit dem Quartier fördern. Evtl. wäre eine zentralere Lage im Quartier sinnvoller, damit alle Bewohner des Quartiers hinsichtlich gleicher Nähe/Distanz und Erreichbarkeit davon profitieren können und zusätzlich die Belebung des gesamten Quartiers stärkt.</p> <p><u>Öffentliche Grünanlagen und Spielplätze</u> Klare Übersichtlichkeit und Funktionszuweisung der Grün- und Freiflächen als öffentliche Räume verbessern das Sicherheitsgefühl und vermeiden Nutzungskonflikte und Tatgelegenheiten. Dies betrifft die Gliederung der Freiräume G 1 - G4 sowie des Spielplatzes im Westen.</p> <p>Bei der genaueren Planung der Grünflächen G3-4 im Bereich A 643 und G2</p> | <p>Auswirkung auf die Planung: Zur Klarstellung der Zulässigkeit von Nebenanlagen wird ein Hinweis in der Begründung unter II A „7.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ ergänzt.</p> <p><u>Zu Quartiersplatz</u> Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Lage des Quartiersplatzes befindet sich zwar nicht mittig im Plangebiet, wird jedoch als zentral angesehen und ist auch von weiter entfernten Baufeldern nach ca. 200 m Fußweg erreichbar. In der Nähe des Quartiersplatzes treffen die wichtigsten Erschließungsstraßen (Planstraße A und B sowie Planstraße G und H mit fußläufiger Anbindung an die Erich-Ollenhauer-Straße) aufeinander. Zusammen mit dem Kindergarten bildet der Quartiersplatz einen attraktiven Quartiersauftakt. Des Weiteren schafft die leicht östliche Lage des Quartiersplatzes ein gutes Pendant zum im Westen gelegenen Spielplatz und verteilt somit die Aufenthalts- und Spielflächen im Freien im Gebiet.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Öffentliche Grünanlagen und Spielplätze</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Begründung: Die Grünflächen G 3+G 4 dienen als Grünvernetzung in erster Linie der Umwelt und dem Landschaftsbild. Öffentliche Wege sind innerhalb der Grünflächen nicht geplant. Die</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>am Siedlungsrand sollten Übersichtlichkeit und Orientierung im Fokus stehen, um die Bildung sog. Angsträume, vor allem zu Abend- und Nachtzeiten oder in den dunkleren Jahreszeiten zu vermeiden. Breite Sichtachsen, klare Wegeverbindungen und die Beleuchtung der Hauptwege sollten das Sicherheitsgefühl bei Nutzung stärken.</p> <p>Das Schaffen von geplanten Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten zur Belebung des öffentlichen Raumes durch Spielplätze und Spielpunkte tragen zum gemeinschaftlichen Zusammensein aller Altersgruppen positiv bei. Daher ist ein ausreichendes Angebot für viele unterschiedliche Altersgruppen, insbesondere auch für Jugendliche im Quartier, zu beachten.</p> <p>Der westlich gelegene Spielplatz im G2 liegt am Siedlungsrand, daher ist wenig bis kaum informelle Sozialkontrolle möglich. Kinderspielplätze sollen in ihrer Orientierung leicht zu finden und von Nachbar(wohn)bebauung gut einsehbar liegen. Häufig werden Spielplätze nachts für unerwünschte Nutzungen missbraucht und sind vandalismusanfällig. Ein weiterer Aspekt ist der mögliche Aufenthalt pädosexueller Täter auf Spielplätzen; der Täter sollte dem Gefühl einer ständigen Beobachtung ausgesetzt sein. Eine soziale Kontrolle ist daher wichtig; eine zentralere Lage im Quartier ist planerisch zu überdenken.</p> <p><u>Anbindung ÖPNV</u> Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist für einige Gruppen der Bewohnerschaft sehr wichtig (z.B. Kinder, Jugendliche, Senioren etc.), daher wird explizit auf die barrierefreie, gut einsehbare (Orientierung) und direkte/zentral führende (z.B. keine Umwege, Tunnel oder isoliert/abseits liegende</p> | <p>daran vorbeiführenden Wege / Straßen im Baugebiet erhalten eine Beleuchtung und sind aufgrund der geradlinigen Wegeführung gut einsehbar.</p> <p>Alle öffentlichen Flächen im Neubaugebiet stehen grundsätzlich auch Jugendlichen zur Verfügung. In der Siedlung Gräselberg ist die Aufwertung mehrerer Flächen gezielt mit Angeboten für Jugendliche im Rahmen des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ geplant. Einbezogen in die Überlegungen sind dabei auch die Sportplatzfläche unmittelbar angrenzend an das Neubaugebiet mit dem Ziel diese Fläche jugendgerecht auszustatten.</p> <p>Die nahe gelegene Nachbarschaft, insbesondere von WA 5 und die Einsehbarkeit des Spielplatzes von der Wohnbebauung aus, sollen die soziale Kontrolle fördern. In der Detailgestaltung wurden des Weiteren Sichtachsen freigehalten, die Spielflächen größtenteils offen gestaltet und die Hauptspielbereiche nahe des Fußwegs untergebracht. Durch die Lage des Spielplatzes auf einem Hang, welcher zur Bebauung abflacht, ist der Spielplatzbereich insgesamt besser überblickbar.</p> <p>Die Hinweise wurden an die jeweiligen Fachplaner weitergegeben.