

Zusammenstellung der Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan für den Planbereich „Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ in den Ortsbezirken Südost und Biebrich

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

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

Inhaltsverzeichnis

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

1. Einwender Nummer 1.....	3
----------------------------	---

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

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	8
2. Untere Denkmalschutzbehörde	9
3. ESWE Versorgung	9
4. Bauaufsichtsamt.....	10
5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Baudenkmalpflege	17
6. Feuerwehr.....	19
7. Liegenschaftsamt.....	23
8. Umweltamt.....	24
9. Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Kanalplanung	27
10. Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Logistik.....	28
11. ESWE Verkehr.....	29
12. Tiefbau- und Vermessungsamt	29
13. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e. V.	30
14. IHK.....	32
15. Regierungspräsidium Darmstadt.....	32
16. Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst	39
17. Polizeipräsidium Westhessen	41
18. Amt für Soziale Arbeit -Grundsatz und Planung.....	42
19. Referat Wirtschaft und Beschäftigung	42
20. DB Immobilien - Region Mitte	43

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1 Einwender Nummer 1	<p>Als Eigentümerin der in der Gemarkung Biebrich 571, Flur 25 liegenden Flurstücke 5/6, 5/7 und 219/23 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Als eines der mit dem Bebauungsplan zu verfolgenden städtebaulichen Ziele wird unter anderem „die Errichtung überschaubarer räumlicher Einheiten als Baublocke mit hohem Grünanteil“ benannt. Diese städtebauliche Zielsetzung ist angesichts des in der Landeshauptstadt ausgerufenen Klimanotstandes und einem damit einhergehenden zwingend erforderlichen Paradigmenwechsel sowie vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden allgemeinen Belange des Naturschutzes durchaus verständlich.</p> <p>Unumstritten ist auch, dass die Gemeinde sowohl hinsichtlich der Planungshoheit als auch hinsichtlich der inhaltlichen Zielsetzung grundsätzlich frei ist und einen gewissen Spielraum im planerischen Ermessen hat.</p> <p>Aber auch dieses planerische Ermessen unterliegt gewissen Schranken, nämlich der gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen sowohl unter als auch gegeneinander. Diese Schranken sind dann überschritten, wenn, wie im vorliegenden Fall für die Flurstücke 5/7 und 219/23 zutreffend, die Verhältnismäßigkeit und / oder der Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG nicht gewahrt werden.</p> <p>Auf den ersten Blick lässt das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ - auch unter Berücksichtigung des eingangs erwähnten städtebaulichen Ziels - augenscheinlich noch eine entsprechend der Art der baulichen Nutzung annähernd gebietstypische Ausnutzung zu (GRZ I: 0,6/ GRZ II: 0,8). Durch die Festsetzung der Baulinie, der Baufenster, der Pflanzbindungen und die Anordnung von Stellplätzen wird jedoch die Ausnutzung der Flurstücke teilweise unverhältnismäßig eingeschränkt.</p> <p>Die beiden Flurstücke 5/7 und 219/23 haben zusammen eine Größe von ca. 2.804 m². Dies würde entsprechend dem festgesetzten Maß eine Ausnutzung von 1.684,24 m² (GRZ I), bzw. 2.243, 2 m² (GRZ II) entsprechen. Unter Berück-</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Die seitens der Eigentümerin vorgebrachten Argumente sind nicht mit den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung „Mainzer Straße“, welche als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung herangezogen und darüber planungsrechtlich umgesetzt wird, vereinbar. Planerisches Ziel ist es, über eine Angebotsplanung den Bereich C städtebaulich und funktional im vorgegebenen Rahmen aufzuwerten. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei sowohl eine Verhältnismäßigkeit als auch den Gleichheitsgrundsatz der im Geltungsbereich berührten Belange der Eigentümer.</p> <p>Die planungsrechtliche Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung erfolgt unter folgenden Planungsprinzipien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen setzen die Struktur der Rahmenplanung um. • Dabei werden grundsätzlich keine Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse berücksichtigt. Eine Ausnahme stellen bereits vorhandenen besondere Nutzungen wie das Wohnheim sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe dar, deren planungsrechtliche Sicherung eine entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfordert. • Planerisches Ziel ist die Errichtung überschaubarer räumlicher Einheiten, unabhängig von Bestand und Flurstückszuschnitt. • Der Gleichheitsgrundsatz ist im gesamten Plangebiet zu wahren. Besondere Lagen, z. B. Eckgrundstücke, sind dabei im jeweiligen städtebaulichen Kontext zu betrachten. • Die Verhältnismäßigkeit der getroffenen Festsetzungen ist im gesamten Plangebiet einzuhalten und auf alle Grundstücke zu

