

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Lange Seegewann“ im Ortsbezirk Delkenheim

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung wurden keine Äußerungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Nach der Bürgerversammlung wurden Äußerungen nach § 3 (1) BauGB schriftlich eingereicht:

Lfd. Nr. 1 der Privatpersonen	3
Lfd. Nr. 2 der Privatpersonen	4
Lfd. Nr. 3 der Privatpersonen	6
Lfd. Nr. 4 der Privatpersonen	6

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

Lfd. Nr. 1 der Privatpersonen	13
Lfd. Nr. 2 der Privatpersonen	15

Lfd. Nr. 3 der Privatpersonen	34
Lfd. Nr. 4 der Privatpersonen	36
Lfd. Nr. 5 der Privatpersonen	40
Lfd. Nr. 6 der Privatpersonen	41
Lfd. Nr. 7 der Privatpersonen	42

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

1. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen	43
2. Amt 52 - Sportamt	44
3. Deutsche Telekom Technik GmbH	46
4. Amt 53 - Gesundheitsamt	48
5. Amt 70.2 - Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Logistik	48
6. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Bodendenkmalpflege	50
7. Abwasserverband Flörsheim	51
8. Amt 51.08 - Amt für soziale Arbeit - Abteilung Wohnen	52
9. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH - Lokale Nahverkehrsaufgaben	52
10. Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden	53
11. Untere Denkmalschutzbehörde	54
12. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V.	54
13. ESWE Versorgungs-AG - Zentrale Koordination	55
14. Regionalverband FrankfurtRheinMain	55
15. Grünflächenamt	55
16. Liegenschaftsamt	58
17. Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH	58
18. Amt 51.1 - Amt für soziale Arbeit - Abteilung Grundsatz und Planung	59
19. Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz	59
20. NRM-Netzdienste	60
21. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	62
22. Referat für Wirtschaft und Beschäftigung	62
23. Amt 37 - Feuerwehr	62
24. PLEdoc GmbH	67
25. RP Darmstadt Dez.III 31.2-61	69
26. Tiefbau- und Vermessungsamt	75
27. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	75
28. Umweltamt	76
29. Stadt Hochheim am Main	88
30. HessenMobil	88

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
<p>1. [REDACTED] (Stellungnahme vom 22.09.2018)</p>	<p>Die Pläne über das Bauvorhaben an der Lange Seegewann verfolgen wir seit 2005. Wir sind wohnhaft im Kirchenstück. Als wir das Haus hier auf der Grundlage des Bebauungsplans erworben haben, war uns nicht klar, wie eng es tatsächlich anschließend sein wird. Wir haben uns im Anschluss gefragt, wer dieses Baugebiet bewilligt hat. Es ist fast nicht möglich, dass 2 Fahrzeuge gleichzeitig die Straße benutzen.</p> <p>Wir selbst fahren erst 50 Meter rückwärts, bevor wir überhaupt wenden können. Die Betrachtung der Baupläne für die Lange Seegewann beängstigt uns. Im Vergleich zu den Plänen vom Kirchenstück, ist dieses noch mal um einiges enger und viel mehr Menschen sollen sich diesen Wohnraum teilen. Sicherlich ist es wichtig Wohnraum zu schaffen, aber zu welchen Bedingungen? Wie eng können Menschen ohne Spannungen zusammen wohnen? Zum einen versendet die Stadt Wiesbaden Umfragen zur Stadtforschung "Leben in Wiesbaden 2018" und plant auf der anderen Seite dieses Wohngebiet. Dieses Bauvorhaben ist fundamental zu überdenken und den aktuellen Bedingungen der Zeit anzupassen.</p> <p>* Ich erkläre mich damit einverstanden, dass die erforderlichen Daten für die hier angebotenen Leistungen erhoben und verwendet werden. Alle Eingaben in Formularen werden über SSL (Secure Sockets Layer) mit 128 Bitverschlüsselt übertragen. Es gelten die Datenschutzbestimmungen von www.wiesbaden.de.</p> <p>[https://www.wiesbaden.de/vv/oe/04/61/14101010000005926.php?sp-mode=email&spemail=stadtplanung%3C%3Ewiesbaden%3C%2F%3Ede&sp-emailrypt=51ea3825ac91511d5eab153a95c1b17443203ca8f7c3ad9251254a3ea-cee870f&contactMode=message]</p>	<p>Die Straßenplanung innerhalb des Plangebietes „Lange Seegewann“ basiert auf der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06“, die für Wohnstraßen umzusetzende Breiten vorsieht. Der Straßenplanung liegt ein Verkehrsgutachten zugrunde, das die Verkehrsströme der zukünftigen Bewohner des Plangebiets ermittelt und bewertet hat. Der ruhende Verkehr soll überwiegend unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.</p> <p>Die Wohndichte, also die Anzahl der Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) Bruttobauland für neue Plangebiete wird durch den Regionalplan Südhessen definiert, der für Wiesbaden einen Wert von mindestens 60 WE/ha vorgibt.</p> <p>Gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Der Dichtewert wird im Plangebiet eingehalten und liegt bei 60 WE/ha (304 WE auf 5,07 ha (ohne Sportanlagen)).</p> <p>Der Bebauungsplan selbst verfolgt den Ansatz einer für einen Vorort angemessenen maßvollen Verdichtung der Wohnnutzung mit reduzierter versiegelter Freifläche und hohem Durchgrünungsanteil.</p> <p>Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass die Planung hin zur angrenzenden Bestandsbebauungen kleinteiliger und niedriger wird. Die Umgebungsstrukturen wurden so berücksichtigt und in die Planung mit aufgenommen. Im Zentrum wird eine großzügige Grünfläche, der Anger, angelegt, zusätzlich wurden Längs- und Querschnitten zur Durchlüftung und Begrünung vorgesehen und auf eine größtmögliche Reduzierung versiegelter Flächen geachtet. Ein zeitgemäßes Wohngebiet mit attraktiven Freiräumen wird entstehen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
<p>2. [REDACTED] (Stellungnahme vom 23.08.2018)</p>	<p>Hier meine Vorschläge und Hinweise zu diesem Projekt.</p> <p>Punkt A1 - derzeitige Linienführung Die Linienbusse der ESWE mit dem Ziel Hochheim fahren am Ende der Reutlinger Straße rechts ab, zur Haltestelle Richtung Hochheim. Die Linienbusse der ESWE mit dem Ziel Delkenheim Rosenheimer Straße fahren am Ende der Reutlinger Straße links ab, zur Endhaltestelle Richtung Wiesbaden. Kommentar: Die haltenden Busse behindern den Straßenverkehr und den Übergang des Elisabethenweges.</p> <p>Punkt A2 - geplanter Linienführung Die Linienbusse der ESWE mit dem Ziel Delkenheim Rosenheimer Straße fahren am Ende der Reutlinger Straße ebenfalls rechts ab, zur Haltestelle Richtung Hochheim, Rosenheimer Straße, L3028 zum Verkehrskreisel am REWE-Markt, Haltestelle am REWE-Markt, Wendeschleife, Warteposition, zum Start an die Haltestelle am REWE-Markt, über die L3028, Rosenheimer Straße, zur Haltestelle Rosenheimer Straße Richtung Wiesbaden. Der Einzugsbereich der Haltestelle liegt am Rande der Wohnsiedlungen. Wird die bestehende Endhaltestelle Rosenheimer Straße um 2 Gelenkbus-Längen in Richtung Römerstraße verlegt, so sind in der Siedlung Lange Seegewann keine Haltebucht mit Warte-Position und am REWE-Markt keine große Wendeschleife für Gelenkbusse erforderlich. Der Einzugsbereich der Haltestelle liegt innerhalb der Wohnsiedlungen. Den Anwohnern der Rosenheimer Straße, zwischen Reutlinger Straße und der L3028 bleibt die Verdoppelung des Busverkehrs erspart. Den künftigen Anwohnern bleibt unnötiger Busverkehr erspart. Die Umwelt wird geschont. Ein Container, mit Aufenthaltsraum und sanitären Einrichtungen für die Busfahrer, ist in der Rosenheimer Straße bereits fest installiert.</p> <p>Punkt B Der Elisabethenweg zwischen der Siedlungen Kirchenstück und Seegewann sollte asphaltiert werden.</p>	<p>Die in Betrieb befindliche Haltestelle im Kreuzungsbereich Rosenheimer Straße/Elisabethenstraße wird in Richtung Süden bis auf Höhe der Verkehrsfläche zwischen den Baufeldern WA 2 und WA 5 verlegt. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das Plangebiet „Lange Seegewann“ wird die Haltestelle fachgerecht ausgebaut.</p> <p>Es war bereits zur Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes im Jahr 2014 Wunsch und Vorgabe der LHW, das Plangebiet in den ÖPNV durch Führung einer Buslinie und Einrichtung einer Haltestelle zu integrieren. Das zwischenzeitlich erarbeitete Buslinienkonzept wurde mit den Fachbehörden abgestimmt und dient der Reduktion des Individualverkehrs und damit einhergehend auch von CO2-Belastungen. Von einer Verdoppelung des Busverkehrs ist nicht auszugehen, da die bestehenden Linien lediglich verlängert werden: die Verlängerung der Linie 15 ab der derzeitigen Endhaltestelle Rosenheimer Straße hinaus sowie eine Führung aller Fahrten der Linie 48 über die neue Haltestelle. Hierzu wird nach Einfahren in das neue Wohngebiet von der L3028 aus eine Ausstiegs- und Warteposition (Endhaltestelle der Linie 15) sowie nach Umfahrung der Kreisverkehrsanlage eine Aus- und Einstiegsposition errichtet.</p> <p>Bei der Elisabethenstraße handelt es sich um einen Grünzug besonderer historischer Bedeutung: Die historische Altstraße der Römer verläuft am nördlichen Rand des Plangebiets. Der Bereich der Elisabethenstraße ist Teil der Regionalparkroute</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	<p>Punkt C Im vorgestellten Bebauungsplan fehlt ein barrierefreier Fußweg zwischen dem Elisabethenweg und dem REWE-Markt.</p> <p>Punkt D In der Reutlinger Straße haben bei starkem Regen wiederholt die Kellerräume unter Wasser gestanden. Inzwischen wurde das Baugebiet Kirchenstück zusätzlich an das Abwasserkanalsystem angeschlossen. Bitte teilen Sie mir mit, wie die Kanalisation erweitert wird.</p>	<p>RheinMain. Sie wird als Rad- und Fußwegeverbindung beibehalten und dient zusätzlich als Ventilationsachse. Die geplante Baumreihe in der Grünfläche G1 entlang der Elisabethenstraße führt die innerörtliche bestehende Grünachse weiter. Sie trägt wesentlich zur Freiraumgestaltung und Steigerung der Aufenthaltsqualität in dieser als Parkanlage vorgesehenen Fläche bei. Sie leistet neben dem ökologischen Nutzen einen wichtigen Beitrag zur positiven Identität des Wohngebiets. Sie begleitet die historische Elisabethenstraße und betont deren Bedeutung. Eine Versiegelung sollte - insbesondere im Hinblick auf den wichtigen Klimaschutz - absolut vermieden werden. Die Rad- und Fußwegeverbindung zwischen dem Pfarrmorgen und der Elisabethenstraße wird jedoch künftig befestigt.</p> <p>Die Anbindung - auch fußläufig - aus dem Plangebiet zum REWE-Markt ist über die direkte Einfahrt/Zuweg von der Straße „Pfarrmorgen“ sowie über die Straße „Kirchenstück“ bereits gegeben. Die Plandarstellung selbst weist die gesamte öffentliche Verkehrsfläche ohne Differenzierungen von Fahrbahn, Bürgersteig etc. aus, die in der weiteren Ausbauplanung durchaus einen Fußweg vorsieht. Das Kirchenstück wird im künftigen Ausbau über eine neue Gehweganlage entlang der Elisabethenstraße erschlossen. Die Barrierefreiheit entsprechend den Standards der Stadt Wiesbaden wird gewährleistet.</p> <p>Durch das Baugebiet wird die vorhandene Kanalisation in Richtung Elisabethenstraße nicht belastet, sondern sogar deutlich entlastet, da der komplette Regenwasserabfluss zur Versickerung gebracht wird. Auch die Straße Pfarrmorgen, die aktuell auf den vorh. Mischwassersammler in der Elisabethenstraße entwässert wird, wird künftig vom Kanal getrennt und versickert. Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet ist bezüglich der Belastung der Kanalisation aufgrund der geringen Wassermengen nicht relevant.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	<p>Punkt E Der REWE-Markt hat in der Wand Richtung Seegewann Kühlaggregate installiert, die an heißen Tagen einen erheblichen Lärm verursachen.</p> <p>Für einen Termin vor Ort stehe ich zur Verfügung.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Schallimmissionsprognosen u.a. für den Gewerbelärm, der durch den REWE-Markt entsteht, erarbeitet, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts sowie auch für die Spitzenpegel an sämtlichen Fassadenpunkten im Untersuchungsgebiet eingehalten werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. [REDACTED] (Stellungnahme vom 29.07.2020)</p>	<p>Auf dem Bebauungsplan Lange Seegewann ist ein Verkehrskreisel geplant. Gibt es dort keine Probleme mit der darunter verlaufenden Hauptgasleitung?</p>	<p>Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs verlaufen eine Ferngasleitung (Betreiber OpenGrid) sowie eine Gashochdruckleitung (Betreiber Mainova). Beide Betreiber wurden am Bebauungsplanverfahren beteiligt und haben grundsätzlich keine Einwände vorgebracht, die der Planung entgegenstehen. Die erforderlichen Mindestüberdeckungen werden gewährleistet, Überbauungen mit Hochbauten sind nicht gestattet und nicht vorgesehen. Die Gashochdruckleitung wurde bereits im Herbst 2020 erneuert. Die Ferngasleitung wird ebenfalls in Teilbereichen erneuert, der Leitungssprung der Ferngasleitung wird in den Mittelpunkt des Kreisverkehrs verschoben. Diese Änderungen haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden, der Leitungsverlauf wurde angepasst.</p>
<p>4. [REDACTED] (Stellungnahme vom 06.07.2020)</p>	<p>Zu meiner Person sei vorab erklärt, dass ich seit über 20 Jahren Mitglied des Golfclubs in Delkenheim und an der Besitzgesellschaft beteiligt bin und zeitweise letztere anwaltlich auch gegenüber dem Investor vertreten habe. Meine Privatschrift lautet: [REDACTED] Diese teile ich mit, falls Sie mir Dokumente zur Verfügung stellen wollen, die ich nachstehend erwähne, die mir aber nicht vorliegen.</p> <p>Wie bekannt ist, ist der B-Plan hervorgegangen aus einem Planungswettbewerb und der Entwurf des Preisträgers war Grundlage der weiteren Planungen. Die</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen sind korrekt.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	<p>Wettbewerbsplanung sah vor, dass verkehrstechnisch das Plangebiet von Norden und Westen erschlossen wird, im Süden keine Bebauungen vorgesehen wird, es vielmehr verbleibt bei der vorhandenen Erschließungsstraße zum Golfclub, die zwei Fahrspuren erhält. An der Südgrenze des Baugebietes sollte ein Immissionsschutz durch Schallschutzwände vorgesehen werden, die vor allem den Gewerbelärm abschirmen, der vom industriell genutztem Gelände der Fa. Dyckerhoff und dem Golfclub ausgehen.</p> <p>Diese Planungsparameter wurden inzwischen grundlegend verschoben und zwar u.a. in folgenden Punkten :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Gewerbebetrieb auf dem Dyckerhoffgelände wird eingestellt, alle Betriebsgebäude und -einrichtungen werden vollständig zurückgebaut und zwar einschließlich aller Gründungen und Bodenbefestigungen und etwa vorhandener kontaminierten Flächen. Unklar ist mir bisher, ob der massive Höhenversprung zwischen den südlich an das Baugebiet angrenzenden Grundstücken ganz oder teilweise ausgeglichen werden soll. In einem Abstand von etwa 25 m von der gemeinsamen Nordgrenze sind folgende Geländehöhen festgestellt: Flurstück 21/3 125.32; Flurstück 16/3 133.06 Abstand der Messpunkte 10 m. 2. Das Plangebiet wird nunmehr ringförmig durch die Planstraßen 1 - 5 erschlossen. 3. Im Südwesten wird das Plangebiet parallel zur bisherigen Gebietsgrenze um eine Fläche von 4000 qm erweitert, auf welcher Reihenhäuser errichtet werden sollen. Diese zusätzlichen Flächen des Baugebietes werden über die Planstraße 3 erschlossen. 4. Lärmschutzeinrichtungen im Plangebiet entfallen vollständig, diese sollen „sinnvollerweise auf der Fläche des Golfclubs“ (Seite 20 der Begründung), also außerhalb des Plangebietes geschaffen werden. 	<p>Die Ausführungen sind korrekt.</p> <p>Das Gelände am südlichen Rand zum ehem. Dyckerhoff-Gelände wird im nördlichen Bereich teilweise angefüllt, der Höhenunterschied von rund 6 m wird auf einer Breite von rund 10 m abgebösch und begrünt.</p> <p>Eine (nahezu) ringförmige Erschließung war bereits im Rahmenplan vorgesehen.</p> <p>Die Ausführungen sind korrekt.</p> <p>Die Ausführungen sind dahingehend korrekt, dass Lärmschutzeinrichtungen auf dem Gelände des Golfclubs geschaffen werden, diese Flächen aber zwischenzeitlich in den Geltungsbereich mit aufgenommen wurden (siehe folgender Punkt).</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	<p>5. Entlang der Nordgrenze des Flurstücks 16/3 (GCMT) wird das Plangebiet in südlicher Richtung erweitert und vom Grundstück des Golfclubs ein etwa 100 m langer und 5 m breiter Geländestreifen in das Plangebiet einbezogen, auf welchem ein Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,5 m errichtet werden soll. Da irgendwelche Planungsvorteile für den GCMT nicht einmal im Ansatz zu erkennen sind, erweckt diese Ausdehnung des Plangebiets den Eindruck, dass die Schallschutzwünsche des Investors bzw. Schallschutzanforderungen des Plangebietes auf Flächen sichergestellt werden sollen, die niemals Teil des beplanten Territorium waren. Dieser Streifen ist gegenwärtig intensiv und vollständig durch Bäume und 2 Sträucher begrünt, die vollständig für das Schallschutzwandbauvorhaben beseitigt werden müssen. Außerdem liegt die Ebene des Parkplatzes mit NN 131,45 etwa 2 m niedriger als die Höhenlage der angrenzenden Wegefläche des Wirtschaftsweges mit NN 133,30. Weder das Optimierungsgebot aus § 50 BImSchG noch das Abwägungsgebots können es rechtfertigen, eine derartige Schallschutzwand südlich anstatt nördlich der Planstraße 3 anzuordnen, zumal dann auch ein Lärmschutz gegen des fließenden Verkehr auf der Planstraße 3 erreicht würde.</p> <p>In bauplanungsrechtlicher und immissionsrechtlicher Hinsicht sind folgende Ausgangspunkte und Fragestellungen zu berücksichtigen :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der gesamte Grundbesitz des GCMT wird ausnahmslos als Sportanlage benutzt und bewegt sich damit im Rahmen der Festsetzungen des Flächennutzungsplans. 2. Die gesamte Sportanlage wurde auf dem Gelände einer ehemaligen Kiesgrube errichtet, nachdem letztere vollständig erschöpft war und rekultiviert werden musste. Durch hohen finanziellen Aufwand konnte es gelingen, eine Sportanlage zu schaffen, die allen ökologischen Anforderungen gerecht wird. 3. Die Mitgliederzahl ist konstant bei etwa 1000 Personen und ist nicht steigerungsfähig, da für die Bestandsmitglieder ausreichende Sportmöglichkeiten gewährleistet werden müssen. 	<p>Zwischenzeitlich wurde ein Teil des Geländes des Golfclubs einschließlich der lärmemittierenden Stellplätze, die teilweise ohne Genehmigung errichtet wurden, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Ergänzend haben weitreichende Abstimmungen, Vereinbarungen und vertragliche Regelungen mit dem GCMT Eingang in den Bebauungsplan zur Sicherung der Schallschutzmaßnahmen gefunden.</p> <p>Die Ausführungen sind korrekt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	<p>4. Die Anlage wurde in der Vergangenheit teilweise umgestaltet und verschönert, aber nicht erweitert, die genutzte Grundstücksfläche wurde nicht vergrößert.</p> <p>5. Wichtig ist, dass die gesamte Anlage vor dem 18.07.1991 fertiggestellt und seitdem ohne Unterbrechung genutzt wird und damit der Altanlagenbonus nach § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV berücksichtigt werden muss.</p> <p>6. Auf der Seite 19 der Begründung ist ein Schallschutzgutachten erwähnt, das durch die Firma ITA Ingenieurgesellschaft im Dezember 2018 erarbeitet wurde. Aus der Begründung geht nicht hervor, durch wen das Gutachten in Auftrag gegeben wurde. Nach meiner Recherche war Auftraggeber der Projektentwickler, die Fa. Instone Real Estate, sodass dieses Gutachten nicht öffentlich zugänglich ist. Ich bitte daher um Nachricht, ob mir dieses Gutachten zur Verfügung gestellt werden kann, da die Begründung nur eingeschränkt Ergebnisse dieses Gutachtens nennt und somit viele Fragen offen bleiben :</p> <p>a) Wurde bezüglich des Golfclubs der Altanlagenbonus berücksichtigt?</p> <p>b) Wurde berücksichtigt, dass es sich bei der Gaststätte des GCMT praktisch um ein reines Vereinslokal handelt, Nichtmitglieder als Gäste die Ausnahme sind und allein deshalb akzeptiert werden, um eine eventuell negative Außenwirkung zu vermeiden ?</p> <p>c) Wurde berücksichtigt, dass die Clubterrasse südlich der Fassaden der grenznahen und zulässigen Bebauung des Plangebietes in einer Entfernung von mindestens 100 m liegt?</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das genannte Schallschutzgutachten war Bestandteil der Offenlage gemäß § 3 (1) BauGB und zu dieser Zeit einsehbar. Zwischenzeitlich wurde es ständig fortgeführt und den Entwicklungen des Bebauungsplans angepasst. Der Teil 2 der aktuellen Fassung des Gutachtens vom 19. Januar 2021 befasst sich ausschließlich mit den schalltechnischen Auswirkungen der Golfsportanlage. Weitreichende vertragliche Regelungen zwischen dem Golfclub und dem Investor zur Sicherstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden getroffen. Auf die obigen Ausführungen (zu Nr. 5 des ersten Abschnittes) wird verwiesen.</p> <p>In der Schallimmissionsprognose wurde für die derzeit vorhandene Golfsportanlage und die genehmigten Stellplätze der Altanlagenbonus berücksichtigt. Für die geplante Golf-Sportübungsanlage (Kurzspielplatz) und die noch zu genehmigenden Stellplätze wurde entsprechend den Regelungen der 18. BImSchV kein Altanlagenbonus in Ansatz gebracht.</p> <p>Die Immissionen des Gastronomiebetriebs des Golfclubs wurden in der Schallimmissionsprognose vom 19. Januar 2021 als Vereinsheim und somit als Sportlärm berücksichtigt.</p> <p>Auch die Lärmimmissionen der Clubterrasse wurden dem Sportlärm zugeordnet. Die Lage der einzelnen Emissionsquellen ist in den Berechnungsmodellen berücksichtigt worden.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	<p>d) Wurde berücksichtigt, dass die Öffnungszeiten der Gaststätte - von Veranstaltungen abgesehen - durchschnittlich 22 Uhr nicht überschreiten?</p> <p>e) Wurde berücksichtigt, dass der Parkverkehr nur in geringem Umstand stattfindet, da eine Golfrunde 4 - 5 Stunden in Anspruch nimmt, zuzgl. Umkleiden und Gaststättenbesuch ? Wurde also nachvollzogen, dass jeder Parkplatz im Schnitt nur 2-mal am Tag belegt werden kann, also ein Parkverkehr wie etwa bei einem Einkaufs- oder Getränkemarkt überhaupt nicht stattfinden kann?</p> <p>f) Wurde berücksichtigt, dass in den Wintermonaten der Spielbetrieb stark eingeschränkt ist, weil nur bei Tageslicht gespielt werden kann?</p> <p>g) Wurde berücksichtigt, dass in den Wintermonaten die Gaststätte nicht nur wochenlang geschlossen ist, weil der Betreiber der Gaststätte mit seinen Mitarbeitern nur in diesen Zeiträumen Urlaub machen kann?</p> <p>h) Wurde berücksichtigt, dass der Golfsport stark witterungsabhängig ist und regelmäßig in den Wintermonaten der Spielbetrieb zum Erliegen kommt, weil Regen, Schnee, weicher Boden einen Spielbetrieb nicht zulassen und die Anlage vor Schäden geschützt werden muss ?