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Anbindung ÖPNV</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Das Plangebiet ist mit den drei Bushaltestellen "Im</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>Wege als Angsträume etc.) Zuwegung zum ÖPNV-Halt hingewiesen.</p> <p><u>Rad- und Fußgängerverkehr</u> Die Radwege und Gehwege der Planung sollen klar optisch getrennt und erkennbar sein, um Nutzerkonflikten zwischen Fußgänger und Radfahrer entgegenzuwirken.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise der Polizei</u></p> | <p>Kreuzer" an der Saarstraße, "Karawankenstraße" im Klagenfurter Ring und Bushaltestelle „Klagenfurter Ring“ in der Erich-Ollenhauer-Straße gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.</p> <p>Die Erreichbarkeit der nahe gelegenen Bushaltestellen wird über das vorhandene und geplante Fußwegenetz, mit zwei neuen Fußwegen, auf kürzest möglicher Strecke sichergestellt.</p> <p>Die Beleuchtung der wichtigen Verbindungen wird sichergestellt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Rad- und Fußgängerverkehr</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Das Plangebiet enthält Verkehrsflächen im Trennsystem mit eigenständigen Fußwegen - hier bewegt sich der Radfahrer auf der Fahrbahn. Zudem gibt es Verkehrsflächen im Mischsystem, das bewusst bei geringen Verkehrsaufkommen eingesetzt wird und eine gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer erfordert, sowie selbständig geführte jeweils min. 3 m breite Fuß- und Radwege, die ein Nebeneinander von Fußgängern und Radfahrern grundsätzlich ermöglichen. Der Bebauungsplan regelt die Verkehrsflächenaufteilung nicht. Eine Beschlussfassung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Allgemeine Hinweise der Polizei</u></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 Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle unterstützt auch Planungen aus Sicht der Kriminalprävention zum Bau von Kindertagesstätten und zur Gestaltung von Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Die hessische Polizei bietet seit Jahren eine kostenlose Beratung über das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ an. In Zusammenarbeit mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sucht die Hessische Polizei daher Partner aus der freien Wirtschaft, dem privaten und gewerblichen Bereich der Bauherren und Bauträger, die bereit sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten polizeiliche Erkenntnisse und Erfahrungen zur Kriminalprävention umzusetzen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der Hinweis wurde an die jeweiligen Fachplaner weitergegeben.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |
| 18. Amt 3703 - Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz | <p>Zu den textlichen Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die im Plangebiet neu anzulegenden und/oder künftig zu unterhaltende Straßen sind entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 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 zGG, 10 t Achslast) gelten auch für private Grundstücksflächen, die im Brandfall durch Feuerwehrfahrzeuge (z.B. Drehleiter) befahren werden müssen. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) bzw. der RStO 12 zu befestigen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2012-12 anzuwenden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist (z.B. bei Neubau und | <p><u>Zu Punkt 1: Verkehrsflächen für Rettungsfahrzeuge</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und für Mindestanforderungen für die Anlage von Stadtstraßen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Entwurfsplanung Straße. Die Entwurfsplanung weist die Befahrbarkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug im öffentlichen Straßenraum nach. Gleiches gilt für die mit „F+R/Notbefahrbar“ gekennzeichneten Verkehrsfläche. Regelungen für den Straßenunterbau sind ebenso wie die Hinweise zur Ausgestaltung der privaten Grundstücksflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Hinweise werden an die Projektbeteiligten weitergegeben. Weitere technische Anforderungen sind kein Inhalt der Bauleitplanung. Sie sind in der Straßenplanung bzw. in der Planung der privaten Grundstücksflächen zu beachten.</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>Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Pflanzung von Bewuchs, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung usw.).</p> <p>Vorgenannte Punkte gelten auch für die mit „F+R/Notbefahrbar“ gekennzeichneten Verkehrsflächen für Rettungsfahrzeuge (s. Kap. 8.1 der textlichen Festsetzungen Teil A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN). Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken und dgl. im Zuge von Feuerwehrzufahrten oder -durchfahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflur-Hydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder mit besonderer Feuerwehrschießung öffnen lassen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.</p> <p>Siehe hierzu auch das Merkblatt "Ausführungsbestimmungen für Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Wiesbaden" unter https://www.wiesbaden.de/microsite/feuerwehr/vorbeugender-brand-schutz/content/merkblaetter.php. Feuerwehrzufahrten und -durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.</p> <p>(§§ 4, 5, 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 R1; § 9 (1) Nr. 11 BauGB)</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 (Feuerwehrzufahrten) 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 | <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Punkt 2.1: Rettungswege</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden bereits berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die Hinweise zur Anleiterbarkeit und zur baulichen Sicherung des zweiten Rettungswegs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Hinweise wurden an die Projektbeteiligten weitergegeben. Es wurde überprüft, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich mit den Vorgaben zur Anleiterbarkeit übereinstimmen. Das ist der Fall.</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>keit 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. Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren.</p> <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden. (§§ 4, 5, 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 öffentli- | <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Punkt 2.2: Entfernung von öffentlicher Verkehrsfläche</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden bereits berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die Hessische Bauordnung (HBO) sowie die „Ausführungsbestimmungen für Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Wiesbaden“ sagen aus, dass bei einem Abstand von Gebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen größer 50 m eine Zu- oder Durchfahrt und eine Bewegungsfläche, wenn erforderlich, herzustellen ist. Die Zufahrt zu WA 4c und WA 4d ist durch eine 5,5 m breite Privatstraße gegeben. Die „Ausführungsbestimmungen für Flächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet Wiesbaden“ sehen außerdem Bewegungsflächen von 7 m x 12 m vor, wenn die Entfernung zur öffentlichen Straße mehr als 50 m beträgt. Die Bewegungsfläche wurde in der Privatstraßenplanung bereits ergänzt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Punkt 3 und 4: Rettungswege und Aufstellflächen Feuerwehr</u></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>chen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll, die Brüstungshöhe ≥ 8 m bis ≤ 18 m (bzw. in einem Abstand von ≥ 3 m und ≤ 6 m ab einer Brüstungshöhe > 18 m) beträgt und keine Feuerwehrezufahrt bzw. Aufstellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist. (§ 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Anleiterung behindern. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB; §§ 3, 4, 5, 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) • Achtung: Unter Zugrundelegung des Bebauungsplanes und des Rahmenplanes sind folgende Bereiche derzeit für Feuerwehr- und Rettungsdienste nicht oder nur schwer erreichbar: <ul style="list-style-type: none"> - WA 4a, Baufeld 4 - WA 4b, Baufeld 2 - WA 4c, Baufeld 4 - WA 4c, Baufeld 2 Diese Gebäude liegen nicht an einer mit Fahrzeugen erreichbaren Stelle. Problematisch ist dabei insbesondere das Gebiet WA 4c, Baufeld 2. Dort wurde aufgrund des Abstandes von mehr als 50 m von einer mit Rettungsfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche nach den mit der GWW durchgeführten Vorgesprächen extra eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr auf der Planstraße 3704 eingeplant, die für das Baufeld 2 allerdings nutzlos | <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden bereits berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die Hinweise zur Anleiterbarkeit und zur baulichen Sicherung des zweiten Rettungswegs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Hinweise wurden an die Projektbeteiligten weitergegeben. Es wurde überprüft, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich mit den Vorgaben zur Anleiterbarkeit übereinstimmen. Das ist der Fall.