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>sichtigung ihrer aufgeführten städtebaulichen Gründe „Errichtung überschaubarer räumlicher Einheiten als Baublöcke mit hohem Grünanteil“ wäre dies noch vertretbar, da eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung, bzw. Weiterbewirtschaftung möglich wäre - ungeachtet dessen, dass diese Werte bereits deutlich geringer angesetzt sind als die in § 17 Abs.1 BauNVO aufgelisteten Obergrenzen. Dies betrifft insbesondere die festgesetzte GFZ von 1,0 im Vergleich zu der in § 17 BauNVO aufgeführten GFZ von 2,4. Durch den bisher gewählten Festsetzungsplan ist die festgesetzte Ausnutzung nicht erreichbar und beschränkt sich die maximal mögliche bauliche Ausnutzung (GRZ) der oben genannten beiden Flurstücke auf lediglich 675 m². Dies entspricht einer tatsächlichen Nutzung von 0,24 und ist damit eher mit den in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Kennwerten einer Wochenendhaussiedlung oder einem Kleinsiedlungsgebiet vergleichbar. Der Bebauungsplan ist nach unserer Ansicht hiermit fehlerhaft.</p> <p>Mit Bezug auf die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Pflanzflächen und zu begrünenden nicht überbauten Grundstücksflächen wird dieser Eindruck verstärkt. Dementsprechend waren nämlich ca. 2.129 m² des Grundstückes zu begrünen, also konnten nur ca. 25 % der Grundstücksfläche überbaut werden. In einem Gewerbegebiet sieht die Baunutzungsverordnung mit einer GRZ von 0,8 jedoch 80 % der Grundstücksfläche regelhaft als zu überbauende Fläche vor.</p> <p>Demnach würde der aktuell noch vorgesehene Festsetzungsplan dazu führen, dass die Umsetzung des städtebaulichen Ziels eines Gewerbegebiets mit hohem Grünanteil unverhältnismäßig stark auf ein einzelnes Grundstück konzentriert wird. Wir plädieren daher für eine deutlich stärkere Berücksichtigung unseres Interesses an einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit unseres Gewerbegrundstücks, nicht nur für den Fall einer Veräußerung einzelner Flurstücke. Damit würde der Bebauungsplanentwurf aus unserer Sicht erheblich stärker dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgen. Denn ähnliche Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich oder in den anderen Bereichen der Mainzer Straße sind für uns nicht zu erkennen. Das städtebauliche Ziel „Baublocke mit hohem Grünanteil“ und die damit einhergehenden Lasten (hier: Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit) sind grundsätzlich gleichmäßig auf die betroffenen Grundstücke zu verteilen.</p>	<p>übertragen. Besondere Lagen, z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke entlang von Bahnanlagen, sind dabei im jeweiligen städtebaulichen Kontext zu betrachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind aus der Rahmenplanung abgeleitet. Einschränkungen durch den Ausschluss einzelner Nutzungen sind städtebaulich zu begründen. Der Bestandsschutz bleibt davon unberührt. • In allen Bereichen des Plangebiets ist die festgesetzte GFZ im Rahmen einer Neubebauung i. V. m. weiteren Festsetzungen zur GRZ I, GRZ II, Geschossigkeit sowie den überbaubaren Grundstücksflächen erreichbar. Damit wird die städtebauliche Figur gemäß Rahmenplanung planungsrechtlich gewährleistet. Die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Ausnutzung aller Liegenschaften ist, ohne Berücksichtigung von Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen, grundsätzlich gegeben. Damit wird eine schadensfreie Planung gewährleistet. • Der Bestandsschutz bleibt unberührt des künftigen Planungsrechts. Bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Bestandsschutzes im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu beurteilen. • Abweichungen und Befreiungen vom Planungsrecht sind im textlich vorgesehenen Umfang gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sowie auf Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB zulässig. <p>Basierend auf jenen Planungsprinzipien wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen für zusammenhängende räumliche Einheiten getroffen, unabhängig vom Zuschnitt der privaten Grundstücke sowie den bestehenden Eigentumsverhältnissen, und auf ihre grundsätzliche Machbarkeit für eine künftige Entwicklung hin geprüft. Diese Prüfung der städtebaulichen Kennwerte ergibt, dass für alle im Plangebiet vorhandenen Grundstücke durch die getroffenen Festsetzungen künftig mit einer Neubebauung eine verbesserte bauliche Ausnutzung gegeben ist. Somit sind die Eigentümer im Plangebiet gegenüber der bislang</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Ferner ist durch die gewählten Festsetzungen die wirtschaftliche Fortführung bisheriger gewerblicher Nutzungen auch unter einer etwaigen Berücksichtigung des Bestandschutzes in Frage zu stellen. So wäre eine für den Betrieb notwendige Instandsetzung und Optimierung der Parkierung möglicherweise ausgeschlossen und die bisherige Nutzung somit obsolet. Ein solcher Ausschluss könnte aber die Aufrechterhaltung der Geschäftsgrundlage des Gewerbetreibenden gefährden.</p> <p>Ähnlich verhält es sich mit dem festgesetzten Baufenster bzw. der damit einhergehenden Baulinie, die mit der aktuellen Bebauungsstruktur nicht zu vereinbaren scheint. Etwaige Modernisierungsmaßnahmen die über eine kosmetische Korrektur hinausgehen (bspw. statisch notwendige Ertüchtigungen der baulichen Substanz) konnten den Bestand gefährden, obwohl diese möglicherweise kostengünstiger umzusetzen wären als die durch die Festsetzungen hervorgerufenen tiefgreifende und grundlegende Änderungen der Bebauungsstruktur. Denn nur ein vollständiger Abriss und Neubau ermöglichen es eine festsetzungskonforme Bebauung zu errichten. Dies scheint unverhältnismäßig und nur dann zu gelingen, sollten private Interessen im Abwägungsprozess unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Vor diesem Hintergrund muss das benannte Grundstück einer besseren Ausnutzung dienen und mindestens den Bestand sichern. Entsprechend ist zudem das Baufenster zu vergrößern und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einer ebenerdigen (gewerblichen) Nutzung zuzuführen. Daneben existieren aktuell gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt Überlegungen, den südlichen Stadteingang neu zu gestalten und neu zu überplanen. Hierbei spielen auch die Flurstücke 5/6, 517 und 219/23 gemeinsam mit dem Grundstück Mainzer Straße 166 und dem Grundstück „Freizeitbad Mainzer Straße“ als mögliche Standorte für städtebauliche Hochpunkte eine zentrale Rolle. Um einerseits eine Bestandssicherung, beziehungsweise Wertminderung der SEG Grundstücke und damit intensive Abstimmungen über eine Kompensation zu vermeiden und andererseits die angedachte Entwicklung des Stadteingangs verwirklichen zu können, sollte der hiesige Bebauungsplan an dieser Stelle grundlegend in Abstimmung mit der SEG überarbeitet werden oder alternativ der Bereich westlich der Mainzer Straße aus</p>	<p>bestehenden Beurteilungslage nach § 34 BauGB grundsätzlich planbegünstigt.