</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung wurden zur konservativen Abschätzung einer maximalen Betriebstätigkeit der Vereinsgaststätte im Sommer die Nutzung der Außenterrasse und die Abfahrt von Besucher nach 22.00 Uhr berücksichtigt.</p> <p>Es fanden Verkehrszählungen zwischen 6.00 Uhr morgens und 22.00 Uhr abends statt, die in die Berechnungen eingeflossen sind. Außerdem wurde vom Golfclub die Zahl der Spieler in diesem Zeitbereich mitgeteilt. Anhand der vorgenannten Verkehrszählung wurden die Zu- und Abfahrten in den Teil-Beurteilungszeiten morgens, tagsüber und abends sowie werktags und sonn-/feiertags ermittelt und mit den Angaben des Golfclubs verglichen. Im Sinne einer Maximalwertbetrachtung wurden jeweils die höchsten Fahrbewegungen je Teil-Beurteilungszeit (Zählung oder Angaben des Golfclubs) für die weiteren Berechnungen herangezogen.</p> <p>Der Verkehrszählung und der schalltechnischen Untersuchung liegt der Sommerbetrieb der Golfsportanlage und der Vereinsgaststätte zugrunde. Dieser Zeitraum ist nach der 18. BImSchV untersuchungsrelevant (Maximalwertbetrachtung), da im Vergleich zum Winterbetrieb eine deutliche intensivere und längere Nutzung der Golfsportanlage stattfindet. (siehe Ausführungen oben)</p> <p>Auf die vorherigen Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Auf die vorherigen Ausführungen wird verwiesen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	<p>i) Nach der Ziff. 3.5.2 der Begründung werden durch das schallschutztechnische Gutachten im Einzelnen beschriebene Ruhezeiten für die Nutzung der Driving Range empfohlen. Aus dieser Empfehlung muss die Schlussfolgerung gezogen werden, dass dem Gutachter die Anwendung des Altanlagenprivilegs völlig unbekannt war, da er ansonsten die Regelung in § 5 Abs. 4 BImSchV angewendet hätte nach welcher bei Altanlagen im Regelfall Betriebszeiten nicht festgesetzt werden dürfen .</p> <p>7. Aus der Begründung lässt sich nicht entnehmen, wann und in welcher Weise welche Geräuschimmissionen vom Gutachter ermittelt wurden. Folglich kann nicht geprüft werden, ob gewürdigt wurde, dass nach § 5 Abs. 4 18. BImSchV für Altanlagen eine um 5 dB(A) erhöhte Lärmimmission zulässig sind.</p> <p>Insgesamt kann ich nach der Begründung des B-Plans nicht erkennen, ob die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 12.09.1999 - 4 CN 4/98) nachvollzogen wurde, nach welcher die 18. BImSchV auch für die Bauleitplanung mittelbar rechtliche Bedeutung hat. Die Gemeinde darf keinen B-Plan aufstellen, der nicht vollzugfähig ist, weil seine Verwirklichung an den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Verordnung scheitern müsste. Ein solcher B-Plan wäre wegen Verstoßes gegen das in § 1 Abs. 3 BauGB enthaltene Gebot der Erforderlichkeit der Planung nichtig.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hebt in der von mir zitierten Entscheidung hervor, dass im Falle eines baurechtlich zulässigen Nebeneinanders von Wohnen und Sportanlage faktische Vorbelastungen dazu führen können, dass dem</p>	<p>Ruhezeiten auf der Driving Range sind nach der aktuellen Schallimmissionsprognose Teil II vom 19.01.2021 nicht erforderlich. Auf die Ausführungen oben zu a) wird verwiesen. Der Altanlagenbonus wurde für die genehmigten Anlagenbestandteile der Golfsportanlage berücksichtigt. Für derzeit noch nicht genehmigte Anlagenbestandteile darf der Altanlagenbonus entsprechend den Vorgaben der 18. BImSchV nicht in Ansatz gebracht werden.</p> <p>Auf die vorherigen Ausführungen wird verwiesen. In der Fassung der Schallimmissionsprognose vom Januar (Teil 2 - Golf-sportanlage) bzw. Februar 2021 (Teil 1 - Plangebiet) sind die Berechnungsansätze, -parameter und -grundlagen detailliert beschrieben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die 18. BImSchV wurde in den Gutachten berücksichtigt, in die Begründung sind der aktuelle Planstand und die darauf basierenden Gutachten eingeflossen und sie wurde dahingehend konkretisiert.</p> <p>Wie bereits unter a) bezüglich des Altanlagenbonus ausgeführt, hat der Betrieb der Golfsportanlage an vorhandenen schutzbedürftigen Gebäuden die Anforderungen der 18. BImSchV zu erfüllen. Demnach sind an der zur Golfsportanlage nächstgelegenen Bestandsbebauung (Reines Wohngebiet Germanenstraße) östlich zum Plangebiet die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus einzuhalten. Als Teil des Schallschutzkonzepts für das Plangebiet wurde mit dem Golfclub eine maximale Anzahl nächtlicher Abfahrten vom Hauptparkplatz vertraglich festgelegt.</p> <p>Die Beurteilung des Sportlärms und der daraus resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgte unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und Rechtsprechungen. Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat dabei die Interessen der</p>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	<p>Schutz des Wohnens ein geringerer Stellenwert zukommt und die Beeinträchtigungen im weitergehenden Maße zumutbar sind als sie sonst in dem betreffenden Baugebiet hinzunehmen wären. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit von Sportlärm kann daher bedeutsam sein, ob die Wohnnutzung oder der Sportlärm eher vorhanden waren, z.B. wenn ein Sportplatz bei seiner Errichtung im Außenbereich lag und erst infolge der später herangerückten Wohnbebauung Teil des Innenbereichs geworden ist. Die Konfliktsituation wird dann erst durch die spätere Wohnbebauung ausgelöst. Das darf bei der gebotenen Interessenbewertung nicht außeracht gelassen werden.</p> <p>Abschließend bitte ich um Nachricht, ob der Entwurf vom 14.02.2020 noch aktuell ist.</p> <p>Ich hoffe auf eine baldige Nachricht, ich bin aber gerne bereit, Sie während der Sprechzeiten zu besuchen.</p>	<p>Sportanlagen wie auch der Wohnbebauung gegeneinander abgewogen und nicht zuletzt daher Teile der Golfsportanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um diesen Interessen gleichermaßen gerecht werden zu können.</p> <p>Der Planstand 14.02.2020 ist nicht mehr aktuell.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
<p>1. [REDACTED] (Stellungnahme vom 17.07.2021)</p>	<p>Als Bewohner des angrenzenden Siedlungsgebietes Kirchenstück, welches wir 2006 bezogen haben, ist es uns nicht egal was da in unserer unmittelbaren Nachbarschaft entstehen soll.</p> <p>Der jetzt vorliegende Bebauungsplan hat so ja nicht mehr viel mit dem im Wiesbadener Kurier am 2. Februar 2021 veröffentlichten Planentwurf zu tun. Statt die Bebauung den Bestandsbauten der Umgebung anzupassen, wie ursprünglich geplant - haben Sie mit diesem neuen Bebauungsplan massive Klötze von etwa 5.000 m³ pro Haus geplant. Wir können uns das nicht als wirklich gut und passend für den Ortsteil vorstellen.</p> <p>Vor 15 Jahren wurde uns beim Bau der Häuser im Kirchenstück noch gesagt, dass aufgrund des Flugverkehrs eine mehr als 3-stöckige Bebauung nicht zulässig wäre. Das nachfolgend gebaute EVIM-Gebäude zwischen Kirchenstück und Rewe-Markt wurde dann schon einen Stock höher gebaut. Nun sollen die höchsten Gebäude 14 m hoch werden. Haben sich die Bestimmungen in diesem Gebiet seit 2006 soweit geändert, dass dieses genehmigt werden darf? Dürfen die Häuser im Kirchenstück nun auch auf 14 m aufgestockt werden?</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der genannten Veröffentlichung handelte es sich um eine Visualisierung der im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes <u>möglichen</u> Bebauung des Plangebietes. Bis auf kleine Anpassungen entspricht diese nach wie vor dem offengelegten Bebauungsplanentwurf. Die zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan bilden den „Rahmen“ der zulässigen Planung, stellen aber nicht die tatsächlich mögliche Ausnutzung dar, da dabei weitere Festsetzungen zur Ausnutzung zu berücksichtigen sind. Die im Umkreis des Plangebiets bestehende Wohnbebauung wurde in der Planung berücksichtigt, indem die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vom Bereich um den Anger hin zu den nördlich und östlich gelegenen WA 2 und WA 5 Abstufungen vornehmen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass die Planung hin zur angrenzenden Bestandsbebauungen kleinteiliger und niedriger wird. Die Umgebungsstrukturen wurden so berücksichtigt und in die Planung mit aufgenommen. Durch eine Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im WA 2 und WA 5 und die Erzeugung einer Staffelung im Plangebiet wird planerisch ein Übergang zu der angrenzenden Bestandsbebauung geschaffen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde auch die Bundesaufsicht für Flugsicherheit beteiligt, die in ihrer Stellungnahme vom 06.02.2019 mitteilte, dass bis zu einer Bauhöhe von 14 m keine Einwände gegen die vorgelegte Planung bestehen. Für das Kirchenstück gilt nach wie vor der rechtskräftige Bebauungsplan 2004/01 Pfarrmorgen, dessen Festsetzungen zur Zahl und Höhe der Vollgeschosse werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Ist es irgendwo nördlich oder südlich am Bebauungsgebiet möglich, einen Radweg zu integrieren? Der Radweg von Hochheim und MZ-Kastel kommend könnte hier gut über die Elisabethenallee weitergeführt werden. In diesem Jahr wurde ja auch bereits ein Abschnitt dieses Weges an der Bildhauerwiese am anderen Ortsrand von Delkenheim Richtung Massenheim eröffnet. Vielleicht wird da ja irgendwann mal einer dieser auch von der Politik gewollten Fernradwege zwischen Mainz und Frankfurt?</p> <p>Wird der jetzige Fuß- und Wanderweg um den Golfplatz herum hier am Baugebiet unterbrochen? Der Weg ist auf dem neuen Bebauungsplan nicht mehr als Weg, sondern als Grünzone bezeichnet.</p> <p>Die Schallschutzwand soll 3,5 m Höhe ab Parkplatz Oberkante Golfplatz werden. Das ist in etwa Mannshoch auf der Ebene des Fuß- und Wanderweges. Bei den direkt angrenzenden 14 m hohen Wohntürmen ist der Schallschutz sicherlich nicht ausreichend für die oberen Stockwerke. Büsche und Bäume am Rand des Parkplatzes bieten ja auch einen gewissen Schallschutz und Lebensqualität. Durch die Schallschutzwand entfällt ein Stück Natur. Es werden zusätzliche Flächen versiegelt und der Nutzen dieser Schallschutzwand erscheint uns äußerst fraglich.</p> <p>Haben Sie bei diesem Projekt und den vielen versiegelten Flächen auch an Starkregenereignisse gedacht? Gibt es hier genügend Grünflächen, wo Regen</p>	<p>Der Bereich der Elisabethenstraße ist Teil der Regionalparkroute RheinMain und bleibt als Rad- und Fußwegeverbindung beibehalten. Durch die Weiterführung und damit verbundenen Baumfestsetzungen der Elisabethenstraße sowie dem fachgerechten Ausbau der Straße sowie der Verlegung der Bushaltestelle erfährt die Route dabei eine Aufwertung.</p> <p>Der angesprochene Bereich im Südosten des Plangebietes wird im Bebauungsplan als eine öffentliche Grünfläche und Fläche für Versickerungsanlagen festgesetzt. Ein Ausbau zu einem 3 m breiten Wirtschaftsweg ist vorgesehen, der weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird.</p> <p>Die Lärmschutzwand (LSW) dient dem Schutz des Wohngebietes insbesondere vor dem Lärm des Parkplatzes des Golfclubs. Dies wurde mittels eines Gutachtens intensiv untersucht und Lage und Abmessungen der LSW durch entsprechende Berechnungsverfahren ermittelt und festgelegt. Zusätzlich sind weitere Maßnahmen seitens der Golfsportanlage zum Lärmschutz zu treffen, die vertraglich geregelt und gesichert wurden. Weiterhin sei darauf hingewiesen, dass der Schallschutz auch für die oberen Geschosse der Wohnbebauungen geprüft wurde und den gesetzlichen Anforderungen grundsätzlich entspricht. Lediglich im WA 4a ist das Staffelgeschoss an der Südseite aus Gründen des Schallschutzes um mindestens 1,5 m zur südlichen Baugrenze zurückzusetzen. Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen für Staffelgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1a, WA 1b, WA 4 und 4a generell fest, diese an mindestens drei Fassadenseiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.</p> <p>Die komplette Gebietsentwässerung wurde auf das Starkregenereignis abgeprüft und bemessen. Damit das anliegende Kanalsystem durch ein Starkregenereignis nicht zusätzlich belastet</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>von 150 l pro m² keine Gefahr darstellt. Im Hinblick auf die schwere Starkregenkatastrophe der letzten Tage in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz müssen wir sicherlich auch in Wiesbaden-Delkenheim in Zukunft mit solchen Ereignissen rechnen. Deshalb sollten neue Baugebiete wie dieses auch darauf vorbereitet sein.</p>	<p>und beaufschlagt wird, werden alle Flächen über Versickerungsanlagen entwässert. Über die Vorgaben der einschlägigen Richtlinien hinaus werden die Versickerungsanlagen nicht auf das 5-jährige Ereignis, sondern auf das 30-jährige Ereignis ausgelegt.</p>
<p>2. [REDACTED] (Stellungnahme vom 12.07.2021)</p>	<p>Ich komme zurück auf Ihre Eingangsbestätigung vom 7.7.2020, in welcher Sie den Erhalt meiner Anregungen und Bedenken vom 6.7.2020 bestätigt haben, die sich auf den B-Plan, insbesondere Fragen des Schallschutzes wegen Sportlärm durch den gebietsangrenzenden GCMT beziehen. Meine damalige Äußerung, in deren Rahmen ich mich auch vorgestellt habe, halte ich aufrecht, diese muss aber wegen der bisherigen Entwicklung des Verfahrens erweitert und ergänzt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen zur frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen (siehe oben).</p>
	<p>1. Zunächst einmal möchte ich mich mit denjenigen Erwartungen beschäftigen, die ein betroffener Bürger von der Stadtplanung erwarten darf, zumal „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen hat“. Die Stadtplanung hat eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen, wie etwa den Klimaschutz zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei der Prüfung des vorliegenden Entwurfs stellt sich daher die Frage, ob derartige Ziele erreicht oder verfehlt wurden. Niemand Geringeres als David Chipperfield hat im Fokus Nr. 20/2021 mit Bedauern festgestellt, dass „die Planungsprozesse demontiert wurden, sodass in den letzten dreißig Jahren die kommerziellen Kräfte unsere Städte geformt haben.“ Diese Entwicklung hat nach der Meinung von Chipperfield zur Folge, dass „eine koordinierte Planung sich gegenüber der Macht der kommerziellen Investitionen nicht durchsetzen konnte. Unsere Unternehmenskultur mag es nicht, wenn man ihr Grenzen setzt“. Mit dieser Formulierung möchte Chipperfield wohl zum Ausdruck bringen, dass die moderne Stadtplanung immens durch Projektentwickler gesteuert wird. Jedenfalls sind nach den eingangs erwähnten Vorstellungen des Gesetzgebers die Festsetzungen eines</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. § 1 Abs. 5 BauGB wird in der Planung berücksichtigt. Insbesondere übernimmt die Planung Verantwortung für künftige Generationen und dient einer sozialgerechten Bodennutzung. Der Bebauungsplan verfolgt den Ansatz einer maßvollen Verdichtung der Wohnnutzung mit einem hohen Durchgrünungsanteil. Die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgten auf Grundlage einer städtebaulichen Erforderlichkeit und einer sachgerechten Planung (vgl. § 1 Abs. 1, 3, 6 und 7 BauGB). Die Aufstellung des Bebauungsplans dient vorrangig der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau, wobei durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete eine wohnverträgliche Nutzungsmischung erreicht werden soll.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>B-Planes nicht gedacht als „Wunschkonzert“ für den Projektentwickler. Es bleibt daher die spannende Frage, ob dieser Entwicklung durch den vorliegenden Entwurf des B-Planes „Lange Seegewann“ Einhalt geboten wurde oder dies vollständig misslungen ist.</p>	
	<p>Das Planungsgebiet befindet sich am Südwest-Zipfel des Vorortes Delkenheim in unmittelbarer Nähe der Gebietsgrenzen der Gemeinde Wiesbaden. Nach dem maßgeblichen Flächennutzungsplan handelt es sich in diesem Gebietsbereich um die letzte, noch bebaubare Fläche, die in Richtung Süden an den Golfclub angrenzt, der im Außenbereich gelegen ist und hinsichtlich seiner Nutzung den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Erweiterungsmöglichkeiten in westlicher Richtung existieren nicht, da der Flächennutzungsplan insoweit Freizeitgärten vorsieht. An das Plangebiet grenzen in östlicher und in nördlicher Richtung Wohnbaugebiete an (Rosenheimer-, Reutlinger-, Straubinger- und Römerstraße), die weit überwiegend mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut sind. Der unvoreingenommene Betrachter durfte daher erwarten, dass im Plangebiet eine ähnliche Stadtrandbebauung entsteht, die einen fließenden Übergang einer Vorstadtbebauung zu den angrenzenden Landschaftsgebieten respektiert.</p>	<p>Die Ausführungen hinsichtlich der Darstellung des Flächennutzungsplans sind korrekt.</p> <p>Die im Umkreis des Plangebiets bestehende Wohnbebauung wurde in der Planung berücksichtigt, indem die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vom Bereich um den Anger hin zu den nördlich und östlich gelegenen WA 2 und WA 5 Abstufungen vornehmen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass die Planung hin zur angrenzenden Bestandsbebauungen kleinteiliger und niedriger wird. Die Umgebungsstrukturen wurden so berücksichtigt und in die Planung mit aufgenommen. Durch eine Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im WA 2 und WA 5 und die Erzeugung einer Staffelung im Plangebiet wird planerisch ein Übergang zu der angrenzenden Bestandsbebauung geschaffen.</p>
	<p>Eine derartige Hoffnung wurde auch durch den städtebaulichen Realisierungswettbewerb geweckt, welcher im Jahre 2014 ausgelobt wurde. Nachdenklich machte allenfalls, dass dieses Verfahren durchgeführt wurde als nicht offener Realisierungswettbewerb ohne vorgeschaltetem Auswahlverfahren. Zu diesem Wettbewerb wurden lediglich sechs Planungsbüros eingeladen, die die Vorhabenträgerin der Gebietsentwicklung ausgewählt hatte. Der Siegerentwurf zeichnete sich durch einen moderaten Übergang zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen aus, er beinhaltet eine flächensparende innere Erschließung, die Bebauung bestand im Wesentlichen aus Einzel- und Reihenhäusern. Im Südwesten war für das Baugebiet eine schützende Lärmschutzwand vorgesehen (Ziff. 2.4. Begr. des B-Plans). Diese dörflich orientierte und vorstädtisch geprägte Wohnsiedlungskultur deckte sich offensichtlich nicht mit den kommerziellen Inte-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Durchführung eines nichtoffenen Realisierungswettbewerbs ist zulässig. Dieser wurde 2014 von der formart GmbH & Co. KG als damaliger Haupteigentümerin (jetzt Instone Real Estate Development GmbH, Frankfurt) der Flächen in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden ausgelobt, um einen qualitätsvollen städtebaulichen Entwurf für das Areal zu finden und umzusetzen. Der Siegerentwurf und die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans dienen als Grundlage für den Bebauungsplan.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung																		
	<p>ressen des Projektentwicklers und wurde daher abgewandelt. Die Anzahl der ursprünglich vorgesehenen, insgesamt 176 Wohneinheiten (vgl. Stellungnahme Amt 51.1. vom 13.2.2019) wurde nahezu verdoppelt, nach dem aktuellen Stand Frühjahr 2021 sind nunmehr insgesamt 304 Wohneinheiten vorgesehen, und zwar insgesamt 249 Wohnungen in Geschößwohnungsbauten und 55 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhäusern (Blatt 17 Begr.).</p> <p>Die weitere Verdichtung des Plangebietes war unaufhaltsam, selbst in jüngster Zeit kam es noch zu Nachverdichtungen:</p> <table border="1" data-bbox="383 678 1357 949"> <thead> <tr> <th>Gebietsanteil</th> <th>Stand 14.02.2020</th> <th>Stand 01.06.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettobauland</td> <td>2,94</td> <td>2,97</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsfläche</td> <td>1,12</td> <td>1,3</td> </tr> <tr> <td>Grünfläche und Versorgung</td> <td>1,12</td> <td>0,74</td> </tr> <tr> <td>Lärmschutzanlage</td> <td>0,04</td> <td>0,05</td> </tr> <tr> <td>Parkflächen Sportanlagen</td> <td></td> <td>0,68</td> </tr> </tbody> </table>	Gebietsanteil	Stand 14.02.2020	Stand 01.06.2021	Nettobauland	2,94	2,97	Verkehrsfläche	1,12	1,3	Grünfläche und Versorgung	1,12	0,74	Lärmschutzanlage	0,04	0,05	Parkflächen Sportanlagen		0,68	<p>Eine Fortentwicklung bzw. Überarbeitung des Siegerentwurfes ist zulässig. So auch eine Optimierung der Gebäudekonzeption und eine damit verbundene Erhöhung von zulässigen Wohneinheiten. Die geplante Verdichtung entspricht letztendlich regionalplanerischen Vorgaben. Denn die Wohndichte, also die Anzahl der Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) Bruttobauland für neue Plangebiete wird durch den Regionalplan Südhessen definiert, der für Wiesbaden (Großstadtbereich) einen Wert von mindestens 60 WE/ha vorgibt. Gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Der Dichtewert wird im Plangebiet eingehalten und liegt bei 60 WE/ha (304 WE auf 5,07 ha (ohne Sportanlagen)).</p> <p>Anmerkung: Die mit Stand 14.02.2020 angegebenen Zahlen sind vom Einwender nicht korrekt wiedergegeben, die Grün- und Versorgungsflächen betragen zum damaligen Planstand 9.588 m² (0,96 ha).</p>
Gebietsanteil	Stand 14.02.2020	Stand 01.06.2021																		
Nettobauland	2,94	2,97																		
Verkehrsfläche	1,12	1,3																		
Grünfläche und Versorgung	1,12	0,74																		
Lärmschutzanlage	0,04	0,05																		
Parkflächen Sportanlagen		0,68																		
	<p>Auffällig ist, dass in diesem relativ kurzen Zeitraum die Anteile für Grünflächen von gut 20 % auf knapp 15 % geschrumpft sind.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Reduzierung der Grünflächen resultierte u.a. aus der Umwidmung von Verkehrsbegleitgrün in öffentliche Straßenverkehrsflächen, die ursprünglich als öffentliche Grünflächen festgesetzt waren. Rechnerisch ergibt sich somit eine Reduzierung, faktisch werden diese Flächen nach wie vor als Grünflächen angelegt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die tatsächliche Reduzierung der Grünflächen ist geringer als angegeben. Der Bebauungsplan verfolgt weiterhin den Ansatz einer für einen Vorort angemessenen maßvollen Verdichtung der Wohnnutzung mit reduzierter versiegelter Freifläche und hohem Durchgrünungsanteil. Gegenüber der Anteile der Grünfläche wird der Schaffung von Wohnraum bis zu diesem Grad Vorrang eingeräumt. Weiterhin handelt es sich um ein Gebiet am Siedlungsrand, das mit den beiden Grünanlagen (Elisabethenweg im</p>																		