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Punkt 5.1: Achtung - Erreichbarkeit Feuerwehr- und Rettungsdienste</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden bereits berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die genannten Baufelder sind ausgehend von einer öffentlichen oder privaten Straße für die Feuerwehr erreichbar. Wo die nächstgelegene öffentliche Straße mehr als 50 m entfernt ist, wurde richtliniengemäß eine Feuerwehraufstellfläche eingeplant. Alle Gebäude können von einer Seite ausgehend von der Aufstellfläche oder von öffentlichen Straßen angeleitet werden. Die Anordnung der Eingangsseite oder Durchgängen zwischen den Gebäuden wird im 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>weil nicht erreichbar ist. Für Bereiche, die weniger als 50 m von einer mit Rettungsfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen, sind geradlinige, barrierefreie Zu- oder Durchgänge von mind. 1,25 m Breite anzulegen. Auf diesen muss dann das tragbare Rettungsgerät (oder die Trage des Rettungsdienstes) zu Fuß an das Objekt herangetragen werden (Kurvenbereiche, Höhe der Hecken/Grundstückseinfassung).</p> <p>- WA 1 - WA 2 Falls in den Planbereichen WA 1 und WA 2 Wohnungen vorhanden sind, die nicht an der Planstraße B oder G liegen, ist die Menschenrettung über Rettungsgerät der Feuerwehr ebenfalls nur sehr erschwert und stark zeitverzögert möglich. Die Rettungskräfte fahren an die Postalische Adresse (Planstraße B). Dort stellt man nach der Erkundung fest, dass die betroffene Wohnung nur über die Rückseite zu erreichen ist. Dann muss das Hubrettungsfahrzeug an den weiteren Fahrzeugen des Löschzuges vorbei fahren, eine Runde durch das Plangebiet drehen (Planstraße C-D-F), um dann über die Planstraße A auf die Gebäuderückseite zu kommen. Von der Hofseite aus ist die Gebäuderückseite des letzten, 5-geschossigen Gebäudes auch nicht komplett zu erreichen.</p> <p>Im Bereich WA 2 ist sogar - je nach Gestaltung der Verkehrsfläche - schon die Erreichbarkeit der Vorderseite kritisch, da die Gebäude nur über einen Fuß- und Radweg erschlossen werden. Für diesen Bereich fehlt aufgrund der Weglänge eine Wendemöglichkeit, falls der Weg nicht durchgängig bis zur Erich-Ollenhauer-Straße befahrbar ist. Für die Erreichbarkeit der Rückseite ergibt sich das gleiche Problem wie im Gebiet WA 2.</p> <p>In den Bereichen WA 6a, WA 6b und WA 7 ist die Rettungswegsituation ebenfalls noch einmal zu prüfen, da auch dort bis zu 4-geschossige Gebäude stehen und der Wohnungszuschnitt nicht ersichtlich ist, ebenso die</p> | <p>nicht festgesetzt. Näheres ist in der konkreten Hochbauplanung zu regeln.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Punkt 5.2: Achtung - Adressbildung</u> Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Der Hinweis zur Adressbildung wurde bereits an das Tiefbauamt, Bereich Adressvergabe weitergegeben mit dem Ziel, später eine möglichst eindeutige Adressbildung zu finden.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht die Anfahrbarkeit aller Grundstücke im WA 1 und WA 2 für die Feuerwehr jeweils über die Planstraßen A, B, G und H und/oder die Feuerwehruzufahrten auf den privaten, nördlichen Grundstücksflächen. Das letzte 5-geschossige Gebäude im WA 1 ist für die Feuerwehr von der Planstraße B aus erreichbar.</p> <p>Der Fuß- und Radweg (Planstraße H) wird für die Feuerwehr befahrbar ausgebildet. Der Weg soll durchgängig bis zur Erich-Ollenhauer-Str. für die Feuerwehr befahrbar sein. Absperrpfosten sollen die Nutzung durch Privatfahrzeuge verhindern. Näheres ist in der konkreten Erschließungsplanung zu regeln.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---------------------------------------|--|--|
| | <p>Erreichbarkeit mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen).</p> <p>Durch die Nebenanlagen und Stellplätze (Kap. 7.1) darf es nicht zu einer Behinderung der Anleiterung der Gebäude kommen. Dies ist bei der Ausführungsplanung aufgrund der Schmalheit der Gebäude besonders zu berücksichtigen.</p> <p>Die eingereichten Planunterlagen sind leider nicht maßstäblich, daher können keine genauen Längenangaben gemacht werden. (§§ 4, 5, 14, 36, 38 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auch bei einer fensterunabhängigen Lüftung und bei geplanten Schallschutzmaßnahmen muss der zweite Flucht- und Rettungsweg in jeder Nutzungseinheit über offenbare und anleiterbare Fenster oder Türen sichergestellt werden, sofern kein zweiter baulicher Rettungsweg zur Verfügung steht. (§§ 14, 36 HBO) • Löschwasserversorgung: In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschas- | <p><u>Zu Punkt 6: Zweiter Rettungsweg</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Textfestsetzungen zum Schallschutz schließen offenbare Fenster nicht aus. Der zweite Rettungsweg kann auch auf der schallzugewandten Seite der Fassade oder des Gebäudes über Fenster sichergestellt werden. Die Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Hinweise wurden an die Projektbeteiligten weitergegeben.