</p> <p>Dabei ist nicht die maximale Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster, GRZ I und GRZ II) ausschlaggebend, sondern eine über die GFZ i. V. m. der Geschossigkeit ermöglichten Neubebauung. Folglich ist für alle Flächen im Bereich des Plangebiets die festgesetzte GFZ von 1.0 zu erreichen. Dies entspricht dem Leitsatz des BVerwG vom 19.12.2007 (4 BN 53.07), dass die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dem Eigentümer nicht die volle Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglichen müssen.</p> <p>Aufgrund der Größe und zusammenhängenden Lage entsprechen die von der Eigentümerin genannten Flurstücke 5/6, 5/7 und 219/23 in der Gemarkung Biebrich, Flur 25 einer solchen Einheit. Gleichzeitig besteht eine für die Eigentümerin vorteilhafte Ausgangslage des direkten Flächenzugriffs sowie die vorliegende grundbuchrechtliche Regelung als zusammenhängende Liegenschaft. Bei einer Neubebauung kann die bauliche Masse gemäß dem vorliegenden Planungsrecht überwiegend auf dem nördlichen Teilbereich realisiert werden. Die sich daraus ergebende Ausnutzung liegt über dem aktuell vorhandenen Bestand. Folgende Werte wurden bei der Berechnung überschlägig angenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche der o.g. Flurstücke: ca. 6.600 m² • Bestand: ca. 5.700 m² • Neubebauung GFZ 1.0: ca. 6.600 m² <p>Der seitens der Eigentümerin vorgebrachte hohe Anteil nicht überbaubarer Grundstücksfläche ergibt sich aus der besonderen räumlichen Lage als spitzwinklig zulaufendes Eckgrundstück zwischen Mainzer Straße und der anschließenden Gleisanlage.</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>dem Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes herausgenommen werden. Für diesen westlichen Bereich könnte dann ein abgestimmtes Konzept die Grundlage für einen neuen Bebauungsplan bilden.</p>	<p>Die maximale Ausnutzung des Baugrundstücks über die festgesetzte GFZ wird davon nicht berührt (siehe hierzu Leitsatz des BVerwG vom 19.12.2007). Die zur Verbesserung der ökologischen Bedingungen erforderliche Minimierung der Versiegelung und Begrünung der Flächen in Form eines entlang des Bahnbauwerks verlaufenden Grünstreifens wurde mit der Absicht überlagert, hier einen räumlichen Abstand zwischen vorhandener Gleisanlage und Neubebauung einzuhalten. Damit soll mittel- bis langfristig eine zusammenhängende Grundverbindung im Zusammenhang mit einer Neustrukturierung und Neubebauung der Flächen westlich der Mainzer Straße realisiert werden können. Die Umsetzungspflicht im planzeichnerisch und textlich formulierten Umfang erfolgt bei Aufgabe, Abriss und Neubebauung der Liegenschaften.</p> <p>Die seitens der Eigentümerin vorgebrachten Argumente basieren auf einer isoliert betrachteten wirtschaftlichen Beurteilung, welche nach Prüfung der Sachlage dem Gleichheitsgrundsatz entgegensteht. Eine auf die Liegenschaften der Eigentümerin und damit deren privaten Belangen angepasste Planung widerspricht den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung und somit den öffentlichen Belangen.</p> <p>Gleichzeitig stellt das vorgeschlagene Herauslösen der Flächen aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und ggf. eine Planung im Zuge eines neuen Bebauungsplans keine planerische Lösung dar, da die Ziele der Rahmenplanung bereits konzeptionell und städtebaulich begründet vorliegen.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung wird die Eigentümerin durch die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht eingeschränkt, da bei einer Neubebauung das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der GFZ 1.0 erreichbar ist. Die sich daraus ergebende Nutzfläche liegt über dem vorhandenen Bestand. Somit stellt der</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		<p>Bebauungsplan gegenüber der bestehenden Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB eine grundsätzliche Planbegünstigung dar, die im Sinne der Verhältnismäßigkeit städtebaulich begründet ist und gemäß Gleichheitsgrundsatz auf alle anderen Liegenschaften im Plangebiet Anwendung findet.</p> <p><u>Auswirkung auf die Planung:</u> Die Begründung wird redaktionell um die oben genannten Planungsprinzipien im Teil II A 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>1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltstruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3</p>	<p>Unsere Stellungnahme vom 31.10.2018 bleibt weiterhin bestehen. Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Durch das Vorhaben werden militärische Belange berührt. Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich gemäß § 12 (3) 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des US Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim. Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben seitens der Bundeswehr keine Bedenken.</p> <p>Traufhöhe max. 14,0 m Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können. Sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes • Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN • Standzeit <p>Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p>Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn Postfach 90 61 10 / 529 51127 Köln LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</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