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung																															
		<p>Nordosten, Parkanlage „Anger“ im Zentrum) und den Wegebeziehungen die unterschiedlichen Bereiche des baulichen Entwicklungsgebiets als grüne Achsen miteinander verknüpft und die Verbindung zu den umgebenden Grün- und Freiflächen im Außenbereich hergestellt.</p>																															
	<p>Es bleibt die Frage, wie wurde diese Maximierung der Bebauungsmöglichkeiten erreicht. Bekannt ist, dass nach § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt werden:</p> <table border="0" data-bbox="392 699 1339 734"> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet</td> <td>GRZ 0,4</td> <td>GFZ 1,2</td> </tr> </table> <p>Diese Obergrenze darf nach § 17 Abs. 2 BauNVO nur in Ausnahmefällen überschritten werden. Betrachtet man die einzelnen Baufelder des Baugebietes nach Geschoßflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse, so ergibt sich folgendes Bild:</p> <table border="0" data-bbox="392 906 1339 1181"> <tr> <td>WA 1a</td> <td>GRZ 1,35</td> <td>2 Geschosse</td> <td>ein Baufeld</td> </tr> <tr> <td>WA 1</td> <td>GRZ 1,35</td> <td>3 Geschosse</td> <td>sieben Baufelder</td> </tr> <tr> <td>WA 2</td> <td>GRZ 0,7</td> <td>2 Geschosse</td> <td>drei Baufelder</td> </tr> <tr> <td>WA 3</td> <td>GRZ 0,9</td> <td>2 Geschosse</td> <td>zwei Baufelder</td> </tr> <tr> <td>WA 4</td> <td>GRZ 1,2</td> <td>3 Geschosse</td> <td>sechs Baufelder</td> </tr> <tr> <td>WA 5</td> <td>GRZ 0,6</td> <td>2 Geschosse</td> <td>drei Baufelder</td> </tr> <tr> <td>WA 6</td> <td>GRZ 1,2</td> <td>3 Geschosse</td> <td>ein Baufeld</td> </tr> </table> <p>Insgesamt ist daher festzustellen, dass die Ausnutzungsziffern nach der BauNVO ausgeschöpft, teilweise überschritten wurden.</p>	Allgemeines Wohngebiet	GRZ 0,4	GFZ 1,2	WA 1a	GRZ 1,35	2 Geschosse	ein Baufeld	WA 1	GRZ 1,35	3 Geschosse	sieben Baufelder	WA 2	GRZ 0,7	2 Geschosse	drei Baufelder	WA 3	GRZ 0,9	2 Geschosse	zwei Baufelder	WA 4	GRZ 1,2	3 Geschosse	sechs Baufelder	WA 5	GRZ 0,6	2 Geschosse	drei Baufelder	WA 6	GRZ 1,2	3 Geschosse	ein Baufeld	<p>Die Stellungnahme entspricht nicht mehr der geltenden Rechtslage.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 am 22.06.2021 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1802) verkündet. Es ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Ist der Entwurf eines Bauleitplans nach dem 23.06.2021 nach § 3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegt worden, gilt die Verordnung in der ab dem 23.06.2021 geltenden Fassung, vgl. § 25e BauNVO. Die Offenlage begann am 06.07.2021 und endete am 05.08.2021, demzufolge die seit dem 23.06.2021 geltende Fassung zur Anwendung kommt.</p> <p>Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde § 17 BauNVO neu gefasst. Die Obergrenzen wurden nun als Orientierungswerte ausgestaltet, um mehr Flexibilität bei der Ausweisung insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte zu erreichen. § 17 Abs. 2 BauNVO wurde gestrichen. Nach § 17 Abs. 1 Satz 2 BauNVO dürfen nur noch in Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten die Orientierungswerte für Obergrenzen nicht überschritten werden.</p> <p>Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen wurden als Orientierungswerte in der Planung berücksichtigt. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 2. HS, Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 BauGB) machen die Schaffung von Wohnraum zwingend erforderlich, wonach die Obergrenzen teilweise zugunsten einer höheren Baudichte in einem städtebaulich vertretbaren Maß erhöht festgesetzt werden.</p>
Allgemeines Wohngebiet	GRZ 0,4	GFZ 1,2																															
WA 1a	GRZ 1,35	2 Geschosse	ein Baufeld																														
WA 1	GRZ 1,35	3 Geschosse	sieben Baufelder																														
WA 2	GRZ 0,7	2 Geschosse	drei Baufelder																														
WA 3	GRZ 0,9	2 Geschosse	zwei Baufelder																														
WA 4	GRZ 1,2	3 Geschosse	sechs Baufelder																														
WA 5	GRZ 0,6	2 Geschosse	drei Baufelder																														
WA 6	GRZ 1,2	3 Geschosse	ein Baufeld																														