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Punkt 7: Löschwasserversorgung</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind bereits unter dem Kapitel D der textlichen</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>sermenge von 96 m³/h (GFZ = 1,2-1,5) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschatz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z.B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr 8e BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13+16 BauGB in Verbindung mit „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“, Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Az. III 7A - 79e 04, vom 30.07.2014, Nr. 1.1, 1.3 und 2.2.1; § 9 Abs. 6 BauGB; §§ 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 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) | <p>Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Löschwassermenge von 96 m³/h bereits in der Äußerung der ESWE bestätigt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Punkt 8: Begrünte Fassaden</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Hinweise zur Fassadenbegrünung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---------------------------------------|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden. Dieser Punkt ist insbesondere im Bereich der langen Gebäuderiegel zwischen der Saarstraße / A 643 und der Planstraße B zu berücksichtigen. Wo ist die Anleitung vorgesehen? Ggf. ist in den Wohnhöfen (Rahmenplan vom 17.07.19) je ein Durchgang auf die Rückseite vorzusehen. Die Rettungsweg- und Anfahrtssituation ist mit der Feuerwehr noch näher abzustimmen (s.o.). (§§ 3, 4, 5, 14 HBO) • Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein. Auf die Gefahrenabwehrverordnung über die Erteilung von Haus- und Grundstücksnummern und die Beschaffung, Anbringung und Instandhaltung von Hausnummernschildern der Landeshauptstadt Wiesbaden wird verwiesen. (§§ 14 HBO; §§ 2+3 Gefahrenabwehrverordnung über die Erteilung von Haus- und Grundstücksnummern und die Beschaffung, Anbringung und Instandhaltung von Hausnummernschildern) • Lärmschutzwand (Kap. 11.2) In Bereichen, in denen die Lärmschutzwand an die Gebäude heranreicht, ist je nach Baustoff der Lärmschutzwand darauf zu achten, dass es nicht zu einem Brandüberschlag von der Lärmschutzwand auf das Gebäude (Fassade, Fenster) kommt. Zwischen Gebäude und brennbarem Teil der Lärmschutzwand ist ein mind. 5 m breiter Streifen aus nichtbrennbarem Material einzubauen. (§§ 3, 14 HBO) | <p><u>Zu Punkt 9 & 10: Erreichbarkeit Gebäude & Hausnummern</u> Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Hinweise zur Erreichbarkeit der Gebäude und zur Lesbarkeit der Hausnummern sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Amt für den vorbeugenden Brandschutz wird für die Feuerwehr in den Baugebieten WA 1 und WA 2 für die rückwärtige Erschließung eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Wendevorgänge mit Schleppkurven für Feuerwehrfahrzeuge wurden in den Bereichen WA 1 und WA 2 geprüft. Die Befahrbarkeit ist gegeben.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> <p><u>Zu Punkt 11: Lärmschutzwand</u> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Hinweise zur Lärmschutzwand sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Hinweise wurden an die Projektbeteiligten weitergegeben.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |

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

| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
|---------------------------------------|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Planstraße I besteht laut Telefonat mit einem Planer nur aus einem Fußweg mit Treppe und sollte auch dementsprechend im Plan dargestellt werden, um Missverständnisse zu vermeiden. <p>Wir bitten um Mitteilung, wenn die neuen Straßen, Hausnummern und Straßennamen feststehen, um diese im Einsatzleitrechner einzupflegen und weitere einsatzvorbereitende Maßnahmen einleiten zu können. (§§ 3, 4, 14 HBO)</p> | <p><u>Zu Punkt 12: Planstraße I</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Planstraße I (Fuß- und Radweg) kann aufgrund der Topographie und des zu erhaltenden Baumbestands auf den Nachbargrundstücken nicht vollständig barrierefrei hergestellt werden, daher wurde zwischenzeitlich über die Ausbildung einer Treppe diskutiert. Diese Überlegung ist jedoch veraltet. Stattdessen soll der Weg mit verschiedenen Neigungen ausgeführt werden. Diese Lösung ist gegenüber einer Treppenanlage barrierereduziert und mit dem Fahrrad, mit einem Kinderwagen oder Rollator einfacher zur bewältigen.</p> <p>Der Weg ist entsprechend der Planzeichenverordnung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist mit F&R (Fuß- und Radweg) angegeben. Die Darstellung ist somit korrekt.</p> <p>Auswirkung auf die Planung: Keine.</p> |