2. Untere Denkmalschutzbehörde	<p>In der Plandarstellung ist das Hauptgebäude auf dem Grundstück Schwarzenbergstraße 7 mit einem „D“ als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt gekennzeichnet. Das Einzelkulturdenkmal des ehem. Armenarbeitshauses (heutiges Männerwohnheim der Heilsarmee) besteht aus zwei Baukörpern:</p> <p>Dem in der Plandarstellung bereits gekennzeichneten Hauptgebäude und einem westlichen Seitengebäude (vgl. beigefügter Auszug aus der Denkmalkartierung). In der Plandarstellung ist folglich auch das Seitengebäude mit einem „D“ zu kennzeichnen. Die textliche Festsetzung zum Entwurf des Bebauungsplans ist unter Punkt C 2 entsprechend anzupassen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Die Berücksichtigung der Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis zur Kennzeichnung des Nebengebäudes als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, führt zu folgenden redaktionellen Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung der planzeichnerischen Darstellung für das Nebengebäude der Liegenschaft Schwarzenbergstraße 7 • Ergänzung der textlichen Festsetzungen Teil C 2 • Ergänzungen in der Begründung sowie im Umweltbericht
3. ESWE Versorgungs AG - Zentrale Koordination	<p>Als Eigentümer der Wasserversorgungsanlagen beantworten wir Ihre Anfrage auch im Auftrag der Wasserversorgungsbetriebe (WLW). Der o. g. Vorgang wurde durch die Fachabteilungen geprüft. Es liegt uns folgende Stellungnahme vor:</p> <p><u>sw netz GmbH - Netzplanung - 110 kV</u> Die sw netz GmbH betreibt im Planungsgebiet eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung. Die Belange des Sachgebietes 110 kV sind im Schutzstreifen von 36m berücksichtigt. Während der Planungsphase bzw. vor Baubeginn müssen wir zwecks Höhenfreigabe kontaktiert werden.</p> <p>Die sw netz GmbH behält sich vor, im Rahmen ihrer Rechte und Pflichten Instandhaltungsmaßnahmen an der Hochspannungsfreileitung auszuführen.</p> <p>Ansonsten bestehen seitens der ESWE Versorgungs AG, der sw netz GmbH und der WLW keine Bedenken.</p>	<p><u>Beschlussvorschläge:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise wurden bereits in der Bauleitplanung hinreichend 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
4. Bauaufsichtsamt		<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Zu den vorgebrachten Fragen und Anmerkungen wird nachfolgend themenbezogen Stellung genommen.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Bauleitplanung:</u> Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise wurden bereits in der Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt. Redaktionelle Ergänzungen in der Begründung werden entsprechend benannt.</p>
	<p><u>Allgemein:</u> Das Problem der Lärmeintragung durch den Einzelhandel in das angrenzende östliche Wohngebiet kann nicht in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden und sollte im Rahmen der Bauleitplanung mit berücksichtigt werden, da die möglichen Zufahrten entsprechend ausgewiesen werden können, siehe Punkt 4.8 der Begründung.</p> <p>Die Gemeinbedarfsfläche Wohnheim ist trotz sozialem Hintergrund eine Grundform des Wohnens. Der Bebauungsplan muss demnach die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse gegenüber dem SO und GE abwägen und deren Verträglichkeit miteinander berücksichtigen. Ein Wohnheim impliziert in der Nutzung nicht zwingend einen kurzfristigen Aufenthalt. Die Verträglichkeit wird auf eine langjährige Nutzung abgestellt, ohne die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die mögliche Entwicklung der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe durch die Festsetzung GE und SO-Einzelhandel zu betrachten. Die möglichen Konflikte sollten abgewägt werden und können nicht ins Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.</p>	<p><u>Zu Allgemein:</u> Zur Gewährleistung der Nachbarverträglichkeit in der gewachsenen Gemengelage wurden für die Sondergebiete - Einzelhandel die Richtwerte für Gewerbegebiete nach TA Lärm gutachterlich angesetzt und beurteilt (siehe hierzu Möbus, 2020). Als organisatorische Maßnahme wird dabei die Verlegung der Anlieferung in die Tagzeit vorgeschlagen. Die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm ist im Rahmen der nachgelagerten Zulassungsverfahren nachzuweisen (siehe hierzu Begründung Teil IV B, 4.8). Die Prüfung und Beurteilung obliegt dem zuständigen Fachamt. Eine räumliche Ausweisung von Zufahrten ist gemäß Gutachten planungsrechtlich nicht erforderlich (siehe hierzu auch Stellungnahme Nr. 7 Umweltamt zu Immissionsschutzfachrechtlichen Belangen).</p> <p>Der Charakter der Einrichtung des Wohnheims entspricht keiner typischen Wohnnutzung, sondern zielt auf eine temporäre Nutzung in sozialen Notlagen ab. Im Sinne von Notunterkünften werden diese lediglich für einen begrenzten Zeitraum genutzt (siehe hierzu Begründung Teil IV B, 4.6.3). Zur Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Liegenschaft</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
		Schwarzenbergstraße 7 wurden gemäß der entsprechenden Rechtsgrundlagen MI-Werte angenommen. Die Verträglichkeit zu den umgebenden gewerblichen Nutzungen ist gutachterlich nachgewiesen.
	Anmerkungen zeichnerische Festsetzungen: Baulinie zu Baugrenzen unklar in Bezug auf die Fläche dazwischen, falls hier die Abgrenzung der Geschossigkeit gemeint sein soll, wäre ein anderes Zeichen zu wählen.	<u>Zu Anmerkungen zeichnerische Festsetzungen:</u> Zur Abgrenzung der zulässigen Geschossigkeit werden Baulinien und Baugrenzen planzeichnerisch festgesetzt (siehe hierzu OVG NRW, Urtl. V. 22.05.2000 - 10 a D 197/98. NE.). In den dadurch entstehenden Baufenstern gilt u. a. die gemäß Planeintrag festgesetzte Geschossigkeit (siehe hierzu Begründung Teil II A, 4.2).
	A Planungsrechtliche Festsetzungen 1.1.1 Die Beschränkung sexuelle Betätigung und Schaustellung würde Swingerclubs nicht mit ausschließen?	<u>Zu A Planungsrechtlichen Festsetzungen:</u> 1.1.1 Swingerclubs fallen gemäß Rechtsprechung als Nachtlokale jeglicher Art unter den Begriff der Vergnügungsstätten (siehe hierzu Beschluss vom 11.06.1990 - 3 S 1036/90 -, VBIBW 1991, 27 ff.). Gemäß textlicher Festsetzung A, Ziffer 1.1.1 sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet nicht zulässig.
	Anmerkungen textliche Festsetzungen Punkte: 1.1.2 Die Beschränkung erfolgt durch "einsehbar", was ist damit genau gemeint, Versperrung der Sicht durch bauliche Anlagen, Gebäude, oder Bepflanzungen?	<u>Zu Anmerkungen textliche Festsetzungen:</u> 1.1.2 Maßnahmen zur Verhinderung der Einsehbarkeit als Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Lagerplätzen werden in der Begründung redaktionell unter Teil II A, Ziffer 1.1 ergänzt.