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		<p>Zudem werden durch die unter den Obergrenzen der BauNVO liegenden Baufelder sowie die großzügige Durchgrünung die Überschreitungen im Plangebiet insgesamt wieder ausgeglichen. Sie werden daher als vertretbar angesehen. Die gestaffelte Verdichtung zum Zentrum des Plangebiets rund um die öffentliche Grünfläche hin ist eines der Ziele des Rahmenplans.</p> <p>Anmerkung: Die Begrifflichkeiten von GRZ und GFZ werden vom Einwendenden verwechselt.</p>
	<p>Hinzu kommen Sonderregelungen der Festsetzungen des BPlanes, nach welchen beispielsweise Terrassen und Balkone bis zu einer Grundfläche von 12 qm pro Wohneinheit nicht in die GFZ eingerechnet werden und außerdem Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschossen, Dachgeschossen und Kellergeschossen) nicht auf die GFZ angerechnet werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemeint ist hier wohl einerseits Ziff. 2.1.4 der textlichen Festsetzungen betreffend die GRZ, die auf § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO beruht (OVG des Saarlandes, Ur. v. 05.09.2013, 2 C 190/12).</p> <p>Nach § 19 Abs. 2 BauNVO sind grundflächenrelevant alle das Baugrundstück überdeckenden baulichen Anlagen. Hierzu zählen sowohl die Anlagenteile, die unmittelbar auf dem Grundstück aufstehen, als auch Teile, die sich oberhalb des Grundstücks befinden und in dessen Luftraum hineinragen, wie z. B. Balkone (BeckOK, BauNVO, § 19 Rn. 23).</p> <p>Die festgesetzte Nichtanrechnung dient dazu, dass die geplanten Wohnungen nicht verkleinert werden müssen, um einen angemessenen Freisitz anbieten zu können. Die angestrebte Wohnqualität würde ansonsten gemindert werden. Der Bebauungsplan würde aber auch ohne diese Detailregelung aufgestellt werden, denn nichtsdestotrotz wäre eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erwarten.</p> <p>Andererseits ergibt sich aus § 20 Abs. 3 S. 1 BauNVO, dass nur Vollgeschosse für die Geschossfläche relevant sind. Es besteht kein Anlass, dies im Bebauungsplan zu modifizieren.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Die Vermehrung der Wohneinheiten und der Wohnflächen wurde also in der Weise erreicht, dass man sich von der ursprünglich angedachten, beschaulichen Reihenhauskultur verabschiedete und einer ghettoartigen dreigeschossigen Bauweise plus Staffelgeschoss, also viergeschossigen Blockbebauung den Vorrang einräumte und überwiegend eine Gebäudehöhe von 14 m ermöglichte.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauand, einzuhalten. Für die Stadt Wiesbaden gilt für Bruttowohnbauand ein einzuhaltender Dichtewert von mindestens 60 Wohneinheiten je ha. Der Dichtewert wird im Plangebiet eingehalten und liegt bei 60 WE/ha (304 WE auf 5,07 ha (ohne Sportanlagen)) - vgl. Ausführungen oben.</p> <p>Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass die Planung hin zur angrenzenden Bestandsbebauungen kleinteiliger und niedriger wird. Die Umgebungsstrukturen wurden so berücksichtigt und in die Planung mit aufgenommen. Der Einwendende verkennt, dass allein in den WA 1a, WA 1b und WA 4 drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von maximal 14 m festgesetzt sind. In den restlichen Wohngebieten sind zwei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von maximal 11 m festgesetzt. Für WA 1, 1a, 1b, WA 2, WA 3, WA 4, 4a und WA 6 gilt die offene Bauweise. Im WA 5 wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m festgesetzt.</p> <p>Die gestaffelte Verdichtung zum Zentrum des Plangebiets rund um die öffentliche Grünfläche/Anger lässt keine „ghettoartige“ Anordnung erkennen.</p>
	<p>Offen bleibt die Frage, wo die PKW-Abstellplätze untergebracht werden sollen, die durch die immens maximierten Wohneinheiten ausgelöst werden.</p>	<p>Die Planung trifft Vorsorge und ein Angebot für die spätere Nutzung von Stellplätzen im Plangebiet nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO)/Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden, durch die Festsetzungen von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen (Ziff. 6 der Textlichen Festsetzung i. V. m. Planzeichnung) und der GRZ II. Es besteht die Möglichkeit des Ausgleichs von Stellplätzen durch Fahrradstellplätze (§ 52 Abs. 4</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Nach der Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden werden für 55 Wohneinheiten in Reihen- oder Doppelhäuser insgesamt 110 Stellplätze benötigt, bei 249 Wohnungen fallen 374 Stellplätze an, somit insgesamt 484 Stellplätze.</p>	<p>HBO); der konkrete Nachweis der erforderlichen Stellplätze und dessen Prüfung bleiben dem Baugenehmigungsverfahren bzw. dem Bauordnungsrecht vorbehalten.</p>
	<p>Die ringförmige Erschließungsstraße (3698 und 3699) hat mit einer Breite zwischen 8 und 10 Metern nicht unbedingt Avenue-Charakter, Gegenverkehr ist allenfalls möglich, wenn nur auf einer Straßenseite geparkt werden darf.</p>	<p>Die Ausführungen hinsichtlich der geringen Breite der ringförmigen Erschließungs-/Planstraßen (3698 und 3699) wurden berücksichtigt. Die Breiten der Planstraßen sowie auch der Rosenheimer Straße wurden aufgrund der Einwendung nochmals überprüft. Es wurde fachlich bestätigt, dass die Verkehrsflächen umfassend nach der RAS 06 geplant wurden. Das Regelprofil der Straßen beträgt im Plangebiet 6,0 m zuzüglich der Gehwegeanlagen. Die Rosenheimer Straße wird ab dem Anschluss Römerstraße in südlicher Richtung ebenfalls auf eine 6,0 m breite Mischverkehrsfläche mit einem anschließenden Wendehammer ausgebaut. Sowohl die Mischverkehrsfläche als auch der Wendehammer entsprechen den Vorgaben nach RAS 06 und sind dementsprechend auch für Müll- und Rettungsfahrzeuge geeignet.</p> <p>Die Regelprofile der Straßen wurden durch das Tiefbauamt der Stadt Wiesbaden in einem mehrstufigen Verfahren geprüft und freigegeben.</p>
	<p>2. Dieses beschriebene Zwischenergebnis hinsichtlich der gewaltigen Ausnutzungsmaximierung führt zu der Frage, durch den Einsatz welcher Instrumente konnte eine derartige ghettoaartige Ansiedlungsform erreicht werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der zulässig geplanten Siedlungsdichte/„ghettoartige“ Gebäudestruktur wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>3. Der Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs aus dem Jahre 2014 sah „im Südwesten eine das Baugebiet schützende Lärmschutzwand“ vor (S. 15 Begr.). Diese Lärmschutzwand ging inzwischen auf Wanderschaft, sie verließ den ursprünglichen Geltungsbereich des Plangebietes und wanderte an die Südostgrenze der Planstraße 3699 und verfügt mittlerweile über die üppigen Abmessungen von Länge 114 m, Höhe 3,5 m, insgesamt knapp 400 qm. Eine derartige Schallschutzwand entspricht nicht unbedingt, sondern eher weniger den stadtplanerischen Anforderungen, wie diese in § 1 Abs. 5 BauGB formuliert wurden. Andererseits passt eine derartige Schallschutzwand hervorragend zum Ghettocharakter der Wohnsiedlung, auch wenn darauf verzichtet wurde, die Mauerkrone durch einen Stacheldrahtzaun zu ergänzen, um den Charakter einer Gefängnismauer zu vermeiden. Das Grundstücksgelände für diese Mauer wurde bereits in das Plangebiet nach dem Entwurf vom 14.2.2020 integriert. Damit sind wir bei einer weiteren Frage angekommen, nämlich: „Wie lassen sich die Wohnflächen eines Baugebietes maximieren, dass so nah wie möglich an eine bestehende Sportanlage heranrücken möchte, die seit Jahrzehnten im angrenzenden Außengebiet ihre Heimat hat?“ Mit dieser Problematik hat sich beispielsweise die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin im Rundschreiben Nr. 3/2014 vom 21.8.2014 beschäftigt unter der Überschrift „An emittierende Anlagen heranrückende Wohnbebauung“. Verwiesen wird auch auf die überarbeiteten Hinweise zum Umgang mit dem Altanlagenbonus gemäß § 5 Abs. 4 18. BImSchV der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen Ministerium für Umwelt etc. vom 8.9.2017 Aktenzeichen V-5-8862.4. Hinsichtlich der einschlägigen Rechtsprechung zu diesem Thema verweise ich auf das Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 17.5.2010 - 25 K 1052/10 -. Dieser bis zum heutigen Tage nicht widersprochenen Entscheidung lag nicht der in Delkenheim vorgefundene Sachverhalt zugrunde, sondern die exakt gegenteilige Konstellation. In Delkenheim befindet sich eine im Außenbereich gelegene und genehmigte Golfanlage, die gegenüber Anforderungen geschützt werden muss, welche sich aus einer mehr oder weniger intensiven heranrückenden Wohnbebauung ergeben. Das VG Düsseldorf hatte genau den umgekehrten Fall zu entscheiden, dass sich nämlich im Außenbereich ein genehmigter landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung für über 1000 Mastschweine befand, an dessen Grenzen ein</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Recht werden die negativen Wirkungen einer Schallschutzwand im Rahmen der Stellungnahme angemerkt. Der Umfang (ca. 400 qm) der Lärmschutzwand wird korrekt dargestellt. In der Planung wurde jedoch berücksichtigt, dass sich Lärmschutzwände dazu eignen, aufgrund ihrer optischen Trennwirkung das Stadtbild zu stören. Um die Wirkung als störenden Fremdkörper zu minimieren, wurde daher die Begründung der Lärmschutzwand festgesetzt (Ziff. 14.5.3 der Textlichen Festsetzungen). Die Nordfassade der Schallschutzwand ist hiernach mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 m auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Die Festlegung bzw. Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgten im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit und einer sachgerechten Planung (vgl. § 1 Abs. 1, 3, 6 und 7 BauGB). Um möglichst wirksamen Lärmschutz zu erreichen, wurde der Standort der Lärmschutzwand im Südosten zwischen Wohngebiet und dem angrenzenden Parkplatz der Golfanlage - nah an der Lärmquelle - gewählt. Denn je näher die Wand an der Lärmquelle liegt, desto grösser ist der Bereich, in dem es zu einer Lärmreduktion kommt. Zur Schaffung einer effektiven Lärmreduktion wurden auch die Höhe und Länge der Schallschutzwand gewählt und festgesetzt.</p> <p>Der Planung liegt auch das Bewusstsein zugrunde, dass bei der Ausweisung eines Wohngebiets neben einer Sportanlage den in der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV enthaltenen Wertungen Rechnung getragen werden muss. Der 18. BImSchV kommt im Bauleitplanverfahren mittelbare Bedeutung zu. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Die Ergebnisse der</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Golfplatz errichtet werden sollte. Für die entsprechende Golfplatznutzung existierte bereits ein Bebauungsplan und für den Golfplatzbetreiber eine Baugenehmigung. In dem zitierten Urteil wurde sowohl der Bebauungsplan als auch die erteilte Baugenehmigung vom Gericht als nachbarrechtswidrig angesehen, weil der Schweinezüchter wegen des an seinen Betrieb heranrückenden Golfplatzes mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen zur Reduzierung von Geruchseinwirkungen rechnen müsse und ein Recht darauf habe, von solchen nachträglichen Auflagen verschont zu bleiben. Nach Meinung des Gerichts habe die betreffende Gemeinde die vom Betrieb des Klägers ausgehenden Geruchsmissionen fehlerhaft in ihre planerische Abwägung und Entscheidung einbezogen. Diese gerichtlichen Überlegungen beruhen auf der Anwendung der gesetzlichen Vorschrift des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, die vorsorglich zitiert wird:</p> <p align="center">„ ... Bauliche und sonstige Anlagen „sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“</p> <p>Nach dieser Vorschrift durfte sich das Neubaugebiet in Delkenheim nur soweit der bestehenden Golfanlage nähern, dass durch den verbleibenden Abstand zwischen Neubaugebiet einerseits und Golfanlage andererseits die Grenzwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht überschritten werden. Mit einer derartigen, immensen Abstandsfläche konnte sich der Investor nicht einverstanden erklären, weil dessen kommerzielle Investitionen beträchtlich geschmälert worden wären. Es mussten also aus der Sicht des Investors zwei Ziele erreicht werden:</p> <p>a) Zunächst einmal musste das Neubaugebiet so nahe wie möglich an die Golfanlage heranrücken, die Nordgrenze der Golfanlage wurde zur Südgrenze des Wohnbaugebietes und</p>	<p>Schallimmissionsprognose wurden - soweit möglich - durch die Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt (z. B. Lärmschutzwand). Zusätzlich wurden festsetzungsergänzende Vereinbarungen im Rahmen des dreiseitigen Vertrags vom 05.02.2021 (UR.-Nr. 30/21) getroffen.</p> <p>Dies stellt ein zulässiges Ergebnis einer gerechten Abwägung dar. Nach der Rechtsprechung ist nämlich ein Abwägungsfehler in der Gestalt des Mangels einer ausreichenden Konfliktlösung gerade dann zu verneinen, wenn auf andere Weise gesichert ist, dass der Konflikt tatsächlich gelöst ist. Eine Beschränkung auf bestimmte Instrumentarien der Konfliktbewältigung gibt es dabei nicht (BVerwG, B. v. 26.04.2004, ZfBR 2004, 566). Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum aktiven Lärmschutz (Ziff. 16.1 der Textlichen Festsetzungen i. V. m. Planzeichnung) und die geregelten Maßnahmen im Rahmen des dreiseitigen Vertrags sind geeignet, eine das Wohnen wesentlich störende Nutzung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet verlässlich auszuschließen. Die ermittelten Lärmkonflikte konnten so bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens bewältigt werden.</p> <p>Bei der Planung wurde zudem die Problematik einer „heranrückenden Wohnbebauung“ erkannt. Im Einklang mit der zitierten Rechtsprechung des VG Düsseldorf als auch der genannten Arbeitshilfen wurde das Interessen des Anlagenbetreibers an einer ungehinderten Ausübung der Golfanlage in der Planung berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass der Betrieb der Golfanlage Einschränkungen unterworfen werden muss, wenn die durch die Planung ermöglichte Wohnbebauung verwirklicht werden soll. Es wurde erkannt, dass es sich bei der Wohnbebauung um eine Nutzung handelt, die vor Sportlärm geschützt werden muss.</p> <p>Dem Plangeber ist bewusst, dass in der Rechtsprechung anerkannt ist, dass zu den bei der Aufstellung eines Bebauungsplans</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>b) der für das Neubaugebiet benötigte Sportlärmschutz musste zur Vermeidung von Wohnflächenverlusten im Baugebiet ausgelagert werden und zwar auf das Terrain der Golfanlage. Auf der Seite 18 der Begründung des Bebauungsplanes wird diese Konfliktsituation deutlich geschönt und es finden sich folgende Formulierungen:</p> <p>„Durch die Entwicklung des neuen Wohngebietes entsteht zukünftig eine räumlich sowie funktional enge Beziehung der Sportnutzung und der neuen Wohnnutzung. Zum einen erfolgt die zukünftige verkehrliche Erschließung der Golfanlagen über die neuen Erschließungsflächen des Wohngebiets, zum anderen haben die durch die Sportnutzung verursachten Lärmimmissionen Auswirkungen auf die neue Wohnnutzung... Die Ergebnisse der Untersuchung und die Vorschläge zur Konfliktbewältigung sind sowohl in die konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan eingeflossen als auch in festsetzungsergänzenden vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und dem Golfclub.“</p>	<p>zu berücksichtigenden Belangen grundsätzlich auch das Interesse einer in der Nachbarschaft rechtmäßiger Weise vorhandenen emittierenden Anlage gehört, vor einschränkenden Anforderungen an seine Betriebsführung zum Schutz der aufgrund der planerischen Ausweisung heranrückenden Nutzung gesichert zu bleiben. Der Abwägungsspielraum wird hier durch das Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO eingeschränkt. Danach sind im Falle von an Anlagen heranrückender Wohnbebauung aufgrund von Lärmkonflikten unzumutbare Betriebs- oder Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Nutzungen auszuschließen. Diese Interessen des Anlagenbetreibers wurden erkannt und berücksichtigt.</p> <p>Der Immissionskonflikt wurde im Ergebnis vertretbar im Rahmen eines dreiseitigen festsetzungsergänzenden Vertrags sowie durch Festsetzungen des Bebauungsplans gelöst. Im Ergebnis können so die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der 18. BImSchV (weitestgehend mit Ausnahme eines Spitzenpegels) unter Berücksichtigung und Einbindung der Interessen des Anlagenbetreibers eingehalten werden. Im Zuge der Neuordnung der Grundstücke durch die Wohngebietsentwicklung ergeben sich auch für den benachbarten Anlagenbetreiber neue Entwicklungs- und Erweiterungspotentiale.</p> <p>Die Planung hat berücksichtigt, dass bei Neuplanungen die Steuerung der räumlichen Verteilung und Zuordnung der Nutzungen der zentrale Ansatzpunkt eines wirksamen planerischen Lärmschutzes sein kann. Letztendlich wurde den Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Vorrang eingeräumt und der erforderliche Lärmschutz durch eine Vielzahl an Lärmschutzmaßnahmen erzielt.</p> <p>Dies erfolgte auch unter Berücksichtigung des sog. Trennungsgebots (§ 50 Abs. 1 BImSchG), das als Abwägungsdirektive in</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		<p>der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Dies schließt nicht aus, dass Sportanlagen und Wohngebiete zulässigerweise nebeneinander geplant werden. Nach der Rechtsprechung handelt es sich bei dem Trennungsgebot um nicht mehr als einen ausnahmfähigen Grundsatz. Von dem Trennungsgrundsatz sind somit Ausnahmen denkbar, wenn sichergestellt werden kann, dass von der Sportanlage nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und besondere Umstände des Einzelfalls hinzutreten. Die Trennung unverträglicher Nutzungen durch das Einhalten von Abständen ist im Hinblick auf die vielfältigen Festsetzungsmöglichkeiten nur eine von mehreren Möglichkeiten zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, so dass je nach der räumlichen Situation auch sonstige Maßnahmen, wie z. B. die gezielte Festsetzung von Schutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 BauGB genutzt werden können (vgl. VGH Kassel, Urt. v. 22.4.2010, 4 C 327/09.N, BeckRS 2011, 45314).</p> <p>Im Einklang mit § 50 BImSchG wurde der Lärmschutzkonflikt zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (hier: Wohnen und Sport) daher - einzelfallbezogen - anders als durch räumliche Trennung gelöst, nämlich durch Festsetzungen im Bebauungsplan und festsetzungsergänzende Vereinbarungen. Im Ergebnis können somit schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.</p>
	<p>Diese Argumentation übersieht, dass die Golfanlage seit über 40 Jahren vollständig erschlossen ist, die Erschließung erfolgt überwiegend durch eine gemeinsame Erschließungsstraße mit dem benachbarten Gelände der Firma Dyckerhoff. Die geplante Neuerschließung bringt den Nachteil mit sich, dass die bisherige, rein privat genutzte Erschließung nunmehr mit allen Bewohnern des Neubaugebietes geteilt werden muss. Hinsichtlich der Einzelheiten verweise ich auf die Seiten 28 und 29 der Begründung des BPlanes Stand 1.6.2021, in welchem aufgezählt ist, welche umfangreichen baulichen Veränderungen seitens des Golfclubs hingenommen sowie unbefristet erhalten und erneuert werden</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Planung liegt die Kenntnis zugrunde, dass der Golfplatz bereits erschlossen ist. Die Planung sieht nun eine gemeinsame Erschließung vor.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Berechnung des Verkehrsaufkommens liegt ein Planungsstand zu Grunde, der insgesamt 304 Wohneinheiten in Mehr- und Einfamilienhäusern vorsieht. Die neue Verbindung zum Golfplatz wurde ebenso berücksichtigt. Im</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>müssen, sowie welche Nutzungseinschränkungen die Golfanlage im Rahmen ihres Betriebes in Zukunft zu beachten hat, die vertraglich sichergestellt werden mussten durch sogenannte beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, die in den Grundbüchern vermerkt werden (insgesamt 4 Dienstbarkeiten).</p> <p>Als Gegenleistung für diese vom Golfclub zu liefernden Schallschutzmaßnahmen gegen Sportlärm wurden dem Golfclub Teile des Dyckerhoff-Geländes für den Sportbetrieb zur Verfügung gestellt und außerdem Parkflächenerweiterungen in Aussicht gestellt.</p> <p>Der Deal zwischen dem Investor/LH Wiesbaden einerseits und dem Golfclub andererseits bestand darin, dass seitens des Golfclubs Grundstücksflächen für sämtliche, benötigte Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Zukunft auch vom Golfclub zu unterhalten sind. Die hierzu getroffenen, städtebauvertraglichen Vereinbarungen kollidieren beispielsweise brutal mit der gesetzlichen Regelung, welche eine entschädigungspflichtige Übernahme solcher Grundstücksflächen durch die Gemeinde fordert, welche ausnahmslos im B-Plan für die Errichtung einer Lärmschutzwand reserviert werden (§ 40 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Im Gegenzug erhielt der Golfclub eine Teilfläche des Dyckerhoff-Geländes für die Erweiterung seiner Übungseinrichtungen, zum anderen sollte der Golfclub weitere Parkflächen erhalten, die angeblich nur dann genehmigungsfähig waren, wenn zunächst einmal die gesamten Parkflächen der Golfanlage in den Geltungsbereich des Plangebietes integriert wurden. Im Ergebnis ist daher nach dem aktuellen Planungsstand nicht nur die benötigte Fläche für die Schallschutzwand Teil des Plangebietes geworden, vielmehr sind sämtliche vorhandenen und zukünftigen Parkflächen des Golfclubs Bestandteil des Plangebietes geworden.</p>	<p>Ergebnis kann der geplante vierarmige Kreisverkehr die prognostizierten Verkehrsbelastungen leistungsfähig abwickeln.</p> <p>Sowohl die Kreisverkehrsanlage als auch die innere Erschließung wurden in Bezug auf die Durchmischung des Zu- und Abfahrtsverkehrs der Golfanlage als auch der geplanten Wohnbebauung geprüft und bemessen. Die Leistungsfähigkeit der Straßen- und Knotenpunkte befindet sich in einer niederschweligen Auslastung. Der öffentliche Straßenraum wird im Rahmen der weiterführenden Objektplanung durch öffentliche Stellplätze gegliedert und hierdurch entsprechende Verkehrsberuhigungen initiiert.</p> <p>Drohende Lärmkonflikte wurden erkannt und im Rahmen der Schallimmissionsprognose untersucht. Die in der Schallimmissionsprognose für erforderlich erklärten Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen eines dreiseitigen Vertrags sowie Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt. Denn Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan für Lärmschutzmaßnahmen beschränken sich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, z. B. Festsetzung von Lärmschutzwänden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bietet jedoch z. B. keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Nutzungszeiten in einem Bebauungsplan. Ergänzende städtebauliche Verträge erlauben aber die für eine sachgerechte Konfliktbewältigung oft erforderliche Feinsteuerung. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages können daher auch Regelungen sein, die über den abschließenden Katalog des § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung hinausgehen. Dies ermöglicht Gemeinden eine darüber hinausgehende Konfliktbewältigung, z. B. gerade bei der Bewältigung von Immissionsschutzkonflikten. Die Belange des Golfclubs wurden im Vertrag und im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. § 40 Abs. 2 BauGB steht den getroffenen vertraglichen Regelungen nicht entgegen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>4. Diese Manipulation wirft allerdings weitergehende Fragestellungen auf. Zunächst einmal ist zu klären, ob der Entwickler eines Wohnbaugebietes berechtigt ist, den für das Wohnbaugebiet benötigten Immissionsschutz (beispielsweise Sportlärm) in der Weise zu importieren, dass er mit Grundstücksnachbarn des Neubaugebietes Absprachen trifft, durch die der vom Neubaugebiet benötigte Immissionsschutz sichergestellt wird. Mit anderen Worten:</p> <p>Kann man das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO in der Weise unterlaufen, dass man nicht selbst Rücksicht nimmt, sondern die Nachbarn veranlasst, die eigene Rücksichtslosigkeit erträglich zu machen? An dieser Stelle sind wir bei der Eingangs formulierten Frage angelangt, die darin besteht, ob man es zugelassen kann, dass nach der aktuellen Stadtplanung kommerzielle Kräfte in der Lage sind, den von ihnen benötigten Immissionsschutz nicht sicherzustellen, sondern irgendwo einzukaufen. Diese Überlegung führt zu der zweiten Frage, ob für den Entwickler eines Neubaugebietes die Möglichkeit besteht, die Ausnutzung des Neubaugebietes bis auf den letzten Quadratmeter auszuquetschen, in dem er sich den gesamten, für das Neubaugebiet benötigten Immissionsschutz im Bereich der Peripherie dieses Gebietes anliefern lässt. Alle diese Möglichkeiten wurden mit dem vorliegenden B-Planentwurf dem Projektentwickler Instone ohne weiteres eingeräumt. Es bleibt die Frage, ob diese Entscheidung der Stadtplanung für die Stadtverordnetenversammlung hinnehmbar ist und ob derartige Immissionsschutzbeschaffungsmaßnahmen auch einer Normenkontrolle nach § 47 VWGO standhalten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vertragliche (festsetzungsergänzende) Vereinbarungen mit den Anlagenbetreiber sind zulässig (vgl. obige Ausführungen).</p> <p>§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und nicht die Aufstellung des Bebauungsplans. Lärmschutzkonflikte können vorliegend anders als durch räumliche Trennung gelöst werden.</p> <p>Die Festlegung bzw. Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgte im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit und einer sachgerechten Planung (vgl. § 1 Abs. 1, 3, 6 und 7 BauGB).</p> <p>Die Ausnutzungsdichte bzw. Siedlungsdichte entspricht regionalplanerischen Vorgaben (vgl. Ausführungen oben).</p>
	<p>5. Problematisch ist allerdings, wie es um diejenigen Gegenleistungen bestellt ist, die für die Sportlärmschutzeinrichtungen und -maßnahmen dem Golfclub versprochen wurden. Unproblematisch ist die teilweise Lieferung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes zur Arrondierung der Übungsflächen der Sportanlage zu einem Kaufpreis von € 1,--. Dieses Gelände liegt nach wie vor im Außenbereich und im Geltungsbereich des aktuellen Flächennutzungsplanes, der für das Gelände Spiel, Sport, Freizeit vorsieht.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festlegung bzw. Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgte im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit und einer sachgerechten Planung (vgl. § 1 Abs. 1, 3, 6 und 7 BauGB). Die ermittelten Lärmkonflikte konnten so durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch festsetzungsergänzende vertragliche Regelungen bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens bewältigt werden. Auch kann so Baurecht für die Parkflächen</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Problematisch ist die Zusage von Investor und LH Wiesbaden, genutzte, aber nicht genehmigte Parkflächen nach zu genehmigen sowie Parkplatzerweiterungen zu genehmigen. Um diese Genehmigungsfähigkeit zu erreichen, wurde es nötig, die Südgrenze des Plangebietes zu modellieren und auf sämtliche Flächen zu erweitern, die gegenwärtig und zukünftig vom Golfclub als Parkflächen genutzt werden sollen. Die Größe dieser zusätzlichen Parkflächen wird auf Blatt 10 der Begründung des B-Planes bezeichnet mit Flächen für Sportanlagen 0,68 ha.</p> <p>a) Dieses Konstrukt beinhaltet, dass die gesamten Parkflächen des Golfclubs wandern, bisher lagen sie im sogenannten Außenbereich und waren überwiegend auch genehmigt, nunmehr werden sie zum Innenbereich des B-Planes, sie sind nicht mehr Teil des Außengebietes und der Sportanlage, sondern Teil des Wohngebietes. Dies hat zur Folge, dass für die Parkflächen des Golfclubs die Sportanlagenlärmschutzverordnung ihre Gültigkeit verliert und in diesem Gebiet nunmehr die Lärmschutzanlagen den Anforderungen für ein allgemeines Wohngebiet Gültigkeit entsprechen müssen.</p>	<p>nach § 30 Abs. 1 BauGB (in Form einer Angebotsplanung) geschaffen werden.</p> <p>Entgegen den Ausführungen des Einwendenden hat die Festsetzung der Parkflächen/Stellplätze nicht zur Folge, dass für die Parkflächen des Golfclubs die Sportanlagenlärmschutzverordnung ihre Gültigkeit verliert und in diesem Gebiet nunmehr die Lärmschutzanlagen den Anforderungen für ein allgemeines Wohngebiet entsprechen müssen. Im Rahmen der durchgeführten Schallimmissionsprognose wurden gemäß Ziff. 1.1 des Anhangs 1 zur 18. BImSchV der Sportanlage (Golfclub) die Geräusche, die von Parkplätzen auf dem Anlagengelände ausgehen, zugerechnet. Dementsprechend wurden die Parkflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für Sportanlagen („Stellplätze mit Zweckbestimmung: Golfanlage“) im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Flächen sind nicht Teil eines Wohngebiets nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO. Die ergriffenen Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf den Sportlärm, der von der Sportanlage inkl. Parkplätzen auf dem Anlagengelände ausgeht und auf die angrenzende geplante Wohnbebauung einwirkt.</p>