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>1.2.1 Die Beschränkung würde Gemischtwarenanbieter ausschließen, Bsp. Action?</p>	<p>1.2.1 In den Sondergebieten Einzelhandel sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Lebensmittel zulässig. Planerisches Ziel ist die Sicherung der bestehenden und genehmigten großflächigen Lebensmittelmärkte zur Versorgung der umgebenden Nutzungen. Die Begrenzung der zulässigen Sortimente auf den Bereich Lebensmittel dient der Stärkung vorhandener Zentren.</p>
	<p>1.2.2 Bezieht sich die Verkaufsfläche auf die BGF?</p>	<p>1.2.2 Die zulässige Verkaufsfläche bezieht sich auf den im hessischen Einzelhandelserlass definierten Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der den Kunden zugänglich ist.</p>
	<p>2.3.2 Die Ausnahme bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung ist zu unbestimmt und nicht prüfbar, da kein Umfang angegeben.</p>	<p>2.3.2 Die im Bebauungsplan formulierte Ausnahme bezieht sich auf die Überschreitung vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Die Bestimmtheit ist durch die Bindung an die zwingende Geschossigkeit gegeben. Städtebauliches Ziel ist die Umsetzung einer Raumkante zur Mainzer Straße sowie zur Schwarzenbergstraße. Bei Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeit kann insbesondere bei Eckgrundstücken die Durchführung des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, da das Planungsrecht keine Grundstücksverhältnisse berücksichtigt. Ausnahmen und Befreiungen dürfen dabei die Grundzüge der Planung nicht berühren, folglich muss der Umfang der Überschreitung städtebaulich und verkehrlich vertretbar sein. Die Prüfung und Zustimmung zur Überschreitung obliegt den zuständigen Fachämtern.</p>

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

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>2.4.2 Bei den Bautiefen des südlichen GE kann bei Grundstücksteilungen die Festsetzung bei fehlendem Anschluss an öffentliche Verkehrsfläche als Folge der Teilung nicht herangezogen werden.</p>	<p>2.4.2 Die Teilung eines Grundstücks obliegt gemäß § 7 HBO der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gegeben, wenn dieses den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Bei einer Grundstücksteilung ist folglich die Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche und damit der Höhenbezugspunkt sicherzustellen.</p>
	<p>4.1.1 Die Festsetzung würde unmittelbar eine Befreiung auslösen, sobald die Werte nicht eingehalten werden. Weiterhin ist das Wort circa zu unbestimmt. Der gestalterische Aspekt der gesteuerten Fassadengestaltung sollte sich in einer anderen Festsetzung wiederfinden.</p>	<p>4.1.1 Mit der Festsetzung einer straßenbegleitenden Baulinie i. V. m. einer zwingenden Geschossigkeit wird die planerische Zielsetzung einer Raumkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Die gewünschte Gliederung erfolgt durch das Zurücktreten des Gebäudes von der Baulinie im textlich formulierten Umfang. Sofern die Werte nicht eingehalten werden, sind Befreiungen vom Planungsrecht erforderlich, die eine städtebaulich vertretbare Begründung erfordern. Da der Bebauungsplan keine Grundstücksverhältnisse berücksichtigt, wird als Orientierungsmaß ein Abstand von circa 30 m festgesetzt, um das planerische Ziel der straßenbegleitenden Gliederung umzusetzen.</p>
	<p>6.2 Gemeinschaftsanlagen für was §§ 12,14 BauNVO?</p>	<p>6.2 Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Gemeinschaftsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flächen für den Gemeinbedarf dient der für jene Einrichtung erforderlichen Freiraumgestaltung für die ansässigen Nutzer. Die Begrenzung der Flächenversiegelung als ein wesentliches Planungsziel wird über die textliche Festsetzung Teil A, 2.1 mit einer maximale GRZ 0,8 für Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geregelt.</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>8.2 Der Schutzstreifen befindet sich im ausgewiesenen Baufenster, demnach sind bauliche Anlagen in dem festgesetzten Umfang gemäß B-Plan möglich. Der öffentliche Belang des Netzbetreibers sollte im Bauleitplanverfahren bereits im Rahmen der möglichen Bebauung abgedeckt sein und nicht ins Baugenehmigungsverfahren geschoben werden, wo keine Abwägung mehr stattfinden kann.</p>	<p>8.2 Die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht grundsätzlich eine genehmigungsfähige Bebauung. Eine bauliche Nutzung der Flächen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens ist vorbehaltlich der Zustimmung des Netzbetreibers zulässig, um den öffentlichen Belang der Energieversorgung dauerhaft zu gewährleisten.</p>
	<p>9.2 Die Begrifflichkeit „zusammenhängende Außenwandfläche“ ist irreführend und zu unbestimmt, die Auslegung kann sehr weitreichend sein. Hier wäre die Ergänzung „geschlossen Außenwandfläche“ hilfreich</p>	<p>9.2 Als zusammenhängende Außenwandflächen gelten geschlossene Flächen sowie Teile von Wand- und Fassadenflächen ohne Fensteröffnungen. Eine Konkretisierung wird in der Begründung redaktionell unter Teil II A, 9.2 ergänzt.</p>
	<p>9.3 Hinweis: längere überdachte Tiefgaragenzufahrten würden von der Festsetzung unberührt bleiben.</p>	<p>9.3 Gemäß Ziffer 9.1 sind alle Dächer von baulichen Anlagen entsprechend der textlichen Festsetzung zu begrünen, so auch überdachte Tiefgaragenzufahrten.</p>
	<p>10.3.1 Wie können befestigte Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen angelegt werden? Was sind dann Vegetationsflächen im Rahmen von Bepflanzungen?</p>	<p>10.3.1 Die textliche Festsetzung bezieht sich auf Grundstücksfreiflächen, die nicht überbaut oder anderweitig befestigt sind.</p>
	<p>B Aufnahme Landesrecht in B-Plan 1.2.1 Das Ziel der Festsetzung unklar und zudem unbestimmt und nicht prüfbar.</p>	<p>Zu B Aufnahme Landesrecht in B-Plan: 1.2.1 Die Regelung nach Landesrecht verfolgt das Ziel einer harmonischen Gestaltung der straßenbegleitenden Bebauung. Eine Konkretisierung wird in der Begründung redaktionell unter Teil II B, 1.2 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>1.2.2 Die Begrifflichkeit „durchschnittliches“ Straßenniveau ist zu unbestimmt und nicht prüfbar, da nicht verifizierbar. Interpolierung können herangezogen werden.</p>	<p>B 1.2.2 Das durchschnittliche Straßenniveau bezieht sich auf den gemäß Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt (NHN). Eine Konkretisierung wird in der Begründung redaktionell unter Teil II B, 1.2 ergänzt.</p>
	<p>1.2.3 Welche technisch-funktionalen Gründe sollen bei Neubauten mit dieser Ausnahme abgedeckt werden, die nicht im Rahmen einer Befreiung sowieso abgegolten werden könnten ohne die Einschränkung von 1,0 m?</p>	<p>B 1.2.3 Die formulierte Ausnahme ermöglicht bei Neubauten eine Flexibilität im Rahmen der gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans. Weitere Überschreitungen bedürfen einer städtebaulichen Begründung und sind im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 31 BauGB zu prüfen und zu beurteilen.</p>
	<p>1.3.3 Die Ausführung von Lüftungsanlagen ist über bauaufsichtlich eingeführte technische Baubestimmungen vorgeschrieben. Eine Übernahme der Ausführung unbenommen des Standorts in den Bebauungsplan ist aufgrund Änderungen in den Vorschriften nicht zielführend und kann unnötig zu Konflikten führen.</p>	<p>B 1.3.3 Regelungen von zentralen Zu- und Ablufführungen dienen gestalterischen Zwecken. Anderweitige Rechtsvorschriften werden dadurch nicht berührt.</p>
	<p>1.4.1 Die Festsetzung ist zu unbestimmt und nicht prüfbar.</p>	<p>1.4.1 Gestalterisches Ziel der Planung ist eine harmonische bauliche Entwicklung im Plangebiet. Zwingende Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden stehen insbesondere in gewerblich genutzten Gebieten häufig den baulichen Anforderungen der künftigen Nutzer entgegen. Die Gestaltung ist daher im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen.</p>
	<p>3.3 Hinweis: die Festsetzung unterscheidet nicht zwischen natürlichen und geplanten Gelände, Stützmauern entstehen auch bei neuer Geländemodellierung.</p>	<p>3.3. Die Regelung dient der harmonischen Gestaltung, insbesondere auch im Übergang zum öffentlichen Raum und unterscheidet</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
		nicht zwischen natürlichem und geplantem Gelände. Folglich sind auch bei neuer Geländemodellierung Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
	5.2 Die Begrifflichkeit „Gebäudefront“ kann unterschiedlich ausgelegt werden, gerade bei tieferen Versprüngen in der Fassade, die zu einer Staffelung führen. Keine Unterscheidung zwischen Werbeträgerkonstruktionen und eigentliche Werbung.	5.2 Als Gebäudefront wird der straßenzugewandte Teil des Gebäudes verstanden, der über die Festsetzung der straßenbegleitenden Baulinie i. V. m. der zwingenden Geschossigkeit planungsrechtlich gesichert wird. Die textlichen Festsetzungen Teil A, Ziffer 4.1 bleiben davon unberührt und zählen ebenfalls zur Gebäudefront. Eine Konkretisierung wird in der Begründung redaktionell unter Teil II B, 5 ergänzt.
	5.3 Die Schaufensterfläche wird wozu in Bezug gesetzt, Bauteile (Bps. Pfosten-Riegel-Konstruktion) oder Fassadenabschnitte bei einer durchgehenden Glasfront, Fensteröffnungen? Die Festsetzung ist zu unbestimmt und nicht prüfbar.	5.3 Als Bezugsgröße gilt die jeweils beantragte Schaufensterfläche. Eine Konkretisierung wird in der Begründung redaktionell unter Teil II B, 5 ergänzt.
	5.7 Die Festsetzung der Ausnahme unklar, sowie Bezugnahme der Ziffern, nicht prüfbar.	5.7 Ausnahmen von den Regelungen nach Landesbauordnungsrecht Teil B, Ziffer 5.1 bis 5.6 sind zulässig, sofern ein abgestimmtes Gesamtkonzept für die beantragten Werbeanlagen vorliegt, welches den öffentlichen Belangen nicht entgegensteht. Die Prüfung und Beurteilung des Gesamtkonzepts obliegt dem zuständigen Fachamt.
	6 Die Begrifflichkeit „geeignete Anlagen“ ist zu unbestimmt. wer entscheidet ob wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, nicht prüfbar	6 Die Prüfung und Beurteilung der Eignung von Anlagen zur Verwertung des anfallenden Niederschlagswasser obliegt dem zuständigen Fachamt.