	<p>b) Problematisch ist darüber hinaus, ob derartige, nur privat genutzte Parkflächen überhaupt in einem allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Denkbar ist die Anwendung von § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO, nach welcher Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind. Die sportlichen Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO befinden sich aber überhaupt nicht im Plangebiet, sondern im benachbarten Außenbereich. Die angedachten Parkflächen werden daher weder für das Plangebiet noch für sportliche Anlagen im Plangebiet benötigt, sondern für sportliche Anlagen im benachbarten Außenbereich. Derartige nicht für das Plangebiet selbst vorgesehene Parkflächen lassen daher nach § 4 BauNVO überhaupt nicht im B-Plan festsetzen.</p>	<p>Im Rahmen der Planung wurde berücksichtigt, dass nach § 12 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebiets Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.</p> <p>Zur Unterbringung der Golfsportanlage sowie der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze wurden daher Flächen für Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt (Planzeichen Nr. 4.2 PlanZV und Nr. 7 der textlichen Festsetzungen). Diese Flächen sind nicht Teil eines Wohngebiets nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>c) Abschließend muss ich auf die Stellungnahme des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 28.2.2019 verweisen (öffentliche Bekanntmachung zweite Spalte (30)). Diese Stellungnahme des Regierungspräsidenten wurde sehr frühzeitig eingeholt und bezieht sich jedenfalls nicht auf die aktuelle Fassung des B-Planentwurfs vom 1.6.2021. In dieser Stellungnahme vom 28.2.2019 beschäftigt sich der Regierungspräsident mit der Frage, ob die Überplanung der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes in dem südwestlichen Teil des Plangebietes zugelassen werden kann. Konkret handelt es sich um den Grundstücksstreifen entlang der Nordgrenze des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes, in welchem eine relativ massive Reihenhausbebauung vorgesehen ist mit WA 3 GRZ 0,45 GFZ 0,9 II GH = 11,0 m. Zu diesem Thema äußert sich der Regierungspräsident dahingehend, dass mit einer Fläche von „ca. 0,3 ha eine nicht raumbedeutende Größenordnung“ besteht, die „keinen regionalplanerischen Bedenken begegnet.“ An dieser, vom Regierungspräsidenten beurteilten Sachlage hat sich aber inzwischen einiges geändert, weil der Südteil des Plangebietes nunmehr extensiv ausgeweitet wurde um die Flächen (Parkflächen) für Sportanlagen von rund 0,68 ha. Der Bebauungsplan ändert daher die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich einer Fläche von ca. 1 ha, die wohl schwerlich als unbedeutend angesehen werden kann. Die Aussage des Regierungspräsidenten geht daher ebenso wie die Stellungnahme von Amt 51 von überholten Voraussetzungen aus, da der Eingriff in den Flächennutzungsplan deutlich umfangreicher als angenommen ist und die Gruppenberechnung des Amtes 51 nur etwa die Hälfte der aktuellen Wohnungsanzahl berücksichtigt. Wegen des nur eingeschränkt dargestellten Korrekturbedarfs ist wohl ein weiteres Offenlegungsverfahren nicht vermeidbar.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwendende verwechselt die Ziele der Raumordnung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.</p> <p>Soweit im Süden des künftigen Geltungsbereichs das dort im RPS/RegFNP 2010 festgelegte "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" mit ca. 0,3 ha (WA 3) überplant wird, findet dies in einer nicht raumbedeutsamen Größenordnung statt. Es bestehen aus regionalplanerischer Sicht hier keine Bedenken.</p> <p>Das RP bezieht sich in seiner Stellungnahme weiterhin allein auf die Angaben vor Flächenerweiterung. Das RP äußert sich nicht zu der zwischenzeitlich erfolgten Flächenerweiterung zugunsten des Golfclubs. Da es sich bei den zusätzlich rund 0,9 ha innerhalb des "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" um Flächen für Sportanlagen/Golfplatz handelt, die größtenteils auch nur der Festsetzung des Bestands dienen und die aufgrund dieser bestehenden Nutzung schon heute und auch zukünftig einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen sind, begegnet die Planung daher auch insoweit keinen regionalplanerischen Bedenken. Die bauplanungsrechtliche Sicherung der bereits existierenden Nutzung als Flächen für den Golfsport überwiegt vor diesem Hintergrund ausnahmsweise dem durch die Darstellung eines Vorbehaltsgebiets hervorgehobenen Interesse an einer landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Die Planung berücksichtigt auch das sog. Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden überwiegend als „Wohnbaufläche - Planung“ und im Süden teilweise als „Grünfläche - Sportanlage, Bestand“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan hat für diesen Bereich eine bewusste Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbe-</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		<p>reich getroffen. Nach der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ist somit der Bereich der Grünfläche grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Nach der Rechtsprechung gewährt das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Gemeinde aber auch in der räumlichen Abgrenzung einen Spielraum, der je nach den örtlichen Gegebenheiten etwa durch Umpfanung benachbarter Flächen oder eine Abrundung treppenförmig angelegter Baugebiete in das Außengebiet des Flächennutzungsplans hinein ausgefüllt werden kann. Die Einbeziehung eines „Randstreifens“ in das Gebiet eines Bebauungsplans kann daher noch vom Begriff des „Entwickelns“ i.S. v. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt sein. Entscheidend ist dabei die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebiets zur Größe des gesamten Gemeindegebiets oder eines Ortsteils steht (vgl. BVerwG, Urt. v. 26.02.1999, 4 CN 6/98, NVwZ 2000, 197).</p> <p>Der Bereich innerhalb der dargestellten Grünfläche, der einer Bebauung zugesprochen werden soll (WA 3), weist im Verhältnis zur bisherigen Größe des Ortsteils als auch im Verhältnis zur Restfläche des Geltungsbereichs die Qualität einer „Randfläche“ i. S. d. Rechtsprechung auf, demzufolge in zulässiger Weise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden kann. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, für die der Flächennutzungsplan eine „Grünfläche - Sportanlage, Bestand“ darstellt, werden als Flächen für Sportanlagen, Stellplätze mit Zweckbestimmung Golfsportanlage (Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen i. V. m. Planzeichnung) festgesetzt.</p>
	<p>6. Die Begründung des B-Planes vom 1.6.2021 spricht auf Seite 18 von sogenannten „festsetzungsergänzenden vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt,</p>	<p>Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>dem Vorhabenträger und dem Golfclub.“ Gemeint ist der sogenannte notarielle Vertrag vom 5.2.2021, der zur UR.NR. 30/2021 vor dem Notar Puls in Wiesbaden protokolliert wurde. Dieser Vertrag sieht vor, dass seitens des Golfclubs der gesamte Sportlärmschutz geliefert, geduldet, unterhalten und erneuert wird, der für das Neubauwohngebiet benötigt wird. Im Gegenzug erhält der Golfclub Teile des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes zur Sportanlagenarrondierung und vor allem zusätzliche Parkflächen einschließlich deren Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage der Festsetzungen des B-Planes. Diese notariellen Vereinbarungen dürften eindeutig gegen das Koppelungsverbot aus § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB verstoßen und damit rechtsunwirksam sein. Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Thema lässt sich dem aktuelleren Urteil des BGH vom 2.10.2015 entnehmen - V ZR 307/13 - .</p>	<p>Der angesprochene Vertrag verstößt weder gegen das Koppelungsverbot noch gegen § 1 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 BauGB.</p> <p>Das Koppelungsverbot verbietet vertragliche Gegenleistungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen, die für keinen bestimmten Zweck vereinbart werden, der Gemeinde nicht zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dienen und in keinem sachlichen Zusammenhang mit der (vertraglichen) Leistung der Gemeinde stehen. Nach § 1 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 BauGB dürfen in Verträgen keine Ansprüche auf die Aufstellung von Bauleitplänen begründet werden.</p> <p>In dem angesprochenen Vertrag wird kein Anspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans begründet. Alle vertraglichen Inhalte stehen in einem sachlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan. Gegenstand städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB kann die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, die Übernahme von Kosten, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, sein. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken. So kann sich der private Vertragspartner durch städtebauliche Verträge zu einer bestimmten Grundstücksnutzung verpflichten. Ausdrücklich erlaubt die Rechtsprechung vertragliche Regelungen zur Bewältigung von Immissionsschutzkonflikten. Denn die Festsetzungsmöglichkeiten nach BauGB und BauNVO reichen nicht immer aus, um Immissionskonflikte umfassend zu bewältigen. Insbesondere sind Nutzungsbeschränkungen nicht festsetzungsfähig. Diese Lücke darf durch festsetzungsergänzende städtebauliche Verträge geschlossen werden. Nach der Rechtsprechung darf die Gemeinde vorbeugenden Immissionsschutz nicht nur mit Mitteln der Bauleitplanung verfolgen, sondern auch durch Vertrag (Burmeister, Praxishandbuch städtebauliche Verträge, 3. Auflage, S. 183 ff.; BVerwG, NVwZ 1990, 665).</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		<p>Die Festlegung bzw. Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgten im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit und einer sachgerechten Planung (vgl. § 1 Abs. 1, 3, 6 und 7 BauGB). Die ermittelten Lärmkonflikte konnten so durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch festsetzungsergänzende vertragliche Regelungen bereits auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens bewältigt werden. Im Zuge der Bauleitplanung wurden neue Entwicklungs- und Erweiterungspotentiale des Anlagenbetreibers beachtet und in der Planung berücksichtigt, infolgedessen auch Baurecht für eine bauliche Erweiterung der Golfanlage nach § 30 Abs. 1 BauGB (in Form einer Angebotsplanung) geschaffen wird.</p> <p>Ferner sollen so bislang genutzte Parkflächen bauplanungsrechtlich legalisiert werden, was u. a. ein legitimes Ziel einer Bauleitplanung darstellt. So soll eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden.</p>
	<p>Insgesamt gesehen bestehen wohl recht schwerwiegende Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit des geplanten Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen, so dass man sich sehr ernsthaft die Frage stellen sollte, ob man unter dem Deckmantel der angeblich bestehenden Wohnungsnot den kommerziellen Interessen von Investoren Tür und Tor öffnet und es zulässt, dass selbst beschauliche und naturnahe Ortsrandlagen durch ghettoartige Ansiedlungen verunstaltet werden. Die von mir beschriebene massive Verdichtung des Neubaugebiets verdeutlicht in eklatanter Weise, dass die Festsetzungen des B-Planes leider doch als Wunschkonzert für den Projektentwickler aufgefasst werden müssen. Dessen kommerziellen Interessen verdrängen vollständig die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner des Gebiets einerseits sowie diejenigen der heutigen Gebietsnachbarn andererseits und widersprechen daher den vom Gesetzgeber gemachten Vorgaben an eine gesunde und der Allgemeinheit dienende Stadtentwicklung. Das von mir auf Blatt 2 beschriebene Kräftemessen zwischen Gemeinde und Projektentwickler hat die Gemeinde im Ergebnis klar und deutlich verloren.</p> <p>Für etwaige Rückfragen und Erläuterungen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Zusammenarbeit mit Bauträgern zulässig. Die Gemeinden dürfen hierbei intensiv mit Investoren zusammenarbeiten; Bauträger dürfen eigene Planung und Vorlagen ausarbeiten und vorlegen (vgl. hierzu BVerwG, B. v. 28.08.1987, 4 N 1/86, NVwZ 1988, 351; Burmeister, Praxis-handbuch Städtebauliche Verträge, 3. Auflage 2014, Rn. 55).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
<p>Nachtrag 1 [REDACTED]</p>	<p>Ich komme noch einmal zurück auf meine Stellungnahme vom 12.7.2021, in welcher ich Anregungen und Bedenken zum oben genannten Bebauungsplanentwurf geäußert habe. Nunmehr entnehme ich einer aktuellen Pressenotiz des Wiesbadener Kuriers vom 20.7.2021, dass für das neue Quartier eine sechszügige Kindertagesstätte mit insgesamt 98 Plätzen vorgesehen sein soll. In meiner Stellungnahme vom 12.7.2021 hatte ich auf die Stellungnahme des Amtes 51.1 vom 13.2.2019 aufmerksam gemacht, dass seinerzeit eine mindestens drei- bis viergruppige Kindertagesstätte erforderlich wird, und zwar bezogen auf die seinerzeit vorgesehene Zahl von 176 Wohneinheiten. Ich kann nicht erkennen, ob die veränderte Größe der Kindertagesstätte mit der gestiegenen Anzahl von Wohneinheiten in Verbindung steht, eine aktualisierte Stellungnahme des Amtes 51.1. ist jedenfalls aus der Offenlegung nicht zu sehen.</p> <p>Aus dem Bebauungsplan wird zwar deutlich, welche Flächen und in welchen Baufeldern eine Wohnbebauung zulässig sein soll. Angegeben sind nicht nur die Nutzung WA, sowie die Geschossigkeit einschließlich Ausnutzung und Gebäudehöhe, die Lage der Anordnung der Kindertagesstätte ist jedoch nicht dargestellt. Unklar bleibt daher, ob diese Kindertagesstätte in ein größeres Wohngebäude integriert werden soll, es fehlt auch die Darstellung der von einer Kindertagesstätte genutzten Freifläche einschließlich Parkflächen für Mitarbeiter und Eltern.</p> <p>Aus dem Bebauungsplan kann ich schließlich nicht erkennen, weshalb die Planung eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO vorsieht. Die im Plan dargestellte Nutzung entspricht ohne Ausnahme derjenigen Nutzung, welche § 3 BauNVO für reine Wohngebiete vorsieht. In einem Bebauungsplan sind nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Baugebietsbezeichnungen dieser Verordnung zu verwenden. Diese Rechtslage führt dazu, dass die Gemeinde wegen des sogenannten Typenzwanges an den Baugebietskatalog der BauNVO gebunden ist. Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sind daher an der Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets zu orientieren, da der BauNVO eine Schutzfunktion für die zulässige Regelbebauung zukommt. Die Abweichung von den in der BauNVO vorgegebenen Gebietstypen muss durch hinreichend gewichtige, städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise gerechtfertigt sein.</p>	<p>Das Amt 51.1 - Amt für Soziale Arbeit hat bereits am 26.07.2021 Stellung zur aktuellen Planung genommen. Hiernach sind die Belange des Amtes für Soziale Arbeit in den vorliegenden Planunterlagen gut verankert.</p> <p>Die genaue Lage der geplanten Kindertagesstätte muss nicht festgesetzt werden. Die Festsetzung eines WA umfasst nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke. Kindertagesstätten sind Anlagen für soziale Zwecke (Hornmann, in: BeckOK, BauNVO, § 4 Rn. 88).</p> <p>Die Planung setzt ein WA (§ 4 BauNVO) anstelle eines WR (§ 3 BauNVO) fest, um den Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen zu erweitern. Neben Anlagen zur Kinderbetreuung sollen auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig sein.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie diese ergänzenden Aspekte meiner vorge-nannten Stellungnahme noch berücksichtigen könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. [REDACTED] (Stellungnahme vom 26.07.2021)	<p>Als unmittelbar von der Baumaßnahme Betroffene möchte ich, auch im Namen einiger Nachbarn, um Antwort verschiedener Fragen und ggfs. Aufnahme nicht berücksichtigter Maßnahmen und Anregungen bitten:</p> <p>1. Anzahl der Stellplätze für Wohnungen, Reihen- und Doppelhäuser</p> <p>Wie viele Tiefgaragenplätze sind nach welchem Rechenschlüssel vorgesehen? (Bitte ausführliche Berechnung, danke) Wie viele Besucherstellplätze gibt es in der Tiefgarage? Wie viele öffentliche Parkplätze befinden sich oberhalb der Tiefgarage?</p> <p>Folgende Überlegungen dazu bitte ich zu berücksichtigen:</p> <p>Nicht jeder wird in einer Tiefgarage parken oder spät am Abend dort hineinfahren wollen (Frauen). Nicht jede Privatgarage wird zum Unterstellen des Autos genutzt, sondern - das Problem ist bekannt - zum Abstellen und Lagern diverser anderer Dinge. In vielen Haushalten gibt es zwei oder bei im Haushalt lebenden erwachsenen Kindern sogar noch mehr Autos. Es werden aus diesen Gründen deutlich mehr Stellplätze benötigt werden, als die gesetzliche Vorgabe ausweist und inzwischen wahrscheinlich beschlossen ist.</p> <p>Weitere Hinweise dazu sind:</p> <p>Außerhalb des Baugebietes sind keine weiteren Parkmöglichkeiten geplant. REWE und die Apotheke werden sicherlich sehr schnell ein Parken nur für ihre Kunden einrichten. Das Gebiet Pfarrmorgen/Kirchenstück hat schon jetzt außer</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung trifft Vorsorge und ein Angebot für die spätere Nutzung von Stellplätzen im Plangebiet nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO)/Stellplatzsatzung der Stadt Wiesbaden, durch die Festsetzungen von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen (Ziff. 6 der Textlichen Festsetzung i. V. m. Planzeichnung) und der GRZ II. Es besteht die Möglichkeit des Ausgleichs von Stellplätzen durch Fahrradstellplätze (§ 52 Abs. 4 HBO); der konkrete Nachweis der erforderlichen Stellplätze und dessen Prüfung bleiben dem Baugenehmigungsverfahren bzw. dem Bauordnungsrecht vorbehalten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung können keine Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>den Anliegern durch die Patienten der Physiotherapie, eine logopädische Praxis incl. Fußpflege und den Zahnarzt tagsüber keine Parkkapazitäten mehr. Es wird bereits auf den REWE-Parkplatz zurückgegriffen. Abends parken die Anwohner vor ihren Häusern. Die Müllautos müssen sich durch die engen und dicht beparkten Kurven teils durchwinken lassen. Größere Probleme gäbe es auch beim Durchfahren der Spielstraßen im Bereich der Reihenhäuser im Kirchenstück. Das geplante Bauvorhaben lässt den sehr realistischen Schluss zu, dass die Anwohner umliegend nach Parkplätzen suchen und u. a. dadurch den Verkehr im Pfarrmorgen/Kirchenstück nicht unerheblich verstärken, besonders nach Arbeitschluss.</p> <p>2. Eine Besonderheit stellt das behindertengerechte Haus Kirchenstück 43 - 47 dar.</p> <p>Es handelt sich hier um 19 Wohneinheiten, in denen vorwiegend Menschen mit mobilen Einschränkungen leben, die meisten Rollator- und Rollstuhlfahrer. Entsprechend verstärkt ist hier auch noch der Verkehr durch mehrere Pflegedienste (auch abends), Haushaltshilfen, Sanitätshäuser und Krankenfahrdienste vor- und nachmittags, u.v.m. Hinzu kommt, dass der abgeflachte Bürgersteig nicht als Parkverbot von vielen Autofahrern erkannt werden will. Das große zusätzliche Hinweisschild, den Zugang zum Haus für die Rollstuhlfahrer freizuhalten, wird derzeit immer noch gerne \"übersehen\", was bei den zukünftigen Nachbarn sehr schnell zu Diskussionen führen wird. Uneinsichtige Fahrer hatten wir schon viele.</p> <p>Der bisherige Autoverkehr stellt trotz Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h eine seit Jahren viel diskutierte Herausforderung dar. Es gibt keinen FUSSWEG vom Kirchenstück bis zum REWE, dafür aber eine Reihe Parkplätze, an der die behinderten Menschen vorbei müssen - und beim rückwärts Ausparken auch schon mal übersehen werden - und eine enge unüberschaubare Kurve, um zum Einkaufen zu kommen bzw. um die Straße zu überqueren. Die Geschwindigkeitsbegrenzung wird sehr oft ignoriert.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt nicht erkennen, ob in dem beschriebenen Bereich ein Fußweg geplant ist. Das macht, wenn dies so ist, FASSUNGSLOS. Vor allem vor dem Hintergrund, dass die Behinderten z. T. schon vor Jahren deswegen</p>	<p>Die dargestellte Problematik wird nicht durch den Bebauungsplan verursacht und kann daher auch nicht im vorliegenden Bauleitplanverfahren geregelt werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Das Kirchenstück wird im künftigen Ausbau über eine neue Gehweganlage entlang der Elisabethenstraße erschlossen. Die</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>selbst aktiv geworden sind. Das ist die Möglichkeit, die Gefahrenquelle endlich zu beseitigen.</p> <p>Ich möchte um eine möglichst rasche Information zu meinen ausführlichen Darlegungen bitten. Die Notwendigkeit habe ich ausführlich beschrieben und erwarte eine genaue Überprüfung mit entsprechenden Änderungsmaßnahmen. Gerne bin ich zu weiteren Ausführungen bereit.</p>	<p>Barrierefreiheit entsprechend den Standards der Stadt Wiesbaden wird gewährleistet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Anregungen werden wie oben ausgeführt berücksichtigt.</p>
<p>Nachtrag 1 [REDACTED]</p>	<p>Im Nachgang zu meiner E-Mail vom 26.07.2021 möchte ich Ihnen mitteilen, dass m. E. eine Möglichkeit besteht, den angesprochenen Fußweg durch die Ergänzung eines Teilstückes des bereits vorhandenen Bürgersteigs unkompliziert im Zuge der Baumaßnahme und Erneuerung der Straße anzulegen. Die Hausverwaltung hält diesen Vorschlag für umsetzbar. Gerne können Sie diesbezüglich Kontakt mit mir aufnehmen.</p> <p>Bei meiner gestrigen Stellungnahme ist leider die E-Mail-Adresse nicht korrekt angegeben. Die richtige lautet [REDACTED]</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, auf die vorhergehenden Stellungnahmen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. [REDACTED] (Stellungnahme vom 22.07.2021)</p>	<p>[REDACTED] setzt sich für die Verkehrsberuhigung in unserem Wohngebiet ein. In der Rosenheimer Straße und den angrenzenden Straßen sind die Anwohner seit Jahren einer enormen Verkehrsbelästigung durch bis zu 3000 Pkw und 110 Busse pro Tag ausgesetzt. In der Tempo 30 Zone wird oft mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren.</p> <p>Dazu kommt Tag und Nacht die erhebliche Lärm- und Abgasbelästigung der zwei provisorischen Bushaltestellen. Bei Einrichtung dieser Haltestellen in 2005 wurde den Anwohnern versichert, dass diese entfallen sollten mit der Einrichtung der Haltestelle im Seegewann.</p> <p>Dieser enormen Verkehrsbelästigung werden auch die künftigen Bewohner des Langen Seegewann ausgesetzt sein. Der Verkehr wird sogar noch zunehmen durch die zehn neuen Häuser in der Rosenheimer Straße.</p> <p>Die erforderliche Verkehrsberuhigung sollte im Bebauungsplan auf der Grundlage des Rahmenplanes festgelegt werden. Wir können im Bebauungsplan aber</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Problematik wird nicht durch den Bebauungsplan verursacht und kann</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>keine entsprechenden Maßnahmen erkennen. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes heißt es unter 3.5 „Verkehrsuntersuchung“, dass nur eine geringe Verkehrszunahme in der Rosenheimer Straße von 5 % zu erwarten sei. Es wird aber nicht der ohnehin starke Verkehr von 3000 Pkw und 110 Bussen pro Tag im vorderen stark frequentierten Abschnitt der Rosenheimer Straße erwähnt. Das hohe Verkehrsaufkommen wurde durch Messungen ermittelt, die von der Ortsverwaltung Delkenheim durchgeführt wurden.</p> <p>Unter 3.6.3 „Straßenverkehrslärm“ wird unter 3. „Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen Straßen“ erwähnt, dass der Verkehrslärm in der Rosenheimer Straße nur um 0.5 dB(A) zunehmen wird aufgrund von ca. 140 zusätzlichen Fahrzeugen pro Tag. Auch hier wird nicht der enorme Lärm durch den vorhandenen Verkehr berücksichtigt.</p>	<p>daher auch nicht im vorliegenden Bauleitplanverfahren geregelt werden.</p> <p>Die Verkehrszunahme von 115 Kfz-Fahrten in 24 Stunden auf der Rosenheimer Straße durch die zehn Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Seegewann“, die über die Rosenheimer Straße erschlossen werden, ist sehr gering. Diese zusätzliche Verkehrsmenge führt bei derzeitigen Verkehrsaufkommen von 3.110 Kfz zu einer Zunahme des Beurteilungspegels von 0,2 dB(A). Eine so geringe Geräuschzunahme ist für das menschliche Gehör nicht feststellbar. Daher kann die Zunahme des Straßenverkehrslärms den Anwohnern entlang der Rosenheimer Straße zugemutet werden.</p> <p>Nach der ständigen Rechtsprechung der Bausenate des VGH Kassel bewirkt zudem die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesses eines Straßenanliegers, von planbedingtem Mehrverkehr, insbesondere im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen, verschont zu bleiben (VGH Kassel, Urt. v. 17.08.2017 - 4 C 2760/16.N, ZfBR 2018, 77, 78).</p> <p>Die Verkehrsmenge und die daraus resultierende Geräuschbelastung auf im nördlichen Teil der Rosenheimer Straße ist nicht durch den Bebauungsplan „Lange Seegewann“ verursacht. Der Anstieg des Beurteilungspegels ist so gering, dass hieraus keine relevante Zunahme der Geräuschbelastung resultiert.</p> <p>Die Aussage, dass der Bebauungsplan keine Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm festsetzt, ist nicht zutreffend.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Im Bebauungsplan sind nur Maßnahmen gegen den Lärm vom Golfplatz vorgesehen, der vergleichsweise gering ist gegenüber dem Verkehrslärm in der Rosenheimer Straße. Es kann nicht sein, dass man Maßnahmen gegen den Lärm von einem Golfplatz vorsieht und nichts gegen diesen Verkehrslärm unternimmt.</p> <p>Zum Schutz der künftigen Bewohner des Langen Seegewann und der Anwohner müssen dringend Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und damit Lärminderung geschaffen werden.</p> <p>In der Zielsetzung des Rahmenplanes (gemäß Seite 5) und des Bebauungsplanes unter „Planungsziele und Planungszwecke“ (gemäß Seite 8) heißt es dazu:</p> <p>Durch die Planung soll den Anwohnern und künftigen Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität und somit Lebensqualität geboten werden. Diese Zielsetzung kann im Bebauungsplan nur mit der dringend erforderlichen Verkehrsberuhigung erfüllt werden. Mit Einrichtung der neuen Endhaltestelle im Langen Seegewann müssen die provisorischen Haltestellen wegen der erheblichen Lärm- und Abgasbelastung wie ursprünglich vorgesehen entfallen. Zur weiteren Verkehrsberuhigung sollten Aufpflasterungen oder Starenkasten in der Rosenheimer Straße vorgesehen werden, um das Fahren mit stark überhöhter Geschwindigkeit in der Tempo 30 Zone zu verhindern.</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen Ziffer 16.2 Verkehrslärm sind folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziffer 16.2.1 Schutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, hierunter fällt zum Beispiel der Einbau von Schallschutzfenstern. - Ziffer 16.2.3 Einbau einer fensterunabhängigen, schalldämmten Lüftung in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen. Durch die beiden Schallschutzmaßnahmen werden im Inneren der Gebäude gesunde Wohnverhältnis und ein ungestörter Nachtschlaf sichergestellt. <p>Zusätzlich sind in Ziffer 16.3 Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt. Demnach sind an den durch Straßenverkehrslärm kritisch beaufschlagten Fassaden keine offenen Außenwohnbereiche, wie z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen zulässig. An diesen Fassaden sind nur Außenwohnbereiche in Form von verglasten Wintergärten oder verglasten Loggien zulässig.</p> <p>Durch die beschriebenen Schallschutzmaßnahmen werden die Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lange Seegewann“ im erforderlichen Umfang gegen den Straßenverkehrslärm der Landesstraße L 3028 geschützt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Im Erschließungskonzept des Rahmenplanes auf Seite 31 wird bestätigt, dass das neue Wohngebiet ausschließlich über die L 3028 an das Verkehrsnetz angebunden wird, eine Erschließung an die Rosenheimer Straße erfolgt nicht. Dementsprechend erfolgt die ausschließliche Erschließung über den geplanten Kreisverkehr an der L 3028 wie im Plan zum Vorentwurf des Bebauungsplanes dargestellt. Die alleinige Erschließung über die L3028 muss für den Bebauungsplan unbedingt eingehalten werden.</p> <p>Von Anfang März dieses Jahres bis voraussichtlich Ende August sind die Anwohner in der Rosenheimer Straße und den angrenzenden Straßen einer zusätzlichen Belastung ausgesetzt. Wegen der Vollsperrung der Römerstraße aufgrund von Bauarbeiten wurden die bisherigen Haltestellen in der Rosenheimer Straße verlegt und die Busse umgeleitet. Um das Halten bzw. Abbiegen der Busse zu ermöglichen wurde fast in der gesamten Rosenheimer Straße Halteverbot eingerichtet. Zudem wurde Halteverbot auch in längeren Bereichen der Straubinger Straße und der Reutlinger Straße eingerichtet. Diese Maßnahmen führten zu erheblichen Problemen für die Anwohner durch die zeitweise Blockierung der Garagenausfahrten und die fehlenden Parkplätze für Besucher, für die Post und für Handwerker. Während der voraussichtlichen Bauzeit für das Lange Seegewann darf sich diese Situation nicht wiederholen. Die bisherigen Haltestellen in der Rosenheimer Straße (vor Sperrung der Römerstraße) sollten während dieser Zeit erhalten bleiben und erst nach Einrichtung der endgültigen Haltestelle im Seegewann entfallen.</p> <p>Die [REDACTED] hat die unerträgliche Verkehrsbelästigung in der Rosenheimer Straße wiederholt den maßgeblichen Dezernaten Wiesbadens geschildert und um wirksame Abhilfe gebeten. Dazu finden Sie in der Anlage eine Kopie der Präsentation der [REDACTED], die während eines Gesprächs mit der damaligen Dezernentin [REDACTED] im September 2014 übergeben wurde.</p> <p>Weiterhin hat die [REDACTED] während der von Herrn Stadtrat [REDACTED] geleiteten Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan für das Lange Seegewann im August 2018 die enorme Verkehrsbelastung in der Rosenheimer Straße geschildert, von der auch die künftigen Bewohner des Langen Seegewann betrof-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Geräuschbelastung in der Rosenheimer Straße ist kein Thema des Bebauungsplans „Lange Seegewann“.</p>