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>D Hinweise: 3 Zuständigkeit, wenn nicht vorgegeben liegt immer beim Bauherrn.</p>	<p><u>Zu D Hinweise:</u> 3 Die textlichen Festsetzungen werden im Teil D, Ziffer 3 unter Hinweise entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat I 18 Kampfmittelräumdienst im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB redaktionell angepasst.</p>
	<p>9.1 Das Baugenehmigungsverfahren ist bitte zu streichen, da seitens des Gesetzgebers nicht in allen Baugenehmigungsverfahren die Flächen der Feuerwehr geprüft werden und damit im Verfahren nachzuweisen sind.</p>	<p>9.1 Der Begriff wird aus den Hinweisen, Teil D der textlichen Festsetzungen, Ziffer 9 gestrichen.</p>
<p>5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.10.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p> <p>Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Die in der Stellungnahme unseres Hauses als notwendig erachteten Auflagen, insbesondere Punkt 2, in welchem die Notwendigkeit einer archäologischen Baubegleitung von Bodeneingriffen formuliert wird, haben weder in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes (unter Punkt "D 2 Denkmalschutz") noch in der Begründung Berücksichtigung gefunden.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden Bedenken geäußert.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gemäß der Stellungnahme vom 26.10.2018 führt zu folgenden redaktionellen Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung der textlichen Festsetzungen D 2 Denkmalschutz • Ergänzungen in der Begründung sowie im Umweltbericht

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>Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	
	<p>Stellungnahme vom 26.10.2018:</p> <p>Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind Grab- und Siedlungsfunde verschiedener vorgeschichtlicher Kulturen (Jungsteinzeit und vorrömische Eisenzeit) sowie der Römerzeit bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. 2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Bodeneingriffe begleiten. 3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. 	

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

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	
	<p>Nachtrag: Die im südlichen Bereich des Planungsgebietes gelegene Brücke über die Mainzer Straße ist Teil der Sachgesamtheit „Brücken am Gleisdreieck Wiesbaden-Ost“. Sie ist damit Kulturdenkmal und nach § 2 HDSG geschützt. Ihr Erhalt ist incl. ihrer Aufgänge in der Bebauungsplanung zu verankern.</p>	<p><u>Zum Nachtrag:</u> Durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist die im südlichen Bereich des Plangebiets gelegene Brücke über die Mainzer Straße nicht mehr Bestandteil des Plangebiets.</p>
6. Feuerwehr	<p>Zu den textlichen Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 m errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen. Soll der Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden herzustellen. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen müssen entsprechende Zufahrten (Feuerwehruzufahrten) und Aufstellflächen vorhanden sein. Falls tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen sollen, sind für diese ebenfalls Aufstellflächen von ca. 3,0 m x 3,0 m vorzusehen. Der anzuleitende Bereich muss frei von störendem Bewuchs (z. B. Bäume, größere Büsche) sein. Evtl. vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen, auch nicht durch zukünftigen Wuchs. Evtl. vorgesehene oder vorhandene Bäume und Sträucher sind regelmäßig zurück zu schneiden. Die Verantwortlichkeit dafür ist im Vorfeld zu klären und festzulegen. Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen müssen jederzeit erkennbar sein 	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes und der Löschwasserversorgung wurden bereits hinreichend in der Bauleitplanung berücksichtigt (siehe textliche Festsetzungen Teil D, Ziffer 9). Weitere Regelungen obliegen der nachgeordneten Planungsebene.</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, Schnee usw.) und sind ggf. jederzeit gut sichtbar entsprechend in ihrem Verlauf zu markieren.</p> <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.</p> <p>Falls es in diesem Bereich der Anleierung 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.</p> <p>Weitere Details können erst im Rahmen der Baugenehmigung der jeweiligen Objekte festgelegt werden.</p> <p>(§§ 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. <p>(§ 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 TBB eingeführt) zu beachten und einzuhalten. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, sind die betroffe- 	<p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</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>nen Gebäude mit einem zweiten baulichen Rettungsweg auszuführen. Zwischen dem anzuleitenden Objekt und dem Hubrettungsgerät dürfen sich keine Hindernisse befinden, die eine Anleitung behindern.</p> <p>(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB; §§ 3, 4, 5, 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)</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. <p>Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2012-12 anzuwenden.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert möglich ist (z. B. bei Neubau und Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Pflanzung von Bewuchs, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung usw.). 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.</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>Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. (§§ 5, 14 HBO; Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 R1)</p> <ul style="list-style-type: none"> In diesem Plangebiet sind die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander kleiner als 150 m (Lauflinie) zu halten sowie die Löschwassermenge von mind. 96 m³/h (GFZ = 1,0) über die Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist sicherzustellen. Bei der Anlage von Hydranten ist zu beachten, dass diese jederzeit für die Feuerwehr frei zugänglich sind und nicht durch z. B. parkende Fahrzeuge versperrt werden. Die Hydranten sind so im Verkehrsraum anzuordnen, dass die Straße befahrbar bleibt und die Hydranten nicht vor Zufahrten zu den Grundstücken liegen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich 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>(§ 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>	