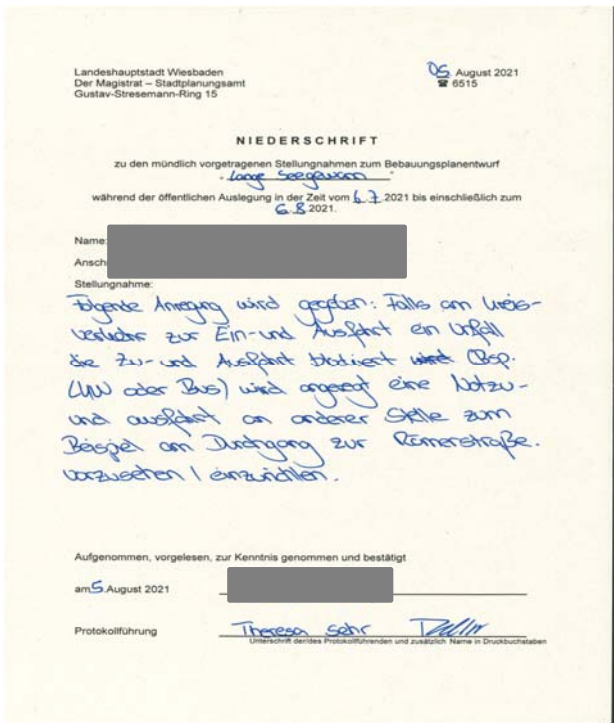
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>fen sein werden. Herr Stadtrat ██████ äußerte sein Verständnis für die Notwendigkeit der erforderlichen Verkehrsberuhigung und verwies auf die Zuständigkeit des für den Verkehr zuständigen Dezernenten Herrn Stadtrat ██████. Während der Ortsbeiratssitzung in Delkenheim im Dezember 2018 haben wir die Verkehrsbelästigung Herrn Stadtrat ██████ geschildert. Es wurden uns leider nur Geschwindigkeitskontrollen in Aussicht gestellt, die bisher jedoch nicht erfolgten.</p> <p>Bisher wurden trotz der beschriebenen enormen Verkehrsbelästigung keine Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgenommen. Der im Bebauungsplan genannte Straßen-Verkehrslärm berücksichtigt nur die mögliche Zunahme des Verkehrs in der Rosenheimer Straße und nicht das bereits zu hohe Verkehrsaufkommen.</p> <p>Da dieser Verkehrsbelästigung die Anwohner und die künftigen Bewohner des Langen Seegewann ausgesetzt sein werden, sollten die von uns vorgeschlagenen Maßnahmen unbedingt im Bebauungsplan festgelegt werden.</p> <p>Anlagen: Verkehrsbelästigung im Wohnland Delkenheim, Präsentation der ██████ ██████ September 2014</p>	<p>Die dargestellte Problematik wird nicht durch den Bebauungsplan verursacht und kann daher auch nicht im vorliegenden Bauleitplanverfahren geregelt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner gegen den Straßenverkehrslärm der L3028 festgesetzt.</p>
<p>5. ██████ (Stellungnahme vom 04.08.2021)</p>	<p>Wir sind Anwohner des Neubaugebietes Lange Seegewann und beobachten das Bauvorhaben seit ein paar Jahren aufmerksam.</p> <p>Ein Thema, das uns beunruhigt, ist die Verlegung der Haltestelle „Rosenheimer Straße“ der Linien 48 und 15. Laut Bebauungsplan soll diese vom aktuellen Standort (Übergang Elisabethenweg) weiter in Richtung Römerstraße verlegt werden.</p> <p>Auf Nachfrage beim Stadtbauamt konnten wir bis jetzt leider noch keine ausreichende Stellungnahme zu der genauen Verlegung der Haltestelle erfahren. Uns würden vor allem die Gründe für die Notwendigkeit der Verlegung interessieren. Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum die aktuelle Position nicht mehr geeignet ist.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bushaltestelle wurde im Bereich der Rosenheimer Straße um ca. 20 m nach Südosten in Richtung der Römerstraße verlegt. Die Verlegung wurde zu Gunsten einer Querungshilfe in der Achse der Elisabethenstraße erforderlich. Da es sich bei der Bushaltestelle nur noch um einen Haltepunkt und keine Endhaltestelle handelt, ist die Nähe zur Abzweigung in Richtung Römerstraße verkehrstechnisch unproblematisch.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Wir möchten deshalb hiermit Widerspruch gegen die in dem Dokument \"Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans\" auf Seite 17 eingezeichnete Haltestellenposition einlegen und unsere Bedenken äußern:</p> <p>Die Kurve Rosenheimer Straße / Römerstraße ist nicht einsehbar, wird von vielen Autos aber dennoch zügig gefahren. Autos, die aus Richtung Römerstraße in Richtung Rosenheimer Straße fahren, können durch die Verlegung der Haltestelle nicht erkennen, wenn ein anderes Auto den stehenden Bus überholt.</p> <p>In Gegenrichtung führt ein stehender Bus für die Fahrzeuge aus Richtung Rosenheimer Straße zu einem Stau hinter dem Bus, weil es nicht möglich ist, den Bus an dieser Stelle zu überholen. Diesbezüglich rechnen wir ein erhöhtes Abgas- und Lärmpegel unmittelbar vor unserem Grundstück.</p> <p>Für ein Gespräch zur Klärung der offenen Fragen sind wir jederzeit gerne erreichbar. Zuletzt waren wir in Kontakt mit [REDACTED], die weitere Informationen vom Tiefbauamt einholen wollte.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. [REDACTED] (Stellungnahme vom 05.08.2021)</p>	<p>Der [REDACTED] Wiesbaden-Delkenheim unterstützt ausdrücklich das Anliegen der [REDACTED] Delkenheim, das unter dem 22.7.2021 an das Stadtplanungsamt übermittelt wurde.</p> <p>Anhang: Brief_an_Stadtplanungsamt.pdf (bb_19189_brief_an_stadtplanungsamt.pdf)</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
<p>7. [REDACTED] (Stellungnahme vom 05.08.2021)</p>	 <p>Folgende Anregung wird gegeben: Falls am Kreisverkehr zur Ein- und Ausfahrt ein Unfall die Zu- und Ausfahrt blockiert wird (Bsp. LKW oder Bus), wird angeregt, eine Notzu- und -ausfahrt an anderer Stelle zum Beispiel am Durchgang zur Römerstraße, vorzusehen / einzurichten.</p>	<p>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>1. Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen</p>	<p>18.02.2019</p> <p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. 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. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die 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. 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 KMISR-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. 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>Der Anregung wurde gefolgt und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen. Eine Kampfmittelsondierung wurde nach der Erntezeit im August 2019 in Zusammenhang mit der archäologischen Prospektion durchgeführt. Dabei wurden rund 180 Objekte im Untergrund detektiert, wovon bei 24 ein stark erhöhter Verdacht auf Bombenblindgänger vorliegt. Die Verdachtsstellen wurden durch ein Räumverfahren überprüft, es wurden lediglich Bombensplitter, jedoch keine Munition oder Munitionsreste gefunden. Die Ergebnisse fanden Eingang in den Entwurf.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen, die Unterlagen wurden nach Abschluss der Prüfungs- und Räumarbeiten übersandt.</p> <p>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>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. 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> <hr/> <p>01.07.21</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 01.07.2021, teile ich Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 18.02.2019, Az.: I 18 KMRD - 6 b 06/05 - Wi 2616-2019, unverändert und aktuell bestehen bleibt. Eine weitere Stellungnahme aus Sicht des KMRD ist daher nicht erforderlich. Die Stellungnahme Wi 2616-2019 vom 18.02.2019 habe ich Ihnen als Anlage mit der Bitte um Kenntnisnahme beigefügt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
2. Amt 52 - Sportamt	<p>05.07.2021</p> <p>Wenn man bei den geplanten 304 Wohneinheiten von ca. 638 Einwohnern/innen ausgeht, werden aufgrund der Erfahrungswerte für den sportlichen Bedarf die folgenden Flächen benötigt: Sportplatzfläche von ca. 1.900 m². Dies ließe sich z.B. über 2 Kunststofffelder bzw. 1 Kunststoff- und 1 Naturrasenfeld von jeweils 950 m² darstellen. Gymnastikraum von ca. 130 m². Des Weiteren sind auch wohnungsnah informelle Freiflächen für Sport, Bewegung und Freizeit vorzusehen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt zum einen den Bereich entlang der Elisabethenstraße als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage (G1) - fest, zum anderen im Zentrum des Plangebietes eine weitere öffentliche Grünfläche - Parkanlage (G2). Mit diesen öffentlichen Grünflächen werden neben der (privaten) Begrünung des Plangebiets zwei qualitätsvolle Grünkorridore als</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>Naherholungsraum geschaffen. Mit der Herstellung der Parkanlagen werden ergänzend generationenübergreifende Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten für die im Gebiet arbeitende und zukünftig wohnende Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Innerhalb der Fläche G1 sind insgesamt vier Spielstationen mit Aufenthaltsfunktion für unterschiedliche Nutzungs- und Altersgruppen entlang der Rad- und Fußwegeachse vorgesehen, innerhalb des zentralen sog. „Angers“ (G2) wird eine Grünanlage mit Spiel- und Kommunikationsflächen sowie Rasen-/Wiesenflächen zur Erholungsnutzung für die Allgemeinheit entstehen. Die beiden öffentlichen Grünflächen ergänzen die Ortsrand-, Straßenraum- und Grundstücksbegrünung und stellen ein ansprechendes Grünvolumen sicher.</p> <p>Es ist vorgesehen, in den beiden Parkanlagen intensivere und aktive sowie extensivere Nutzungen zu kombinieren. Mit den intensiveren und aktiven Nutzungen wird das Angebot zur freiraumgebundenen Erholung (Wegeverbindungen, Aufenthalts- und Funktionsflächen, Spielbereiche (siehe oben)) für die Bevölkerung im südlichen Delkenheim erweitert, womit die Grünflächenversorgung deutlich verbessert werden kann. Weiterhin handelt es sich um ein Gebiet am Siedlungsrand, das mit den beiden öffentlichen Grünanlagen und den Wegebeziehungen die unterschiedlichen Bereiche des baulichen Entwicklungsgebiets als grüne Achsen miteinander verknüpft und die Verbindung zu den umgebenden Grün- und Freiflächen im Außenbereich hergestellt. Die Festsetzung eines Anteils für Spiel- und Funktionsflächen ermöglicht die Schaffung von Spielbereichen neben Vegetationsflächen und naturnahen Bereichen mit Gehölzpflanzungen.</p> <p>Der Bebauungsplan eröffnet somit ausreichend Möglichkeiten zur Schaffung informeller Bewegungsräume.</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
		Im Rahmen eines Freiflächenkonzepts werden die Planungen für die Grünflächen weiter ausgearbeitet. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.
3. Deutsche Telekom Technik-GmbH	<p>05.07.2021</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die erfolgten Abstimmungen mit dem Tiefbauamt haben die Anregungen bereits beim Straßenquerschnitt und im städtebaulichen Vertrag Berücksichtigung gefunden.</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>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, 2. entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." 3. der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen 	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, der Investor wird sich im Rahmen der weiteren Planung rechtzeitig mit Ihnen in Verbindung setzen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.</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>und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</p> <p>4. eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <p>5. die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p>	
4. Amt 53 - Gesundheitsamt	<p>Zum vorliegenden Planverfahren haben wir die Unterlagen für die uns betreffenden Belange geprüft und haben keine Einwände.</p> <p>Beachtet werden sollten aber aus unserer Sicht die Hinweise und Empfehlungen des Klimagutachtens, welche auch aus gesundheitlicher Sicht umgesetzt werden sollten.</p> <p>In den Antragsunterlagen wird die Notwendigkeit einer Kindertagesstätte im Baugebiet beschrieben. Sofern es zu einer Umsetzung kommt, bitten wir darum, uns am Bauantragsverfahren zu beteiligen und den Bauherren mitzuteilen, dass dieser rechtzeitig seiner Anzeigepflicht nach § 13 (2) Trinkwasserverordnung nachkommen muss.</p>	<p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.</p>
5. Amt 70.2 - Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Logistik	<p>08.07.2021</p> <p>Aus Sicht der ELW sind folgende Punkte zu beachten:</p> <p>1. Verkehrsflächen sind so zu planen, dass die Vorgaben der DGUV-Regel 114-601 sowie die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in Bezug auf die Durchführung der Abfallerfassung und Stadtreinigung eingehalten werden.</p>	<p>Im Hinblick auf die erfolgten Abstimmungen mit dem Tiefbauamt haben die Anregungen bereits beim Straßenquerschnitt und im städtebaulichen Vertrag Berücksichtigung gefunden.</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
	<ol style="list-style-type: none"> 2. Die Tragfestigkeit der Straßendecke muss beim Befahren durch ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (zulässiges Gesamtgewicht 26 t) sichergestellt sein. 3. Sackgassen und Stichstraßen müssen eine ausreichende Wendeanlage (Wendekreis, -hammer, -schleife o.ä.) vorweisen (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Punkt 4.10 Besondere Nutzungsansprüche). Dabei muss als Bemessungsfahrzeug grundsätzlich ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug herangezogen werden. 4. In Wohnstraßen ist auf Ausweichstellen für die Begegnung zwischen Pkw und Müllfahrzeug zu achten (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Punkt 5.2.2 Wohnstraße). 5. Bei befahrbaren Rinnen ist auf eine entsprechende Tragfestigkeit zu achten, da diese aufgrund von Fahrbahnbreiten und Verparkung oft durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden müssen (zulässiges Gesamtgewicht 26 t). 6. Gehwege müssen für eine maschinelle Reinigung ausgelegt und mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 3,5 t befahrbar sein (vgl. § 35 Abs. 6, Satz 1 und 2 StVO). 7. Absperreinrichtungen (Pfeiler, Poller, Umlaufsperrn usw.) sind herausnehmbar oder umklappbar zu gestalten. 8. Desweiteren sind die Vorgaben des § 15 der Ortssatzung über die Kreislaufwirtschaft im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Kreislaufwirtschaftssatzung) zur Einrichtung von Standplätzen und Transportwegen für Abfallsammelbehälter auf den zur Abfallbeseitigung angeschlossenen Grundstücken zu beachten. Insbesondere ist bei Zeilenbauweise ein Standplatz für Gemeinschaftsbehälter auf dem Kopfgrundstück unmittelbar an der befahrbaren Straße anzulegen. Sollten die Vorgaben des § 15 nicht eingehalten werden, erlischt 	<p>Zu 2. bis 8.: Bei der Straßenplanung wurde die RASt 06 berücksichtigt.</p> <p>Im Hinblick auf die erfolgten Abstimmungen mit dem Tiefbauamt haben die Anregungen bereits beim Straßenquerschnitt und im städtebaulichen Vertrag Berücksichtigung gefunden.</p> <p>Bei der Straßenplanung wurde die RASt 06 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
	ein Anspruch auf Vollservice (VS) und die Abfallbehälter müssen von den Anschlussnehmern an der nächstmöglichen durch ein Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.	
6. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Bodendenkmalpflege	<p>13.02.2019</p> <p>Das geplante Baugebiet in Wiesbaden-Delkenheim, "Lange Seegewann", umfasst einen Bereich, welcher unmittelbar von bekannten Bodendenkmälern berührt wird. Bei Bodeneingriffen im östlich angrenzenden Neubaugebiet wurde bereits 1973 eine Siedlung der Jungsteinzeit (sog. Linienbandkeramische Kultur, 6./5. Jtsd. v. Chr.) nachgewiesen und westlich angrenzend sind im Satellitenbild Boden-anomalien zu erkennen, die auf charakteristische Langhausbauten der selben Kultur schließen lassen, weshalb davon auszugehen ist, dass sich die steinzeitliche Siedlung über das vollständige Planungsgebiet erstreckt. Am Nordrand beinhaltet das Planungsgebiet zudem die Trasse der vor allem in Römerzeit und Mittelalter bedeutendsten Fernstraße im Rhein-Main-Gebiet, der "Steinernen Straße" oder "Elisabethenstraße".</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.</p> <p>Geplante Bodeneingriffe im Trassenbereich der "Elisabethenstraße" bedürfen in jedem Falle einer archäologischen Voruntersuchung der betroffenen Flächen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen. Eine geophysikalische Prospektion wurde nach der Erntezeit im August 2019 in Zusammenhang mit der Kampfmittelsondierung durchgeführt. Die Ergebnisse ließen ebenfalls darauf schließen, dass mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Daher werden derzeit (seit November 2019) - im Vorfeld der anstehenden Baumaßnahmen - in Abstimmung mit dem Landesamt Ausgrabungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden Eingang in die weitere Planung finden.</p> <p>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>09.07.2021</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.01.2019, zu der sich keine Änderung ergeben hat. Geophysikalische Prospektion und auf Grundlage von deren Ergebnissen eine archäologische Voruntersuchung haben stattgefunden. Mit Schreiben vom 15.09.2020 wurden die untersuchten Bereiche daher zur weiteren Bebauung nach bodendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten freigegeben.</p> <p>Untersucht und freigegeben wurden jedoch lediglich die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen. Eine Untersuchung in der Trasse der Steinernen Straße / Elisabethenstraße war nicht möglich. Daher sei nachdrücklich auf den in der Begründung des Bebauungsplanes (S. 60) enthaltenen Passus hingewiesen: "Geplante Bodeneingriffe im Trassenbereich der "Elisabethenstraße" bedürfen in jedem Falle einer archäologischen Voruntersuchung der betroffenen Flächen."</p> <p>Wir bitten zur rechtlichen Klarstellung, den zitierten Passus in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt "D.3 Bodendenkmäler" aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, der Passus wird im Kapitel „D Hinweise, Abschnitt 3 Bodendenkmäler“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
7. Abwasserverband Flörsheim	<p>09.07.2021</p> <p>Zu dem B-Planverfahren Lange Seegewann nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> Das komplette Abwasser aus dem Neubaugebiet (304 WE entspricht ca. 1.000 EW auf 5,07 ha) wird über die Ortskanalisation in die Verbandsanlage RÜ IV Delkenheim, Elisabethenstraße eingeleitet. Die Auswirkungen des Neubaugebietes "Lange Seegewann" in Wiesbaden-Delkenheim auf die Regentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Flörsheim müssen untersucht und überprüft werden. Dabei ist zu prüfen, welche Auswirkung das Gebiet hinsichtlich der Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) und der hydraulischen Belastung hat, und ob und welche Maßnahmen prinzipiell zu treffen sind. Auch die Kapazität des Regenauslaufkanals DN 1000 muss überprüft werden. Die Kosten für die Durchführung dieser Berechnungen gehen voll zu Ihren Lasten. Die genaueren Angaben, welche Abwassermengen über 	<p>Die Hinweise werden 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>das RÜ IV Delkenheim, Elisabethenstraße abgeleitet werden sollen, sind von Ihnen zu gegebener Zeit noch vorzulegen.</p> <p>2. Eine Änderung der Einleiterlaubnis für das RÜ IV Delkenheim, Elisabethenstraße beim RP wird ggf. erforderlich werden. Diese Kosten gehen auch zu Ihren Lasten.</p> <p>3. Die Kläranlage Flörsheim wird ihre vollen Reinigungskapazitäten erst nach der Beendigung des ersten Bauabschnittes Mitte 2024 erreichen. Wir bitten dies in Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p> <p>4. Es ist sehr wichtig, dass von dem Neubaugebiet nur das Schmutzwasser in das RÜ IV Delkenheim, Elisabethenstraße eingeleitet wird. Daher wird es dringend empfohlen, um die Mischwassermenge zu reduzieren, das Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 01.03.2010 ortsnah zu versickern, zu verrieseln, zu bewirtschaften oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser am Anfallort verwertet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl das auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser werden vollständig zur Versickerung gebracht. Somit wird der Mischwasserkanal nur durch das anfallende zusätzliche Schmutzwasser aus dem Plangebiet belastet.</p>
<p>8. Amt 51.08 - Amt für soziale Arbeit - Abteilung Wohnen</p>	<p>09.07.2021</p> <p>Die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur jeweiligen Quote geförderter Wohnungsbau und die entsprechende vertragliche Fixierung sind im vollen Umfang abgebildet.</p>	<p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH - Lokale Nahverkehrsaufgaben</p>	<p>12.07.2021</p> <p>Das Wohngebiet „Lange Seegewann“ ist gemäß den Standards des am 16. Juli 2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden durch den ÖPNV zu erschließen. Dieser sieht hierzu im Kapitel Angebotskonzeption vor, eine Buslinie in das zu entwickelnde</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Standards des Nahverkehrsplanes haben Eingang in die Planung gefunden.</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>Wohngebiet hineinzuführen und eine neu zu errichtende Bushaltestelle zu bedienen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgezeigte, zukünftige ÖPNV-Anbindung ist bereits in Kapitel 8 „Verkehrsflächen“ der Begründung wiedergegeben.</p> <p>Bei allen Neubau- und Nachverdichtungsprojekten ab etwa 60 Wohneinheiten ist grundsätzlich eine befestigte Fläche von 8 x 2 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. Darüber hinaus ist für alle Projekte ab etwa 60 Wohneinheiten ein Stellplatz für Carsharing oder E-Carsharing einzuplanen.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. U.a. im Bereich des zentralen Quartiersplatzes stehen ausreichend öffentliche Flächen zur Verfügung, die für die Aufstellung von Bike- und Cargobike-Sharing-Systeme und (E-) Carsharing herangezogen werden können.</p>
<p>10. Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden</p>	<p>13.07.2021</p> <p>Das aus öffentlichen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist nicht zur bestehenden öffentlichen Entwässerungsanlage des Ortsteiles Delkenheim abzuleiten, da die vorliegenden Bodenuntersuchungen eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Baugrundes abbilden.</p> <p>Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht zu einem öffentlichen Entwässerungskanal abgeleitet werden, da die vorliegenden Bodenuntersuchungen eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Baugrundes abbilden.</p> <p>Ein Antrag auf Einleitgenehmigung für Schmutzwasser nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.</p> <p>Ein Antrag auf Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.</p> <p>Für die aus Hochheim kommende Mischwasserdruckleitung ist eine neue Einleitgenehmigung zu beantragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sowohl das auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser werden vollständig zur Versickerung gebracht. Somit wird der Mischwasserkanal nur durch das anfallende zusätzliche Schmutzwasser aus dem Plangebiet belastet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Anträge werden im weiteren Planungsablauf erarbeitet und im Rahmen der Antragstellung zum Bauantrag eingereicht. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</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
11. Untere Denkmalschutzbehörde	<p>05.08.2021</p> <p>Belange der Baudenkmalpflege sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Einwendungen bestehen folglich nicht. Wir weisen jedoch nochmal ausdrücklich auf die Belange der Bodendenkmalpflege/Archäologie hin. Die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE ist entsprechend zu beachten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. hessenArchäologie(Bodendenkmalpflege) hat mit Schreiben vom 13.02.2019 sowie 09.07.2021 eigene Stellungnahmen abgegeben, die Eingang in die Planung gefunden haben bzw. finden werden. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung mitgeteilt.</p>
12. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V.	<p>16.07.2021</p> <p>Guten Tag, wir unterstützen ausdrücklich die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen "Katzenbusch" für Feldvögel.</p> <p>Bezüglich des Klimas sind u. E. zwei Maßnahmen umzusetzen:</p> <p>Flachdächer sind zu begrünen und mit Solarkollektoren zu versehen, Steingärten nicht zu gestatten.</p> <p>Die Minderung der klimatischen Belüftung der Wohnbereiche östlich der Rosenheimer Straße soll durch eine Grünfläche in der Mitte der Neubebauung teilweise ausgeglichen werden. Der überwiegend vorherrschende Wind aus Südwest wird jedoch durch einen langgezogenen, quer Richtung Osten an der Planstraße 4 liegenden, nicht durchbrochenen Gebäudekomplex an der breitesten Stelle der Grünanlage blockiert.</p> <p>Hilfreich wäre für eine durchgängige Belüftung der Tausch der beiden Komplexe, besser noch die Verkürzung des langen Komplexes.</p> <p>Die Wärmeversorgung ist in hohem Grad mittels erneuerbarer Energie durchzuführen.</p>	<p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begrünung von Flachdächern ist bereits ebenso wie umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung von öffentlichen und privaten Grünflächen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Verwendung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist u.a. im städtebaulichen Vertrag vereinbart und im Energiekonzept genauer dargelegt.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zu Baufenstern, Baulücken, Gebäudehöhen usw. berücksichtigen die Ergebnisse des Klimagutachtens u.a. zur Sicherstellung der Belüftung des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche.</p>
13. ESWE Versorgungs-AG - Zentrale Koordination	<p>20.07.2021</p> <p>Aufgrund von geänderten Rahmendaten bezüglich der Kalkulation des benötigten Leistungsbedarfs gegenüber der ersten Abstimmungsrunde 2019, werden für die Stromversorgung des Planungsgebietes zwei Trafostationen notwendig.</p>	<p>Der vorh. im B-Plan vorgesehene Transformatorenstandort bleibt in Rücksprache mit der ESWE erhalten. Um die Versorgung im Plangebiet zu sichern, wird ein zweiter Transformatorenstandort erforderlich. Ein weiterer Transformatorenstandort</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 geeignete Standorte haben wir den Bereich des Quartiersplatzes und die Grünfläche westlich der Einfahrt zum Golfplatz identifiziert. Die bisher eingetragene Fläche in der Ortsrandeingrünung an der westlichen Grenze des Planungsbereiches kann damit entfallen. In beiliegendem Plan sind die gewünschten Standorte markiert. Die benötigte Fläche beträgt, analog zu dem bereits eingetragenen Flächenbedarf, jeweils 3,9 x 5,2 Meter. Die geplanten Transformatorstationen dienen der Stromversorgung des Baugebietes und sind für unseren Versorgungsauftrag von grundsätzlicher Bedeutung. Wir bitten Sie daher, die Standorte als Versorgungsfläche nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB für die Stromversorgung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p>	<p>ist in den Baugebieten nach § 14 BauNVO zulässig.</p> <p>Die konkrete Lage des zweiten Transformators wird auf Fachebene unter der Beachtung der bauordnungsrechtlichen Belange im weiteren Planungsablauf geklärt.</p>
<p>14. Regionalverband FrankfurtRhein-Main</p>	<p>20.07.2021</p> <p>Zu der vorgelegten Planung besteht hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Das festgesetzte Wohngebiet schließt an vorhandene Bebauung an und ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Wiesbaden bereits überwiegend als „Wohnbaufläche, Planung“ dargestellt.</p> <p>Der Planbereich liegt außerhalb unseres räumlichen Zuständigkeitsbereiches und auf das Verbandsgebiet sind keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.</p>	<p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15. Grünflächenamt</p>	<p>20.07.2021</p> <p>Im Bebauungsplan Lange Seegewann sind 304 Wohneinheiten für 608 Einwohner*innen vorgesehen. Die vorhandenen Grün- und Freizeitflächen stellen sich aktuell wie folgt dar:</p> <p>Es sind insgesamt fünf öffentliche Grünflächen vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche G1 mit Zweckbestimmung Parkanlage ist fachgerecht parkartig mit vier Spielstationen einschl. Aufenthaltsfunktion anzulegen. Die öffentliche Grünfläche G2 mit Zweckbestimmung Parkanlage ist als Grünanlage mit Spiel- und Kommunikationsflächen zu gestalten. Die Grünflächen G1 und G2 weisen eine Flächengröße von 4.376 m² auf, wobei davon 20-25 % als</p>	<p>Die Ausführungen werden 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>Spielbereich und 15 % der restlichen Flächen als Pflanzflächen auszubilden sind. Zudem sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig. Die Fläche G3 bis G5 mit Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche dienen der fußläufigen Erschließung, als Versickerungsflächen sowie als Gebüschflächen der Ortsrandeingrünung.</p> <p>Freizeit- und Erholungsflächen Zur Sicherstellung einer ausreichenden Grünversorgung der Einwohner*innen sind gemäß des Fachgutachtens Freizeit und Erholung des Umweltamtes von 2016 öffentliche Grünanlagen, Grünzüge und Grünnetzungen mit einer Gesamtfläche von 12 m²/EW nachzuweisen. Für das Plangebiet bedeutet dies öffentliche Freiflächen mit einer Mindestfläche von ca. 7.300 m². Die Richtwerte für neu zu schaffende Grünflächen werden nicht erreicht. Die einzigen nutzbaren Flächen sind die Grünflächen G1 und G2 mit Zweckbestimmung Parkanlage mit einer Flächengröße von 4.376 m², abzüglich von ca. 500 m² Spielplatzfläche. Weitere neue Grünflächen werden lediglich im Sinne von Begleitgrün dargestellt. Für das Plangebiet ergibt sich daher ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Freizeit- und Erholungsflächen von 3.450 m². Der erforderliche Bedarf ist noch einzuarbeiten.</p> <p>Spielflächen Grundsätzlich ist der Bedarf an Spielflächen als zusätzlicher Bedarf zu den Freiflächen zu behandeln. Bei der Errichtung von Kinderspielplätzen gilt ein Richtwert von 3 m²/EW mit einer Mindestgröße von 500 m²/Spielplatz gemäß des Fachgutachtens Freizeit und Erholung des Umweltamtes und DIN 18034. Weitere Vorgaben zu Planung und Bau öffentlicher Spielflächen der Landeshauptstadt Wiesbaden ergeben sich aus DIN EN 1176, DIN EN 1177, DIN 18034 und GALK.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt zum einen den Bereich entlang der Elisabethenstraße als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage (G1) - fest, zum anderen im Zentrum des Plangebietes eine weitere öffentliche Grünfläche - Parkanlage (G2). Mit diesen öffentlichen Grünflächen werden neben der (privaten) Begrünung des Plangebiets zwei qualitätsvolle Grünkorridore als Naherholungsraum geschaffen. Mit der Herstellung der Parkanlagen werden ergänzend generationenübergreifende Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten für die im Gebiet arbeitende und zukünftig wohnende Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Die beiden öffentlichen Grünflächen ergänzen die Ortsrand-, Straßenraum- und Grundstücksbegrünung und stellen ein ansprechendes Grünvolumen sicher. In der näheren Umgebung befinden sich u. a. der Spielpark Hochheim, das Freizeitgelände Sophienland, die Weilbacher Kiesgruben sowie der Regionalpark Rhein-Main, die ebenfalls als Freizeit- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Es ist vorgesehen, in den beiden Parkanlagen intensivere und aktive sowie extensivere Nutzungen zu kombinieren. Innerhalb der Fläche G1 sind insgesamt vier Spielstationen mit Aufenthaltsfunktion für unterschiedliche Nutzungs- und Altersgruppen entlang der Rad- und Fußwegeachse vorgesehen, innerhalb des zentralen sog. „Angers“ (G2) wird eine Grünanlage mit Spiel- und Kommunikationsflächen sowie Rasen-/Wiesenflächen zur Erholungsnutzung für die Allgemeinheit entstehen. Mit den inten-</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>Für das Plangebiet ergibt sich für den Bedarf an öffentlichen Spielflächen mit einer Mindestfläche von ca. 1.850 m². Innerhalb der Grünfläche G2 sind lediglich 500 m² als Spielbereiche ausgewiesen. Der erforderliche Bedarf von zusätzlichen 850 m² ist noch einzuarbeiten.</p> <p>Die Neuanlage eines Spielplatzes setzt eine hohe Qualität voraus. Diese ist laut GALK als ein Spielbereich mit differenzierter Gestaltung und vielfältigem Spielangebot definiert; unter anderem durch bewegliche Geräte (Schaukeln), Klettergeräte und mit Wasserspieleinrichtungen. Es sind pro 1.000 m² Nettospielfläche mindestens acht Spielbereiche auszubilden, welche vielfältige Spielabläufe ermöglichen. Zur Erhaltung des Qualitätsstandards sind langfristig ein hoher Pflegeaufwand und Kontrollen gemäß DIN EN 1176 zu gewährleisten. Bei der Gestaltung der Spielflächen verweisen wir auf die detaillierten Vorgaben zu Planung und Bau öffentlicher Spielflächen der Landeshauptstadt Wiesbaden von 2020, den Auflagen zur Herstellung von Baumgruben des Grünflächenamts von 2021, den Gestaltungskatalog der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie die Vorgaben der Entsorgungsbetriebe der Stadt Wiesbaden.</p> <p>Jugendplätze Die Belange der Jugendliche sind zu berücksichtigen. Entsprechend sind innerhalb der Grünanlagen Bereiche vorzuhalten, die ihren Belangen entsprechen. Diese beinhalten Rückzugsmöglichkeiten als auch sportliche Angebote. Aktuell finden Aufenthaltsbereiche für Jugendliche im Plangebiet keine Berücksichtigung.</p> <p>Freizeitsportanlagen Innerhalb von Grünflächen sind die Bedarfe an zusätzlichen Freizeitsportflächen für Sportarten wie Bouldern, Calisthenics, Parcour, Skaten, BMX etc. zu berücksichtigen. Freizeitsportflächen finden innerhalb des Plangebiets aktuell keine Berücksichtigung.</p> <p>Baumstandorte Die Standards der Stadt Wiesbaden zur Baumgrubenherstellung und Abstand zu Gebäudefassaden sind einzuhalten. Grundsätzlich besteht der Bedarf von 12 m³ Wurzelraumvolumen pro Baum. Zusätzlich sind insbesondere bei der Planung</p>	<p>siveren und aktiven Nutzungen wird das Angebot zur freiraumgebundenen Erholung (Wegeverbindungen, Aufenthalts- und Funktionsflächen, Spielbereiche (siehe oben)) für die Bevölkerung im südlichen Delkenheim erweitert, womit die Grünflächenversorgung deutlich verbessert werden kann. Auch die Flächen für Verkehrsbegleitgrün, zur Ortsrandeingrünung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - sowohl auf öffentlichen wie auch auf privaten Flächen - bieten qualitätsvolle Ergänzungen der Frei- und Erholungsflächen der Grünversorgung der Einwohner*innen. Weiterhin handelt es sich um ein Gebiet am Siedlungsrand, das mit den beiden öffentlichen Grünanlagen und den Wegebeziehungen die unterschiedlichen Bereiche des baulichen Entwicklungsgebiets als grüne Achsen miteinander verknüpft und nicht zuletzt durch die unmittelbar an den Freiraum angrenzenden Grünflächen und die in den Randbereichen vorgesehenen kleinteilige Bebauung die Verbindung zu den umgebenden Grün- und Freiflächen im Außenbereich herstellt. Die Festsetzung eines Anteils für Spiel- und Funktionsflächen ermöglicht die Schaffung von Spielbereichen neben Vegetationsflächen und naturnahen Bereichen mit Gehölzpflanzungen. Ergänzend sei auf die gemäß § 8 Abs. 2 HBO einzurichtenden Spielflächen auf privaten Grundstücken hingewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan eröffnet somit ausreichend Möglichkeiten zur Schaffung informeller Bewegungsräume.</p> <p>Im Rahmen eines Freiflächenkonzepts werden die Planungen für die Grünflächen weiter ausgearbeitet. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die Hinweise werden 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>des Straßenraumprofils die erforderlichen Abstände von Leitungstrassen zu den jeweiligen Baumstandorten sowie die Anforderungen zur Herstellung von Baumgruben gemäß den Auflagen des Grünflächenamtes zu berücksichtigen. Bei der Auswahl von Baumarten sei bereits an dieser Stelle auf die Straßenbaumliste der GALK, die Liste Zukunftsbäume sowie die Standards für Gebäudekanten angrenzend an Bestandsbäume des Grünflächenamts Wiesbaden hingewiesen.</p> <p>Fazit: 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>Im Hinblick auf die erfolgten Abstimmungen mit dem Tiefbauamt haben die Anregungen bereits beim Straßenquerschnitt und im städtebaulichen Vertrag Berücksichtigung gefunden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Pflanzliste (Textliche Festsetzungen Kapitel E Abschnitt 1.1 Heimische Laubbäume I. Ordnung) wird geprüft und ggf. ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und konkrete Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird ein dauerhafter hochwertiger Standard sichergestellt.</p>
16. Liegenschaftsamt	<p>20.07.2021</p> <p>Der Bebauungsplan entspricht den Abstimmungen mit dem Liegenschaftsamt.</p>	<p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
17. Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH	<p>26.07.2021</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren „Lange Seegewann“. Wir begrüßen den Entwurf mit der Option, eine weitere Bushaltestelle am Ortseingang einzurichten.</p> <p>Wir möchten anregen, diese zusätzliche Bushaltestelle als festen Bestandteil vorzusehen, um die fußläufige Erreichbarkeit des Wohngebietes sowie der Nahversorgungseinrichtungen zu verbessern und somit eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr anbieten zu können.</p> <p>Wir möchten ebenso anregen, in diesem Zusammenhang eine attraktive und barrierefreie Wegeführung zu den Bushaltestellen vorzusehen und die bestehende Bushaltestelle Rosenheimer Straße barrierefrei auszubauen. Wir bitten unsere Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und wünschen viel Erfolg für die Umsetzung der Planung.</p>	<p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die neue Bushaltestelle am Quartiersplatz ist seit Beginn der Planungen fester Bestandteil des Bebauungsplanes und der vertraglichen Regelungen. Auch der barrierefreie Ausbau der bestehenden Bushaltestelle Rosenheimer Straße sowie der Ausbau der Wegeführungen sind in Vorbereitung und werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen.</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>18. Amt 51.1 - Amt für soziale Arbeit - Abteilung Grundsatz und Planung</p>	<p>26.07.2021</p> <p>Die Belange des Amtes für Soziale Arbeit sind in den vorliegenden Unterlagen gut verankert. Wir haben lediglich geringfügige Ergänzungswünsche In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans: unter I Aufgabenstellung und Zielsetzung für die Entwicklung des Gebietes bitte im 3. Absatz ergänzen:</p> <p>"...Mit insgesamt 304 Wohneinheiten und einer 6-gruppigen Kindertagesstätte zum Planungsstand Entwurf liegt der Schwerpunkt auf einer familienorientierten Konzeption...." unter 4.2 Kinderbetreuung bitte den Gruppenmix der Kindertagesstätte an die aktuelle Planung anpassen: "...Die Vorhabenträgerin wird auf eigene Kosten eine 6-gruppige Kindertagesstätte - bestehend aus 2 Krippen-, einer altersgemischten Gruppe und 3 Elementargruppen mit 98 Plätzen - Im Erdgeschoss eines im Plangebiet - Abschnitt WA 1a - gelegenen Multifunktionsgebäude (mit darüberliegenden Wohnungen) errichten..."</p>	<p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>19. Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz</p>	<p>19.07.2021</p> <p>Mit der Aufstellung des obigen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet sowie von Stellplätzen für die Main-Taunus-Golfanlage geschaffen werden.</p> <p>Laut Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2021 ist der Planungsbereich zum geringen Teil als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ festgelegt, der überwiegende Teil ist „Vorranggebiet Siedlung, Planung“.</p> <p>Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB.</p> <p>Der Planungsbereich umfasst u.a. ca. 4 ha landwirtschaftliche Ackerflächen, bewertet mit einer Ackerzahl zwischen 80 und 85 Bodenpunkten laut Bodenviewer Hessen. Lediglich ein schmaler Streifen nördlich der bestehenden Gehölzreihe weist zwischen 70 und 75 Bodenpunkten auf. Es handelt sich um Böden mit</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden 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>mächtigen Lößlehmauflagen und einer hohen Feldkapazität. Sie generieren ein sehr hohes Ertragspotenzial.</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht große Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer sehr wertvoller landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Lange Seegewann“.</p> <p>Die Ackerflächen werden aktuell von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Eine Existenzgefährdung für den betroffenen Betrieb besteht durch den Verlust der Fläche nicht.</p> <p>Wir begrüßen es, dass ein Ausgleich der defizitären Biotopwertpunkte bzw. eine Kompensation über die CEF-Maßnahme „Katzenbusch“ vollständig erfolgen kann. Ein weiterer Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Produktionsflächen durch Kompensationsmaßnahmen wird dadurch vermieden. Sollten wider Erwarten nach Planungsabschluss weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig werden, so ist auf eine Umsetzung auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft) zu verzichten.</p> <p>Sollten Sie Fragen haben, melden Sie sich gerne.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden weist die Flächen als „Wohnbaufläche Planung“ aus. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem FNP entwickelt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
20. NRM-Netzdienste	<p>28.07.2021</p> <p>Unsere Hochdruckleitung (HD1001, DN400, PN40), inklusive Schutzstreifen von 2,5m links und rechts der Rohrachse, ist bei der Ausführung des Straßenbaus zu berücksichtigen. Die Leitung wurde nach Absprache für das Baugebiet neu verlegt.</p> <p>Der Schutzstreifen ist nach den Vorschriften für Gashochdruckleitungen von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende und leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der (geänderte) Leitungsverlauf und der Schutzstreifen wurden bereits nachrichtlich in die Plankarte sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Abschnitt D Kapitel 11.2).</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 Ausübung der Leitungswartung sowie zur Durchführung eventueller Prüf- und/oder Reparaturarbeiten an der Gashochdruckleitung muss der Trassenverlauf sichtbar zu jeder Zeit zugänglich sein.</p> <p>Eine Oberflächenveränderung sowie ein Erdauftrag bzw. - abtrag im Schutzstreifenbereich ist nicht zulässig. Änderungen von Geländeoberkanten im Trassenbereich sind im Vorfeld mit der NRM Netzdienste RheinMain GmbH abzustimmen.</p> <p>Im Zuge von Straßenbauarbeiten (Kreisverkehr und Erschließungsstraße), ist für jeden Bauzustand eine Mindestüberdeckung von 60cm über dem Rohrscheitel einzuhalten.</p> <p>Verdichtungsmaßnahmen sind mit der NRM abzustimmen. Eine Bebauung oder Überbauung des Leitungs- und Schutzstreifenbereichs der vorhandenen Leitungstrasse ist nicht gestattet. Der Leitungs- und Schutzstreifenbereich ist freizuhalten und darf auch nicht während der Bauphase zu Baustelleneinrichtungs- oder als Lagerfläche für Baumaterial, Erdaushub o.ä. genutzt werden.</p> <p>Anpflanzungen von Bäumen, tiefwurzelnden Sträuchern o.ä. sind im Schutzstreifenbereich (2,5 m beidseitig der Leitungsachsen) nicht zulässig. Die vorliegende Planung ist hier entsprechend zu überprüfen und ggf. 2 anzupassen. Voraussetzung bildet hier für die Planungen von Grünflächen die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.</p> <p>Wir bitten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung als auch bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung der Leitungen der Mainova AG erforderlich wird.</p> <p>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Abschnitt D Kapitel 11.2).</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>21. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p>	<p>28.07.2021</p> <p>Zu der im Betreff angegebenen Bauleitplanung nehme ich bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage wie folgt Stellung:</p> <p>Bei der o.g. Bauleitplanung werden Belange der Bundeswehr (Bauschutzbereich gem. §12 (3) 1a LuftVG des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim) berührt, aber nicht beeinträchtigt.</p> <p>Auf der Grundlage der im Bezug angegebenen Daten bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können (z.B. Fluglärm u.Ä.).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>22. Referat für Wirtschaft und Beschäftigung</p>	<p>02.08.2021</p> <p>Bedingt durch den hohen Wohnflächenbedarf werden im Zuge der Siedlungsentwicklung in Wiesbaden nach und nach Flächen, die laut Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, als Siedlungsgebiete geplant und entwickelt. Mit dem Bebauungsplan „Lange Seegewann“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das am südwestlichen Rand des Stadtteils Wiesbaden-Delkenheim gelegene Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Wirtschaft und Beschäftigung bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>23. Amt 37 - Feuerwehr</p>	<p>03.08.2021</p> <p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle haben wir folgende Anmerkungen zu dem vorgelegten Entwurf 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
	<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 RASSt 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 Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Pflanzung von Bewuchs, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung usw.). Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken und dgl. im Zuge von Feuerwehrezufahrten 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. (§§ 5, 14 HBO; Anlage A 2.2.1.1/1, H-VV-TB; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1) Feuerwehrezufahrt Bereich WA 1b: Die im Inneren des Plangebietes geplante Feuerwehrezufahrt im Bereich der Wohngebiete WA 1b muss von der Planstraße 3700 bis zur Planstraße 3698 durchgehen und durchgehend befahrbar sein. (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB; §§ 3, 4, 5, 14 HBO) 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Abschnitt D Kapitel 6). Die RASSt 06 wurde bei der Planung der Verkehrsflächen berücksichtigt und angewendet.</p> <p>Die Durchfahrung von der Planstraße 3700 auf die Planstraße 3698 für die Feuerwehr ist gem. B-Plan möglich und ist Teil der weiterführenden technischen 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
	<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 (sofern baurechtlich möglich), sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Aufstellflächen sind so zu befestigen, dass sie einer Flächenpressung (Bodenpressung) von mindestens 800 kN/m² standhält. Falls tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen sollen, sind für diese ebenfalls Aufstellflächen von ca. 3,0 m x 3,0 m vorzusehen. Der anzuleitende Bereich muss frei von störendem Bewuchs (z. B. Bäume, größere Büsche) sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs (siehe insbesondere Bereich WA 1a). Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden. Die Verantwortlichkeit dafür ist im Vorfeld zu klären und festzulegen. Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein (Grünflächen, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren. 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 (hier nahezu das gesamte Plangebiet, da fast ausschließlich Privatstraßen vorhanden). Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Falls es in diesem Bereich der Anleitung und der Erreichbarkeiten z.B. durch spätere Umplanungen, Baumpflanzungen, Stadtmöblierung, Anlage von Parkflächen usw. zu Änderungen durch die Stadt kommt, ist unbedingt eine Beteiligung der Feuerwehr erforderlich. Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Abschnitt D Kapitel 6).</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>festgelegt werden. (§§ 4, 5, 14, 36, 38 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude müssen in einem Abstand von ≥ 3 m und ≤ 9 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn der zweite Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden soll, die Brüstungshöhe ≥ 8 m bis ≤ 18 m (bzw. in einem Abstand von ≥ 3 m und ≤ 6 m ab einer Brüstungshöhe > 18 m) beträgt und keine Feuerwehrezufahrt bzw. Aufstellfläche auf dem Grundstück vorhanden ist. Für Aufstellflächen entlang von Außenwänden muss zusätzlich zur Mindestbreite von 3,50 m auf der gebäudeabgewandten Seite ein mindestens 2 m breiter hindernisfreier Geländestreifen vorhanden sein. (§ 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) • Wenn die öffentlichen Verkehrsflächen wie auch die Privatstraßen 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 H-VV TB 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) • Löschwasserversorgung: In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h (GFZ 1,35 $>$ 0,7; 3 Vollgeschosse) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z.B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Abschnitt D Kapitel 6).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Abschnitt D Kapitel 6).</p> <p>Die Löschwasserversorgung erfolgt nach Auskunft des Versorgers mit einer zur Verfügung stehenden Löschwassermenge von 96 m³/h.. Dies wird im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Planung für die Ver- und Entsorgung im Gebiet konkretisiert. Die Hinweise wurden dennoch bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan (Abschnitt D Kapitel 6) sowie die Textlichen Festsetzungen (D 6) 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>zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Evtl. erforderliche Löschwassermengen für den Objektschutz sind hierbei nicht berücksichtigt.</p> <p>(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 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; DVGW-Information Wasser Nr. 99; 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; Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen, Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V., Oktober 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen, Kap. 14.5: 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. Dabei können z.B. die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ (2020- 03) berücksichtigt werden. (§§ 3, 14, 31 HBO) 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Abschnitt D Kapitel 6).</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. Dies ist hier insbesondere bei den Gebäuden im Bereich WA 1b zu berücksichtigen. (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB; §§ 3, 4, 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) • Aufgrund der Gestaltung der Verkehrsflächen ist es in Teilbereichen erforderlich, an den Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche je ein Feuerwehr-Lageplanschild aufzustellen. Die Größe und genaue Örtlichkeit ist vor Ort festzulegen. (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB; §§ 3, 4, 14 HBO; § 46 HBKG) • Zu Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen, Kap. 16.2 + 16.3: Auch bei einer fensterunabhängigen Lüftung und bei den 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. (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB; §§ 14, 36 HBO) 	<p>Die Hinweise zur Erreichbarkeit aller Gebäude und zur Lesbarkeit der Hausnummern sowie zur Beschilderung 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
24. PLEdoc GmbH	<p>02.08.2021</p> <p>Von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</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 auf Ihrer Internetseite zu dem angezeigten Bauleitverfahren zur Verfügung gestellten Entwurfsunterlagen haben wir gesichtet und ausgewertet.</p> <p>Zustimmend haben wir zur Kenntnis genommen, dass, nach unserem Bezugsschreiben vom 24.01.2019, Abstimmungen zwischen Ihnen und dem Leitungseigentümer bzgl. des Verlaufes der im Bereich der L 3028 und dem geplanten Kreisverkehr liegenden Gashochdruckleitung DN 400 stattgefunden haben.</p> <p>Die Leitung wird derzeit umverlegt und der neuen Verkehrssituation angepasst. Wir haben den neuen Leitungsverlauf incl. der Schutzstreifengrenzen anhand der zur Verfügung stehenden Trassierungspläne in die Planzeichnung zum Bebauungsplan und in die Planzeichnung zum Grünordnungsplan grafisch übernommen und mit Leitungskenndaten versehen.</p> <p>Wir bitten Sie, die Trassenführung anhand der beiliegenden Unterlagen in das Originalplanwerk zu übernehmen, in der Legende zu erläutern, sowie weiterhin in den Textteilen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Die Darstellung der Ferngasleitung ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.</p> <p>Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“, sowie unserem Bezugsschreiben.</p> <p>Abschließend teilen wir Ihnen mit: Im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans sind keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden.</p>	<p>Die Hinweise auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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>25. RP Darmstadt Dez.III 31.2-61</p>	<p>04.08.2021</p> <p>Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Der ca. 5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Lange Seegewann" im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 überwiegend als "Vorranggebiet Siedlung, Planung" festgelegt und von daher für Wohnbauflächen vorgesehen ist. Soweit im Süden des künftigen Plangeltungsbereichs das dort im RPS/RegFNP 2010 festgelegte "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" überplant wird, findet dies mit ca. 0,3 ha in einer nicht raumbedeutsamen Größenordnung statt. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung: Die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Lange Seegewann‘ in Wiesbaden Delkenheim soll der steigenden Nachfrage zu Wohnflächenbedarf gerecht werden. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll nun als Wohngebiet entwickelt werden.</p> <p>Drei Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 2.551 m² liegen innerhalb der Schutzzone II des Landschaftsschutzgebiets (LSG) ‚Stadt Wiesbaden‘. Im Einzelnen setzen sich diese drei Teilflächen wie folgt zusammen: Der Anschluss der Landesstraße an den Kreisverkehr im Nordwesten (rd. 15 m²), die Fläche für Sportanlagen, hier der Parkplatz an der Driving Range, im Südwesten (rd. 977 m²) sowie im Südosten Teilflächen des dortigen Parkplatzes der Golfsportanlage (rd. 1.559 m²). Die Festsetzungen in den Überlagerungsbereichen widersprechen den Schutzziele des LSG ‚Stadt Wiesbaden‘, weshalb eine Teillöschung der betroffenen Flächen aus dem LSG notwendig ist, um den Bebauungsplan im geplanten Umfang realisieren zu können.</p>	<p>Die Hinweise auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Hingewiesen sei darauf, dass durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Fläche der Golfsportanlage zusätzlich rund 0,9 ha „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ betroffen sind. Das RP hat seine Stellungnahme auf Basis der alten Flächenangabe verfasst. Da es sich dabei allerdings um Flächen des Golfplatzes handelt, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrer bestehenden Nutzung gesichert werden, begegnen der Planung daher keine regionalplanerischen Bedenken. Dies wurde durch das RP in einer Rückfrage vom 17.08.2021 bestätigt.</p> <p>Die Ausführungen werden 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>Wesentliche Schutzzwecke gemäß § 2 der LSG-Schutzverordnung vom 24. September 2010 (StAnz 41/2010, S. 2289), berichtigt durch die Verordnung vom 17. November 2010 (StAnz 48/2010, S. 2608), über das LSG 'Stadt Wiesbaden' sind in der Regel die Sicherung des Naturhaushaltes und der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und die besondere Bedeutung für die Erholung.</p> <p>Die Teillöschung der kleinräumigen Überlagerung im Nordwesten durch die Planung des Kreisverkehrs zur Erschließung des Gebiets wurde bereits vom Dezernat V 53.1 in der Beteiligungsrunde gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt. Da die beiden größeren Teilflächen derzeit schon als Parkplatzflächen genutzt werden und somit bereits für die geplante Nutzung beansprucht werden, weisen sie keinen hohen naturschutzfachlichen Wert auf, weshalb auch hier eine Aufhebung des Landschaftsschutzes vorbehaltlich des positiven Ausgangs des Teillöschungsverfahrens in Aussicht gestellt und von Amts wegen eingeleitet wird. Der Bebauungsplan darf i. Ü. erst Rechtskraft erlangen, wenn die Teillöschung vollzogen wurde.</p> <p>Weitere naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Lange Seegewann‘ nicht überlagert. Bezüglich weiterer naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Wiesbaden zu vertretenden Belange, teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Grundwasser Wasserversorgung - Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden 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>die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.</p> <p>Bodenschutz Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgenden Altstandort im Bereich des B-Plans: ALTIS Nr. 414.000.230-001.071, Straße: EVT Betonwerk, Firma: Dyckerhoff Beton Dem Ausbau der noch im Boden verbliebenen Anlagenteile der ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle (Abscheider, Schlammfang und unterirdische Leitungen) habe ich am 26.05.2021 aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.</p> <p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Das komplette Abwasser aus dem Neubaugebiet (304 WE entspricht ca. 1.000 EW auf 5,07 ha) wird über die Ortskanalisation in die Verbandsanlage RÜ IV Delkenheim, Elisabethenstraße eingeleitet. Die Auswirkungen des Neubaugebietes "Lange Seegewann" in Wiesbaden-Delkenheim auf die Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Flörsheim müssen untersucht und überprüft werden. Dabei ist zu prüfen, welche Auswirkung das Gebiet hinsichtlich der Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) und der hydraulischen Belastung hat, und ob und welche Maßnahmen prinzipiell zu treffen sind. Auch die Kapazität des Regenauslaufkanals DN 1000 muss überprüft werden. Die genaueren Angaben, welche Abwassermengen über das RÜ IV Delkenheim, Elisabethenstraße abgeleitet werden sollen, sind dem Abwasserverband rechtzeitig vorzulegen. Eine Änderung der Einleiterlaubnis für das RÜ IV Delkenheim, Elisabethenstraße beim RP wird ggf. erforderlich werden.</p> <p>Die Kläranlage Flörsheim wird ihre vollen Reinigungskapazitäten erst nach der Beendigung des ersten Bauabschnittes Mitte 2024 erreichen. Wir bitten dies in Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. ESWE als zuständiger Versorger hat die Grundversorgung für das Plangebiet geprüft und bestätigt, dass die Löschwasser- und Trinkwasserversorgung gedeckt ist. Dies ist über den Erschließungsvertrag gesichert.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Schmutzfrachtberechnung wurde bereits durch die ELW durchgeführt, die Planungen sind mit dem Abwasserverband Flörsheim abgestimmt worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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>Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Gelände zu verwerten oder zu versickern.</p> <p>Abfallwirtschaft Gegen das vorgenannte Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der vorhandenen Auffüllung, zum Teil mit Fremddanteilen in Form von Beton und Ziegel, gemäß der Geo- und umwelttechnischen Untersuchungen der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (Projekt-Nr. 5916-540/446- 12151) vom 15.10.2013, der Umwelttechnischen Untersuchung der Hydrodata GmbH vom 08.06.2018 und dem Untersuchungskonzept der Franke-Meißner und Partner GmbH (Projekt-Nr. 15388) vom 11.06.2018 auf dem Gelände der Maßnahme, bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Punkte:</p> <p>Nr. 1: Die anfallenden Abfallfraktionen sind - soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar - jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 (LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen) unter Berücksichtigung der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98, Download unter: https://www.lagaonline.de/documents/hinweise_pn98_stand_2019_mai_1564665128.pdf) zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20 (LAGA M20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen/Reststoffen - Technische Regeln) zu untersuchen. Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 zu untersuchen. Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98 abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen. Sofern nicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl das auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser werden vollständig zur Versickerung gebracht.</p> <p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise Nr. 1 bis 4 werden zur Kenntnis genommen. Die Abfallwirtschaft ist 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>

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>ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsumfang auf die Parameter nach Anhang 3, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.</p> <p>Nr. 2: Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) in der jeweils aktuellen Fassung sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten. Download unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</p> <p>Nr. 3: Die vorherige Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Die Erkenntnisse der Gutachten der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH vom 15.10.2013 und 11.06.2018 sowie der Hydrodata GmbH vom 08.06.2018 sind hierbei zu berücksichtigen.</p> <p>Nr. 4: Der Beginn der Bau-/Abbrucharbeiten ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.</p> <p>Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Be-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Abschnitt D Kapitel 5).</p>

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

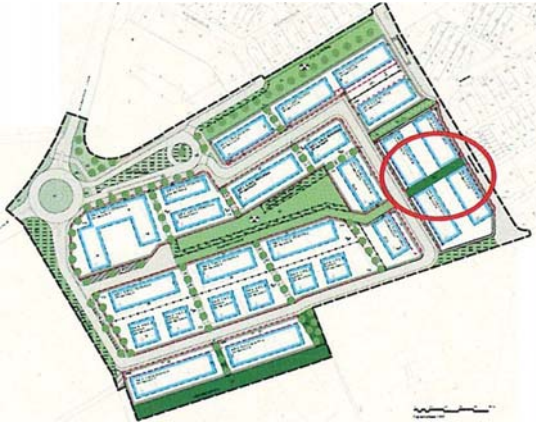
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>rechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung/Aktuelle Betriebe: Ca. 400 m südwestlich des Plangebiets befindet sich lt. RPS/RegFNP ein „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand. Dieses ist dem unter Bergaufsicht stehenden Tagebau „Silbersee“ (406330) zugeordnet. Im Falle eines künftigen Abbaus sind entsprechende Auswirkungen der bergbaulichen Gewinnungstätigkeiten (Lärm- und Staubimmissionen) auf das Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Kampfmittelräumdienst wurde unmittelbar beteiligt und hat mit Schreiben vom 18.02.2019 sowie 01.07.2021 mitgeteilt, dass mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich zu rechnen ist.</p> <p>Eine Kampfmittelsondierung wurde daher nach der Erntezeit im August 2019 in Zusammenhang mit der archäologischen Prospektion durchgeführt. Dabei wurden rund 180 Objekte im Untergrund detektiert, wovon bei 24 ein stark erhöhter Verdacht auf Bombenblindgänger vorliegt. Die Verdachtsstellen wurden durch ein Räumverfahren überprüft, es wurden lediglich Bombensplitter, jedoch keine Munition oder Munitionsreste gefunden. Die Ergebnisse fanden Eingang in den Entwurf.</p>
	<p>Ergänzung Email vom 16.08.2021</p> <p>Noch zur Klarstellung, das Dezernat Immissionsschutz hat im Verfahren keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p>	<p>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>26. Tiefbau- und Vermessungsamt</p>	<p>02.08.2021</p> <p>Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von verschiedenen privaten Eigentümern. Sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass mit diesen Eigentümern privatrechtliche Verträge geschlossen wurden, um den Bebauungsplan umzusetzen, sind bodenordnerische Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich, damit die Grundstücke in einem Zuge und zeitnah plankonform umgestaltet werden können.</p>	<p>Die vertraglichen Regelungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern sind bereits abgeschlossen. Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>27. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden</p>	<p>13.02.2019</p> <p>Grundsätzlich haben wir zu der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich Lange Seegewann keine Bedenken.</p> <p>Nach unseren Erfahrungen führt Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe häufig zu Nutzungskonflikten. Durch eine Umwandlung und heranrückende Wohnbebauung wird die Geschäftstätigkeit von Unternehmen zunehmend eingeschränkt, indem etwa Auflagen beständig verschärft werden. Für die Unternehmen, die in den dem Planentwurf angrenzenden Gebieten ansässig sind, muss sichergestellt werden, dass sie dauerhaft uneingeschränkt ihrer Geschäftstätigkeit nachgehen können. Dies schließt auch Potential für Erweiterungen ein.</p> <p>Auch wenn die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet die flächenbezogenen Schalleistungspegel berücksichtigt, zeigt sich nach unseren Erfahrungen immer wieder, dass sich die potentiellen Käufer oder Mieter zu einem späteren Zeitpunkt an Geräuschen stören könnten. Deswegen sollten betriebliche Einschränkungen zulasten der Main-Taunus MT Golfanlagen GmbH & Co. KG, der Gaststätte Toni Mario Jukic, der REWE Markt GmbH und der Bäckerei Schiesser Gesellschaft mit beschränkter Haftung infolge der heranrückenden Wohnbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes und Emissionsschutzes ausgeschlossen werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die geplanten Lärmschutzmaßnahmen von dem Investor finanziert werden und nicht zu Lasten der Anrainer-Unternehmen gehen.</p>	<p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass es zu Beeinträchtigungen bestehender Gewerbebetriebe durch die Baugebietsentwicklung und -umsetzung kommen wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden umfangreiche Schallschutzgutachten erarbeitet, deren Ergebnisse bzw. Anforderungen an den Emissions- und Immissionsschutz wurden mit den betroffenen Unternehmen, insbesondere der Main-Taunus MT Golfanlagen GmbH & Co. KG, abgestimmt. Entsprechende erforderliche Regelungen und Maßnahmen wurden vertraglich gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt, fanden frühzeitig Gespräche u.a. mit dem Marktleiter und dem</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>Aus unserer Sicht müssen die Unternehmen frühzeitig eingebunden werden und dürfen durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen nicht in ihrer Geschäftstätigkeit eingeschränkt werden.</p> <hr/> <p>05.08.2021</p> <p>Wir haben keine ergänzenden Anregungen oder Bedenken und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.02.2019.</p>	<p>Pächter des REWE-Marktes sowie den umliegenden Gewerbebetrieben statt. Am 22.08.2018 fand eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung statt. Weiterer Bedarf besteht derzeit nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
28. Amt 36 - Umweltamt	<p>02.08.2021</p> <p>Zu oben genanntem Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Änderungen sind zur Verdeutlichung gestrichen oder bei neuen Punkten <i>kursiv</i> dargestellt.</p>	
	<p>Umwelttechnische Belange</p> <p>Zur Begründung:</p> <p><u>Kapitel 1 3.4 Boden und Bodengutachten</u> Wir bitten den Satz "Altlasten oder Altablagerungen sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt" ersatzlos zu streichen, da er den folgenden Ausführungen zu den untersuchten Verdachtsflächen (innerhalb des Plangebietes) widerspricht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, der Satz wird im Kapitel I 3.4 der Begründung gestrichen.</p>
	<p>Klimaökologische und landschaftsplanerische Belange</p> <p>Auf die klimaökologische Einschätzung vom 25.01.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen. Eine ergänzende klimaökologische Beurteilung sowie eine Stellungnahme zum Grünordnungsplan ist Gegenstand des Anhangs 1 dieser Stellungnahme. Hieraus ergeben sich Anpassungen des vorliegenden Bebauungsplans.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der klimaökologischen Einschätzung vom 25.01.2019 wurde mitgeteilt, dass aus stadtklimatologischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Entwicklung eines klimaangepassten Wohngebietes Lange Seegewann bestehen.</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>Aus klimaökologischer Sicht ist der Plan wie folgt anzupassen:</p> <p><u>Bäume im Straßenraum und auf ebenerdigen Stellplätzen</u> Die Überstellung von Stellplätzen wurde entsprechend der Stellplatzsatzung (je 5 Stellplätze ein Baum, bemessen auf die Summe aller ebenerdigen Stellplätze im Geltungsbereich) in den Planentwurf übernommen. Allerdings sind nicht alle Planstraßen mit Festsetzungen zur lockeren Überstellung mit großkronigen Bäumen versehen. Wegen den zu erwartenden Hitzebelastungen im Zuge des Klimawandels sollte diesbezüglich eine entsprechende Ergänzung vorgenommen werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Lage möglicher Baumstandorte wurde eingehend geprüft. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurden Bäume in Teilbereichen, in denen keine Konflikte mit Versorgungsträgern, öffentlichen Stellplätzen und dem erforderlichen Platzbedarf für Baumpflanzungen zu erwarten sind, festgesetzt. Weitere Standorte sind aus den genannten Gründen nicht möglich.</p>
	<p><u>Baugrenzen</u> Da die zentrale Grünfläche in nicht unerheblicher Weise verkleinert wurde, ist vor allem aus stadtklimatologischer Sicht zu fordern, dass die im Grünordnungsplan (GOP, Stand: 28.01.2019) enthaltene Unterbrechung der Baugrenze im WA 5 durch die private Grünfläche (P3) auch in den Bebauungsplan übernommen wird und somit eine Kompensation sowie Stärkung der Be- und Entlüftungsfunktionen erreicht wird (siehe Kennzeichnung mittels rotem Kreis in nachfolgender Abbildung).</p> 	<p>Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer 2. Ergänzungsstudie zum Klimagutachten (Stand: 30.08.2021) wurde die klimaökologische Erforderlichkeit einer Unterbrechung der Baugrenze im WA 5 durch eine (private) Grünfläche überprüft. Im Ergebnis zeigen die ergänzenden Studien zum Wind- und Lufttemperaturfeld, dass aus klimaökologischer Sicht kein zwingendes Erfordernis besteht, im Bebauungsplan im Bereich der Baufelder WA 5 eine Unterbrechung festzusetzen. Zwar kann eine derartige Freifläche kleinräumige thermische und strömungsdynamische Positiveffekte bewirken, eine grundlegende Veränderung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung (Bestand und Planung) ist jedoch nicht zu erwarten. Selbst bei einer „Worst-Case-Bebauung“ (d. h. max. Bebauungsmöglichkeit nach der Angebotsplanung) sind keine prägnanten thermischen und strömungsdynamischen Zusatzbelastungen zu erwarten.</p> <p>Die gewünschte zusätzliche Grünfläche wird nicht festgesetzt, weil damit Flächen für andere Nutzungen entfielen. Im Hinblick auf die Dichtewerte (s.u.) erscheint insbesondere ein Entfall von Wohnbauflächen unangebracht. Im Bebauungsplan 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>Grünflächen mit ausreichender Größe und hoher ökologischer Wertigkeit festgesetzt, insbesondere nachdem die Festsetzungen für die Grünflächen G3 und G4 dahingehend konkretisiert worden sind, dass ein sog. Extensivrasen (Landschaftsrassenansaat mit max. 2-schüriger Mahd) anzulegen ist. Dieser ist ökologisch als hochwertiger einzustufen als eine intensiv gepflegte einfache Rasenansaat.</p>
	<p>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange, Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde</p> <p>Gegen die sehr hohe Ausnutzung aller allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 1a, 1b, WA 2, WA 3, WA 4, 4a, WA 5 sowie WA 6) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II) bestehen Bedenken. Hinzu kommt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1a, 1b, WA 4 und 4a Wegeflächen, die nicht durch unterirdische Bauteile (z. B. TG) unterbaut sind, bei der Berechnung der GRZ II nicht berücksichtigt werden. Das weitere Überbauen mittels Wegeflächen auf unversiegelten Flächen bzw. Flächen mit Bodenanschluss, führt zu einer nahezu vollständigen Versiegelung dieser Bereiche. Insbesondere für die Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6, mit geplanter Wohnbebauung durch Reihenhäuser, wird eine Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II) als deutlich zu hoch und somit kritisch gewertet. Bei Reihenhäusern sollte, zur Sicherung von ausreichender Grünstrukturen gerade in Hinblick auf das Mikroklima, maximal eine Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ II) festgesetzt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzungen werden nicht geteilt. Die Festsetzung der GRZ II = 0,8 ist das nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Maß. Wie bereits in der Begründung aufgeführt, stellt die Festsetzung sicher, dass eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung gewährleistet und u. a. der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum auf das Mindestmaß reduziert und in Tiefgaragen untergebracht werden kann. Durch die gewählten Festsetzungen zu GRZ, GFZ und Geschossigkeit wird ein flächensparendes Bauen u.a. zur Sicherung der Einhaltung der Dichtewerte gewährleistet. Die Planung berücksichtigt die Anzahl von 60 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland nach den Definitionen des Regionalplans Südhessen in Kombination mit wenigen, aber qualitativ vollen Grünflächen wie dem Anger und der Parkanlage an der Elisabethenstraße und sieht damit ein ausgewogenes Verhältnis von versiegelten und unversiegelten Bereichen vor. Das Plangebiet liegt zudem in Ortsrandlage in Angrenzung an den Außenbereich, was zusätzlich einer Sicherstellung des gesunden Mikro- und Makroklimas dient.</p> <p>Auch die Fachgutachten kommen zu dem Schluss, dass durch die ausgewogene Balance an Festsetzungen ein gesundes Mikro- und Makroklima im Plangebiet sichergestellt wird.</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
		Daher wird hier eine Überschreitung über das Maß der festgesetzten 50 % Regel nach § 19 Abs. 4 BauNVO als vertretbar erachtet.
	<p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p><u>Ziffer A14.1 Dachbegrünung</u></p> <p>Die Festsetzung könnte so verstanden werden, dass sich die Ausnahmen auf die 70 % der zu begrünenden Fläche beziehen und sich somit die Fläche mit Dachbegrünung weiter verringert. In der Praxis kommt es zudem häufiger zu Problemen bezüglich einer Kombination von Dachbegrünung mit ungeeigneten Photovoltaikanlagen. Daher bitten wir die textliche Festsetzung wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:</p> <p>Alle Dächer von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 15 Grad sind zu mindestens 70 % mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen und technischer Aufbauten [...] dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen.</p> <p><i>Die Ausnahmen dürfen insgesamt einen maximalen Anteil von 30 % nicht überschreiten.</i> Die dauerhafte Begrünung ist bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie <i>durch die Verwendung von nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneter Systeme</i> sicherzustellen.</p>	<p>Die Ausführungen zur Ziff. A14.1 der Textlichen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. Einer Änderung der Textlichen Festsetzung bedarf es jedoch nicht. Denn Ziff. 14.1 der Bebauungsplanbegründung ist bei der Auslegung der Textlichen Festsetzung heranzuziehen. Hier heißt es wörtlich: „<i>Technische Aufbauten, Oberlichter, Revisionswege usw. sind aus technischen und Wartungsgründen erforderlich, werden jedoch auf einen Anteil von max. 30 % der Dachfläche beschränkt, sodass die Ziele der Regenwasserrückhaltung, der positiven klimatischen Effekte und nicht zuletzt der gewünschte gestalterische Eindruck dennoch erreicht werden können.</i>“ (Bebauungsplanbegründung, S. 52). Weiter heißt es im Umweltbericht zur festgesetzten Dachbegrünung: „<i>Ausgenommen sind technische Aufbauten, Attiken, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Revisionswege. Diese dürfen einen maximalen Anteil der Dachfläche von 30 % nicht überschreiten. Hieraus ergibt sich, dass die Ausnahmen insgesamt einen maximalen Anteil von 30 % nicht überschreiten dürfen.</i>“ (Umweltbericht, S. 73).</p> <p>Ziff. A14.1 der Textlichen Festsetzungen stellt zudem klar, dass die dauerhafte Begrünung (70 %) auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen ist. Im Umweltbericht (S. 73) wird ausdrücklich klargestellt, dass die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen (nur) zulässig ist, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.</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 D 10.4 Nisthilfen (neu)</u> Entsprechend Kapitel IV B.2.4 der Begründung sollte folgender Hinweis ergänzt werden: <i>Bei den Neubaumaßnahmen sollten an geeigneten Stellen Quartierangebote bzw. Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse eingebaut werden.</i></p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis unter Abschnitt D 10 Artenschutz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
	<p>Zur Begründung</p> <p><u>Kapitel 1 3.8 Naturschutzrechtliche Kompensation</u></p> <p>Die Angaben sind nicht mehr aktuell. Das berechnete Kompensationsdefizit beträgt gemäß aktueller Bilanzierung 128.988 Wertpunkte und kann durch die artenschutzrechtliche CEF- Maßnahme nicht mehr vollständig ausgeglichen werden (s. Anmerkungen zu Kapitel IV B.4.6 der Begründung).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>
	<p>Zum Umweltbericht</p> <p><u>Kapitel IV 8.1.6.2 Fauna</u></p> <p>Es fehlen Angaben zu einem Teil der avifaunistischen Begehungen. Folgende Ergänzung ist erforderlich: [...] im Bereich bevorzugter Habitate <i>an Begehungsterminen im Frühjahr/Sommer 2014 und 2015 sowie 2018 und 2020</i> durch Verhören der Gesänge[...].</p> <p><u>Kapitel IV 8.4.6 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation</u></p> <p>Abweichend von vorangegangenen Planungsständen wird das naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit gemäß aktueller Bilanzierung nicht mehr vollständig durch die CEF- Maßnahme ausgeglichen. Ein Ausgleich von 393 Biotopwertpunkten durch die Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto ist aufgrund der geringen Punktzahl nicht praktikabel. Wir bitten um Klärung des Defizits.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben im Umweltbericht sind jedoch korrekt. In den Jahren 2018 und 2020 wurde lediglich Begehungen zu Reptilien durchgeführt, nicht mehr zur Artengruppe der Vögel.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Um das Verbleiben eines Restdefizits zu vermeiden, wird die Festsetzung für die Grünflächen G3 und G4 dahingehend konkretisiert, dass ein sog. Extensivrasen (Landschaftsrasenansaat mit max. 2-schüriger Mahd) anzulegen ist. Dieser ist ökologisch als hochwertiger einzustufen als eine intensiv gepflegte einfache Rasenansaat. Daher wird in der Bilanz der Biotopwert 11.221 für</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>Im Falle eines höheren Defizits z.B. aufgrund der Berechnung des Kompensationsdefizits für den Boden müsste die Frage des Ausgleichs im Detail geklärt und auch im städtebaulichen Vertrag angepasst werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Unterrichtung des Naturschutzbeirates gemäß § 22 Abs. 2 HAGB-NatSchG erfolgt in der Sitzung am 26.08.2021. Eine separate Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p>die Grünflächen G3 und G4 um einen Punkt aufgewertet. Die Bilanz ergibt mit dieser geänderten Festsetzung ein Gesamtdefizit von insgesamt 128.402 Biotopwertpunkten für den Geltungsbereich. Somit kann der Eingriff über die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Es entsteht eine geringe Überkompensation von 193 Punkten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Klimaschutz/ erneuerbare Energien</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen:</p> <p><u>Ziffer A 9 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen</u> Wir bitten zu prüfen, ob für das im Energiekonzept anvisierte Nahwärmenetz Flächen für Versorgungseinrichtungen zu sichern sind.</p> <p><u>Ziffer A 16.4 Erneuerbare Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (neu)</u> § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermöglicht die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.</p> <p>Wir bitten daher, folgende Festsetzung zu ergänzen:</p> <p><i>Bei der Errichtung von Gebäuden in den überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Maßnahmen für die Installation und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme und/oder Strom aus solarer Strahlungsenergie vorzusehen. Hierbei handelt es sich u.a. um das Herstellen von Schächten für Leitungsstränge ggf. auch um statische Aufwendungen im Dachbereich.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungsführung erfolgt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, es sind keine dinglichen Sicherungen erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Von einer Festsetzung von baulichen Maßnahmen an Gebäuden zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien wird abgesehen, weil die Wärmeversorgung durch ein BHKW von außerhalb des Geltungsbereichs (Kölner Straße 1) nach jetzigem Planungsstand erfolgen soll. Zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien und als Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien dienen die Festsetzungen, die ergänzend zur Dachbegrünung Solar-</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 Festsetzung unterstützt somit vorbereitend die Errichtung und den Betrieb von solaren Erneuerbaren-Energien-Anlagen als Maßnahmen des Klimaschutzes. Sie erfolgt im Sinne von § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB und flankiert die Umsetzung der Klimaschutzziele der internationalen Staatengemeinschaft, von EU, Bund, Land und der Landeshauptstadt Wiesbaden im Zusammenspiel mit der weiteren energiefachlichen Gesetzgebung.</p> <p>Zur Begründung</p> <p><u>Kapitel II A 10.4 Nahwärmenetz</u></p> <p>Wir bitten zu prüfen, ob für das nach dem Energiekonzept anvisierte Nahwärmenetz Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 festzusetzen sind.</p> <p><u>Kapitel II A 16 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung</u></p> <p>Das Kapitel ist in die folgenden zwei Unterkapitel zu unterteilen:</p> <p><i>Kapitel II A 16. 1 Schallschutz</i> Darunter bestehender Text sollte beibehalten werden.</p> <p><u>Kapitel II A 16.2 Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)</p> <p>Wir bitten in diesem Kapitel folgendes zu ergänzen:</p> <p><i>Bei der Errichtung von Gebäuden in den überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Maßnahmen für die Installation und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme und/oder Strom aus solarer Strahlungsenergie vorzusehen. Hierbei handelt es sich u.a. um das Herstellen von Schächten für Leitungsstränge, ggf. auch um statische Aufwendungen im Dachbereich.</i></p>	<p>und Photovoltaikanlagen im Plangebiet zulassen. Zudem stellt das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das GEG regelt bereits energetische Anforderungen an Neubauten. Konkret wäre die gewünschte Festsetzung auch zu unbestimmt; § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB erlaubt allein die Festsetzung „bestimmter Maßnahmen“.</p> <p>Auf die obige Stellungnahme zu den TF Ziffer A 9 wird verwiesen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, auf die obige Stellungnahme zu den TF Ziffer A 16.4 wird verwiesen.</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>Wasserrechtliche Belange</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p><u>Ziffer A 14.3.1 Niederschlagsabfluss aus öffentlichen Verkehrsflächen</u> Die Festsetzung bezieht sich auf eine Abflussbegrenzung zum bestehenden Kanalnetz. Die Planung sieht jedoch vor, dass Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen in insgesamt sieben Versickerungsanlagen eingeleitet wird (siehe auch „Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Regenwasserversickerung“ vom 25.10.2019, planD). Dabei handelt es sich nicht um eine Einleitung in ein bestehendes Kanalnetz, sondern eine Straßenentwässerung über gesonderte Kanäle in Richtung der Versickerungsanlagen oder in seitliche Mulden im Begleitgrün. Das geplante Entwässerungssystem sollte sich in der Festsetzung widerspiegeln und die vorgesehene Versickerung auch explizit festgesetzt werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Bemessung der Versickerungsanlagen wurde seitens des zuständigen Produktbereichs des Umweltamts nicht geprüft. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Regierungspräsidiums (RP) Darmstadt/Obere Wasserbehörde erforderlich. Wir empfehlen eine Abstimmung mit dem RP im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, um spätere Änderungen zu vermeiden.</p> <p><u>Ziffer B 6 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser</u> Die Festsetzung bezieht sich auf die Verwertung von Niederschlagswasser. Die Überschrift sollte daher in „Verwertung von Niederschlagswasser“ geändert werden.</p> <p>Nach einer Abstimmung mit den betroffenen Ämtern ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser der Straßenflächen teilweise für die Bewässerung des öffentlichen Grüns durch das Grünflächenamt genutzt wird. Dies wird in den vorliegenden Unterlagen nicht dargestellt oder erläutert. Die Verwendung ist eine wichtige Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel. Wir empfehlen zu prüfen, ob diese Nutzung hier festgesetzt werden kann. Ideen zur Ableitung und Nutzung durch die benachbarte Golfplatzanlage wurden verworfen, hierzu bestanden erhebliche Bedenken u.a. von dem zuständigen Produktbereichs des Umweltamts.</p>	<p>Sowohl die öffentlichen Flächen als auch die privaten Flächen werden vollständig zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsanlagen werden so dimensioniert, dass sie auch das 30-jährige Starkregenereignis nach DIN 1986-100:2016 aufnehmen können. Ein Notüberlauf an die Vorflut wird entsprechend nicht vorgesehen. Die Festsetzung mit der Einleitbeschränkung auf fachtechnischer Ebene 10 l/s könnte entfallen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, die Überschrift wird in der Begründung und den textlichen Festsetzungen geändert.</p> <p>Die Verwertung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Wassers ist mit einem Vol. von 100-120 cbm geplant Die technische Konkretisierung der Regenwasserverwertung erfolgt im Rahmen der von den Fachämtern freizugebenden Ausführungsplanung. Eine planungsrechtliche Festsetzung der geplanten Verwertung ist nicht 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>Belange des Fachbereichs Umweltprüfung</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p><u>Ziffer A 13.4 P4 - Zweckbestimmung Private Grünfläche P4 (neu)</u> Die „Private Grünfläche P4“ ist südwestlich in der Planzeichnung festgesetzt. Wir bitten für diese zeichnerisch festgesetzte Fläche ebenfalls eine textliche Festsetzung aufzunehmen und diese in der Begründung aufzuführen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, es wird eine Festsetzung zu P4 in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen. Gleichzeitig erfolgt in der Legende zur Plandarstellung sowie den textlichen Festsetzungen eine redaktionelle Überarbeitung der Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 bis P4 dahingehend, dass der Begriff „private Grünfläche“ in „Gehölzfläche“ passend zur Plandarstellung geändert wird.</p>
	<p><u>Ziffer A 12.3 V3 bis V5 - Verkehrsbegleitgrün - Zweckbestimmung Quartiersplatz/Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen</u></p> <p>Gemäß der Planzeichnung wird ebenfalls im Verkehrsbegleitgrün V 5 ein Standort zum Anpflanzen von Laubbäumen festgesetzt. Wir bitten die textliche Festsetzung daher wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Für die gemäß Planeintrag festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Laubbäumen innerhalb der Flächen V4 und V5 gilt die Ziffer 17.1.2.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die textlichen Festsetzungen zu Ziffer A 12.3 werden entsprechend ergänzt.</p>
	<p><u>Ziffer A 14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u></p> <p>Wir bitten unter der Überschrift folgende redaktionelle Ergänzung vorzunehmen:</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Überschrift wird entsprechend 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>Ziffer A 17.2.4 Ebenerdige Stellplätze</u></p> <p>Gemäß der Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in Wiesbaden sowie nach der guten fachlichen Praxis empfehlen wir für unbefestigte Baumscheiben die Größe der begehbaren Baumscheiben anstelle von 4,0 m² auf mind. 6,0 m² festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzungen zur Größe der Baumscheiben werden angepasst.</p>
	<p>Zum Umweltbericht</p> <p><u>Kapitel IV B 1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Schutzgüter)</u></p> <p>Das Schutzgut Fläche ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne ebenfalls insbesondere zu berücksichtigen. Wir bitten daher um die Ergänzung des Schutzgutes Fläche im Umweltbericht durch Aufnahme eigener Kapitel an den entsprechenden Stellen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p><u>Kapitel IV B 1.10 Wechselwirkungen</u></p> <p>Wir bitten, die Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern im Umweltbericht darzustellen. Die Wechselwirkungen sind vorzugsweise tabellarisch darzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p><u>Kapitel IV B 7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u></p> <p>Unter dem genannten Kapitel sollte ein Abgleich zwischen dem Bebauungsplan mit dem Grünordnungsplan (Fachplanung) erfolgen. Die festgestellten Abweichungen sind vorzugsweise tabellarisch darzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p><u>Kapitel IV B 4.4 Kompensationsbedarf</u></p> <p>Der Kompensationsbedarf des Eingriffs in den Bodenhaushalt wird mit 36,26 Bodenwerteinheiten angegeben. Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Bodenwerteinheiten hergeleitet wurden. Anhand einer Bilanzierung ist darzustellen, wie die Bodenwerteinheiten berechnet wurden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bilanzierungstabellen zur Berechnung der theoretisch zu kompensierenden Bodenwerteinheiten werden im Umweltbericht 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>Kapitel IV B 4.6 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation</u></p> <p>Für die Kompensation des Eingriffs in den Bodenhaushalts wird auf die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen zurückgegriffen. Gemäß der Anlage 2 Nr. 2.1 der KV kommt eine Zusatzbewertung nur dann in Betracht, wenn das Verfahren nach Nr. 1 zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung führen würde. Dabei kann gemäß 2.2.5 die Beurteilungsgröße „Bodenfunktion“ und somit die Veränderung des Bodens nur zusätzlich bewertet werden, wenn die Größe der Eingriffsfläche nicht mehr als 10.000 Quadratmeter beträgt.</p> <p>Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der damit verbundenen Größe der Bodenveränderung von weit mehr als 10.000 m² ist die KV in diesem Fall nicht anwendbar. Daher regen wir an, das Defizit aus der Bodenbewertung nicht in Biotopwertpunkte gemäß KV umzurechnen, sondern alternativ bei den Bodenwertpunkten zu bleiben.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird auf eine Umrechnung der Bodenwerteinheiten in Biotopwertpunkte verzichtet. Der errechnete Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wird nach Abstimmung mit dem Umweltamt bei der Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs nicht berücksichtigt, da die hessische Kompensationsverordnung aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der damit verbundenen Bodenveränderung auf deutlich mehr als 10.000 m² nicht anzuwenden ist.</p>
	<p>Anhang 1 der Stellungnahme</p> <p>15.07.2021 610330, Landschaftsplanung Klimaökologische Beurteilung der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Planbereich Lange Seegewann (Bebauungsplan im Verfahren) im Ortsbezirk Delkenheim</p> <p>Auf die klimaökologische Einschätzung vom 25.01.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen. Dem Bebauungsplan-Vorentwurf wurde durch das Klimagutachten vom 27.06.2018 eine grundsätzliche Klimaverträglichkeit bescheinigt.</p> <p>Hinweise zur weiteren klimaökologischen Optimierung des Vorentwurfes wurden u. a. durch den Grünordnungsplan (Stand: 28.01.2019) eingespeist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der klimaökologischen Einschätzung vom 25.01.2019 wurde mitgeteilt, dass aus stadtklimatologischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Entwicklung eines klimaangepassten Wohngebietes Lange Seegewann bestehen.</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 nun vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf hat sich im Wesentlichen in folgenden Punkten verändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des Geltungsbereiches mit Festsetzungen zugunsten von „Flächen für Sportanlagen - Golf“ (Stellplätze und Funktionsflächen) im Süden und Südwesten des Geltungsbereichs • Veränderungen von Gebäudekubaturen • Reduzierung der „Öffentlichen Grünfläche“ G2 zugunsten des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA 1b in Überlagerung mit der Festsetzung eines „Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes“ (Feuerwehrezufahrt) • 3,5 m hohe und 114 m lange Lärmschutzwand entlang des Golfgeländes • 40 m lange Caddyhalle 	<p>Die Ausführungen sind korrekt.</p>
	<p>Das Klimagutachten wurde unter Beachtung dieser Änderungen mit folgenden Ergebnissen aktualisiert (Stand: 28.01.2021): Die strömungsdynamischen Belüftungsfunktionen werden durch die Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf nicht gravierend verändert. Auch nicht durch die Reduzierung der zentralen Grünfläche G2. Sie ist weiterhin strömungsdynamisch aktiv und ein wesentlicher Baustein zur Sicherstellung günstiger lokaler Luftaustauschbedingungen. Das Klimagutachten weist in Relation zum geänderten Planentwurf explizit auf die Bedeutung von Dachbegrünungen, hellen Fassaden- und Oberflächenfarben sowie wasserdurchlässig befestigte und begrünte KFZ-Stellplätze hin.</p> <p>Nach Prüfung des Bebauungsplanentwurfes ergeben sich noch folgende Hinweise und Anregungen:</p> <p><u>Die Bäume im Straßenraum und auf ebenerdigen Stellplätzen</u> Überstellung von Stellplätzen wurde entsprechend der Stellplatzsatzung (je 5 Stellplätze ein Baum, bemessen auf die Summe aller ebenerdigen Stellplätze im Geltungsbereich) in den Planentwurf übernommen. Allerdings sind nicht alle Planstraßen mit Festsetzungen zur lockeren Überstellung mit großkronigen Bäumen versehen. Wegen den zu erwartenden Hitzebelastungen im Zuge des Klimawandels sollte diesbezüglich eine entsprechende Ergänzung vorgenommen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Lage möglicher Baumstandorte wurde eingehend geprüft. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurden Bäume in Teilbereichen, in denen keine Konflikte mit Versorgungsträgern, öffentlichen Stellplätzen und dem erforderlichen Platzbedarf für Baumpflanzungen zu erwarten sind, festgesetzt. Weitere Standorte sind aus den genannten Gründen nicht möglich.</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>Baugrenzen</u> Da die zentrale Grünfläche in nicht unerheblicher Weise verkleinert wurde, ist aus stadtklimatologischer Sicht zu fordern, dass die im GOP (Stand: 28.01.2019) enthaltene Unterbrechung der Baugrenze im WA 5 durch die private Grünfläche (P3) auch in den Bebauungsplan übernommen wird und somit eine Kompensation sowie Stärkung der Be- und Entlüftungsfunktionen erreicht wird. Im aktualisierten GOP (Stand: 22.03.2021) entfällt diese Struktur. Diese Anpassung wurde nicht mit der Landschaftsplanung/Klimaökologie abgestimmt. Sie ist aber aus klimafunktionalen Gründen erforderlich (s.o).</p> <p>Gemäß des Beschlusses Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24.04.2012 zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ ist diese Stellungnahme in die weiteren Sitzungsvorlagen zur Bauleitplanung „als eigener Punkt“ zu integrieren.</p>	<p>Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer 2. Ergänzungsstudie zum Klimagutachten (Stand: 30.08.2021) wurde die klimaökologische Erforderlichkeit einer Unterbrechung der Baugrenze im WA 5 durch eine (private) Grünfläche überprüft. Im Ergebnis zeigen die ergänzenden Studien zum Wind- und Lufttemperaturfeld, dass aus klimaökologischer Sicht kein zwingendes Erfordernis besteht, im Bebauungsplan im Bereich der Baufelder WA 5 eine Unterbrechung festzusetzen. Zwar kann eine derartige Freifläche kleinräumige thermische und strömungsdynamische Positiveffekte bewirken, eine grundlegende Veränderung der klimaökologischen Situation in der angrenzenden Wohnbebauung (Bestand und Planung) ist jedoch nicht zu erwarten. Selbst bei einer „Worst-Case-Bebauung“ (d. h. max. Bebauungsmöglichkeit nach der Angebotsplanung) sind keine prägnanten thermischen und strömungsdynamischen Zusatzbelastungen zu erwarten.</p> <p>Die gewünschte zusätzliche Grünfläche wird nicht festgesetzt, weil damit Flächen für andere Nutzungen entfielen. Im Hinblick auf die Dichtewerte (s.u.) erscheint insbesondere ein Entfall von Wohnbauflächen unangebracht. Im Bebauungsplan werden Grünflächen mit ausreichender Größe und ökologischer Wertigkeit festgesetzt, insbesondere nachdem die Festsetzungen für die Grünflächen G3 und G4 dahingehend konkretisiert worden sind, dass ein sog. Extensivrasen (Landschaftsrassenansaat mit max. 2-schüriger Mahd) anzulegen ist. Dieser ist ökologisch als hochwertiger einzustufen als eine intensiv gepflegte einfache Rasenansaat.</p> <p>Der Anregung wird hiermit 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
29. Stadt Hochheim am Main	<p>02.08.2021</p> <p>Vielen Dank für die Übersendung der o.g. Planunterlagen zur Stellungnahme. Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
30. HessenMobil	<p>17.08.2021 (Eingang 19.08.2021)</p> <p>in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 01. Juli 2021 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.</p> <p>I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Mit der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Bau GB zum Bebauungsplan Lange Seegewann wurde Hessen Mobil eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung mit Stand Januar 2021 vorgelegt. Der Einfluss von Fußgängern und Radfahrern wurde wie von Hessen Mobil gefordert berücksichtigt. Die Landesstraße 3028 weist in der Verkehrsuntersuchung eine Qualitätsstufe C nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) auf. Die Leistungsfähigkeit (mind. Qualitätsstufe D) wurde somit nachgewiesen.</p> <p>Grundsätzlich hat Hessen Mobil keine Einwände gegen das Vorhaben, ich weise vorsorglich auf folgende Aspekte bei der weiteren Planung hin: Die vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan beinhalten keine detaillierte Planung der Verkehrsanlagen. Da Hessen Mobil mit dem Ingenieurbüro Plan D für die Verkehrsplanung bezüglich weiterer Abstimmung in Kontakt steht, werden die Details zum Kreisverkehrsplatz nicht im weiteren Bebauungsplanverfahren betrachtet. Lediglich das für den Kreisverkehrsplatz erforderliche Baurecht wird über den Bebauungsplan geschaffen. Sämtliche Abstimmungsergebnisse sind durch die Stadt Wiesbaden in die Planung einzuarbeiten. Im Grünordnungsplan sind Bäume am nördlichen Rand des Kreisverkehrsplatzes dargestellt, hier sollte auf die Sichtweiten insbesondere hinsichtlich der querenden Fußgänger und</p>	<p>Die Hinweise auf grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Sichtfelder werden bei der weiteren Planung 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>Radfahrer sowie die Anforderungen der RPS beachtet werden. Die Entwässerung der Landesstraße und des Kreisverkehrsplatzes muss auch nach Verwirklichung der Maßnahme unter Beachtung der einschlägigen Empfehlungen und Richtlinien weiterhin gewährleistet sein.</p> <p>Der von uns bereits erwähnte Geh- und Radweg zwischen Hochheim am Main und Wiesbaden-Delkenheim an der L3028 ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Sollte es zu weiteren Änderungen an der Straßenplanung oder Einflüsse auf den durch Hessen Mobil geplanten Geh- und Radweg durch Einwendungen anderer Träger öffentlicher Belange (TÖB) kommen, bittet Hessen Mobil um Mitteilung. Dies betrifft insbesondere auch die Verlegung der Gasleitung (OpenGrid Europe) mit dem geforderten Schutzstreifen von je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse sowie die Rücknahme der kleinräumigen Überlagerung mit Teilen der Zone II des Landschaftsschutzgebietes „Wiesbaden“.</p> <p>II . Hinweise: In den Unterlagen zum Bebauungsplan sind auch die Stellungnahmen von Hessen Mobil (01.02.2019) und dem RP Darmstadt (18.02.2019) enthalten. Es ist den Unterlagen jedoch nicht direkt zu entnehmen, ob den Einwänden gefolgt wurde. Eine Gegenüberstellung in Tabellenform mit den Einwänden und den Erwiderungen wäre hilfreich.</p> <p>Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L3028 durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Desweiteren weisen wir darauf hin, dass es sich bei dem Kreisverkehrsplatz um eine Planung han-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme von Hessen Mobil vom 01.02.2019 konnte nicht gefolgt werden, da die dort genannten Ausschlusskriterien sowie die kritischen Aspekte hinsichtlich des Kreisverkehrs durch das beauftragte Ingenieurbüro plan°D überprüft wurden und einvernehmlich mit HessenMobil festgestellt werden konnte, dass keine Ausschlusskriterien gegeben sind bzw. waren. Mit Schreiben vom 08.08.2019 hat HessenMobil seine Zustimmung zum Bebauungsplan und der Verkehrsplanung erteilt. Das RP Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 18.02.2019 keine Anregungen mitgeteilt, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Die Hinweise und Anregungen haben - soweit erforderlich - Eingang in die weitere Planung zum Entwurf des Bebauungsplanes gefunden.</p> <p>Die Hinweise werden 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>delt, die so nicht in den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) vorgesehen ist, aber auf Grund von vorangegangenen Abwägungsentscheidungen so zugestimmt wurde. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</p>	