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"> • Zu Teil A, Kap. 9: 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) • Die Erreichbarkeit aller Gebäude im Plangebiet muss über die postalische Adresse gewährleistet werden. (§§ 3, 4, 14 HBO) • Hausnummern müssen vom öffentlichen Verkehrsraum lesbar sein. Auf die 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) 	
7. Liegenschaftsamt	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ‚Mainzer Straße- Bereich C‘ betrifft die folgenden Grundstücke in der Verwaltung des Liegenschaftsamtes: Gemarkung Wiesbaden, Flur 48, Flurstücke 51/5 und 51/6, aktuelle Nutzung: Autoverwertung</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Nutzung des an die städtischen Grundstücke angrenzenden Nahversorgers durch die Festsetzung „SO Einzelhandel“ legitimiert werden. Des Weiteren ist eine neue Verkehrsverbindung (Angelika-Thiels-Straße) zwischen der Mainzer Straße und der Hagenstraße vorgesehen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden keine Bedenken geäußert. Der Bestandsschutz vorhandener Nutzungen und Betriebe bleibt gewahrt.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</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 oben genannten städtischen Grundstücke sind als Gewerbeflächen ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird beschrieben: „Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig: - Lagerplätze, soweit diese nicht von der Mainzer Straße sowie der Angelika-Thiels-Straße einsehbar sind“. Im Rahmen dieser Festsetzung ist sicherzustellen, dass die örtliche Situation mit den aktuellen Gegebenheiten diese Bedingung bereits erfüllt und die gegenwärtige Nutzung der oben genannten Grundstücke (Autoverwertung) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin zulässig bleibt.</p> <p>Sofern keine Änderung der derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisung für die oben genannten Grundstücke erfolgt und die aktuelle Nutzung gesichert bleibt, bestehen aus Sicht des Liegenschaftsamtes keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>	
8. Umweltamt	<p>Zu den oben genanntem Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Änderungen sind zur Verdeutlichung <i>kursiv</i> dargestellt.</p> <p><u>Immissionsschutzfachliche Belange</u></p> <p>Auf Grundlage der TA-Lärm und RLS-90 wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Schallemissionen des Straßenverkehrs und des Gewerbes fassaden- und geschossweise für den Tages- und Nachtzeitraum der „Prognose-Nullfall“ und der „Prognose-Planfall“ innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt bzw. prognostiziert.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz innerhalb des Plangebietes im Großen und Ganzen erfüllt sind. Lediglich außerhalb des Geltungsbereichs in der Hagenstraße werden die Orientierungswerte Verkehr der DIN 18005 an vier Fassaden von Gebäuden geringfügig überschritten. Die Überschreitungen liegen in einem nicht wahrnehmbaren Bereich. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Insofern sind auch keine Festsetzungen hinsichtlich Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden keine Bedenken geäußert. Zu den vorgebrachten Anmerkungen wird nachfolgend themenbezogen Stellung genommen.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Bauleitplanung:</u> Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise wurden bereits in der Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt. Redaktionelle Ergänzungen in der Begründung werden entsprechend benannt.</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>Umwelttechnische Belange</u></p> <p>Zur Planzeichnung und zum Umweltbericht In der Legende zur Planzeichnung (Stand 2020) ist unter dem Planzeichen XXX die Definition des § 5 Abs. 3 Satz 3 BauGB zitiert - diese bezieht sich jedoch auf die Ebene des Flächennutzungsplans. Bitte in der Legende durch die Definition des § 9 (5) 3 BauGB (gültig für die Bebauungsplanebene) ersetzen; gleiches gilt für den Umweltbericht auf Seite 27 in der Begründung zum Bebauungsplan.</p>	<p><u>Zu umwelttechnische Belange</u> Die Legende der Planzeichnung enthält keine Hinweise auf Rechtsgrundlagen.</p>
	<p><u>Klimaökologische und landschaftsplanerische Belange</u></p> <p>Aus klimaökologischer und landschaftsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p><u>Zu klimaökologischen und landschaftsplanerischen Belangen:</u> Es werden keine Bedenken geäußert.</p>
	<p><u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange, Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Zu textlichen Festsetzungen</u> Ziffer A 10.4 Bepflanzung von Stellplätzen (neu) Wir bitten um Ergänzung der folgenden Festsetzung unter einer neuen Ziffer A 10.4: „Je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig sind Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Vorhandene und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.“</p> <p>Begründung: Die Stellplatzsatzung sieht zwar die Pflanzung eines hochstämmigen Baumes vor, aber nur als Soll-Bestimmung und ohne nähere Angaben zu Art und Pflanzqualität. Die Festsetzung im Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, hier eine konkrete Anforderung zu formulieren.</p>	<p><u>Zu naturschutzrechtliche und -fachliche Belange</u> Die Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) ist als beschlossene städtische Satzung bei allen baulichen Vorhaben anzuwenden. Unter § 4 Abs. 5 sind verbindliche Regelungen zur Bepflanzung von Stellplätzen formuliert, somit ist das Pflanzgebot bei Neuvorhaben gewährleistet. Da die Satzung keine Angaben zu Art und Pflanzqualität vorgibt, greifen bei Neupflanzungen die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen Teil A, Ziffer 10. Folglich ist der Vorschlag zur ergänzenden textlichen Festsetzung nicht erforderlich.</p> <p>Zur Verdeutlichung des Zusammenhangs zwischen dem Pflanzgebot nach Stellplatzsatzung mit den Regelungen des Bebauungsplans wird die Begründung unter Festsetzungen des Bebauungsplans Teil B, Ziffer 11 redaktionell 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>Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u></p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen Ziffer D 8.1 E-Mobilität und Versorgungsanlagen</p> <p>Wir bitten den Hinweis im zweiten Absatz wie folgt zu ergänzen: Gemäß Art. 8 Abs. 2 der Richtlinie 2010/31/EU sind für Nichtwohngebäude <i>mit mehr als zehn dazugehörigen Stellplätzen</i> mindestens ein Ladepunkt sowie mindestens für jeden fünften Stellplatz die <i>erforderliche</i> Leitungsinfrastruktur zu <i>installieren</i>. Die Leitungsinfrastruktur umfasst <i>getrennte Installationsrohre für Elektro- und Datenleitungen</i>. Die verwendeten Installationsrohre müssen den <i>einschlägigen elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften genügen, insbesondere müssen sie bis zur Nutzung reversibel und luftdicht verschlossen, druck- und schlagfest sowie temperaturbeständig sein</i>. Die Umsetzung kann durch <i>Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen</i>. Die Leitungsinfrastruktur umfasst auch den <i>erforderlichen Raum für den Zählerplatz, um die Berücksichtigung künftiger Ladepunktbedingung zu installierender Zähler und Sicherungen zu ermöglichen, d. h. die Schutzrohre für Elektrokabel, zu errichten, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen</i>. Dies gilt sowohl für Stellplätze innerhalb als auch außerhalb der Gebäude.</p> <p>Zum Umweltbericht Kapitel B 3.3. Nutzung von erneuerbaren Energien Mit Bezug auf § 1 (6) 7.f bitten wir um Ergänzung der Überschrift um das Wort „erneuerbar“ sowie um den letzten Absatz des Kapitels wie folgt: Ein Energiekonzept liegt für das Gebiet nicht vor. <i>Grundsätzlich ist allerdings von einer möglichen Nutzung solarer Strahlungsenergie insbesondere auf den Dachflächen auszugehen. Diese ist auch Verbindung mit extensiver Dachbegrünung möglich. Technologien zur Nutzung der Umgebungswärme können bei zukünftigen Bauvorhaben ebenso in Betracht gezogen werden</i>. Eine überschlägige CO2-Bilanz ist Gegenstand von Kapitel B 4.6, auf die hiermit verwiesen wird.</p>	<p><u>Zu Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u></p> <p>Der vorgebrachte Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme in den textlichen Festsetzungen Teil D, Ziffer 8 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>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</u> Hinsichtlich wasserrechtlicher- und fachlicher Belange bestehen keine Anmerkungen.</p>	<p><u>Zu wasserrechtlichen und -fachlichen Belangen</u> Es werden keine Bedenken geäußert.</p>
<p>9. Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Kanalplanung</p>	<p>Öffentliche Kanäle dürfen auf einer Breite von mindestens 6 Metern bzw. jeweils 3 Metern beiderseits der Kanalachse nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Der öffentliche Kanal muss jederzeit auch mit schwerem Gerät anfahrbar sein. Die Oberfläche über dem öffentlichen Kanal muss innerhalb des Schutzstreifens über eine Breite von mindestens 3,50 m ausreichend befestigt sein.</p> <p>Des Weiteren ist der Verkehrsraum in einer Breite von mindestens 3,50 m und Höhe von mindestens 4,50 m von Astwerk und sonstigen Bewuchs freizuhalten.</p> <p>Öffentliche Kanäle dürfen nur in Grundstückspartellen verlaufen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden.</p> <p>Die unmittelbar westlich an die Hagenstraße angrenzenden Flurstücke 51/5, 51/7 und 51/8 sind zum öffentlichen Mischwasserkanal in der Hagenstraße bzw. in der Schwarzenbergstraße zu entwässern.</p> <p>Die nördlich der Flächen „SO Einzelhandel“ gelegenen Flächen sind zum öffentlichen Mischwasserkanal in der Schwarzenbergstraße bzw. zum Mischwasserkanal EI 400/600 in der Mainzer Straße zu entwässern.</p> <p>Der Anschluss der Flächen „SO Einzelhandel“ ist direkt zum Mischwasserkanal EI 400/600 in der Mainzer Straße vorzunehmen.</p> <p>Der öffentliche Kanal in der Angelika-Thiels-Straße dient ausschließlich der Straßenentwässerung und wird ausdrücklich nicht in die Unterhaltungspflicht der ELW übernommen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Lage und Dimensionierung öffentlicher Kanäle sind im Rahmen der Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die Straßenquerschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Unterbringung der erforderlichen Medien hinreichend dimensioniert. Die Anfahrbarkeit ist auf allen öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.</p> <p>Der Anschluss der Flächen zum jeweiligen Mischwasserkanal sowie der Antrag auf Einleitgenehmigung obliegen der nachgeordneten Planungsebene.</p> <p>Zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser trifft der Bebauungsplan Regelungen gemäß textlicher Festsetzung Teil A, Ziffer 9.4 sowie Teil B, Ziffer 6.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</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 Rückstauenebene zum Anschluss an den Mischwasserkanal in der Mainzer Stral1e befindet sich 15 cm über der Straßenoberkante an der jeweiligen Anschlussstelle.</p> <p>Rechtsgrundlage: Richtlinien der Entsorgungsbetriebe als Abwasserbeseitigungspflichtige Wasserhaushaltsgesetz WHG § 60 Allgemein anerkannte Regeln der Technik</p> <p>Ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach § 11 der Ortssatzung über die Entwässerung im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden ist zeitnah einzureichen. Mit Einleitbeschränkungen ist zu rechnen (Regenrückhalteanlagen); Details werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den Entsorgungsbetrieben festgelegt.</p>	
<p>10. Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Logistik</p>	<p>Folgende Stellungnahme zum Planverfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standplätze und Transportwege für Sammelbehälter müssen nach §15 der Ortssatzung über die Kreislaufwirtschaft im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Kreislaufwirtschaftssatzung), im weiteren Kreislaufwirtschaftssatzung genannt, angelegt werden. Ansonsten erlischt ein etwaiger Anspruch auf Vollservice (VS) und die Abfallbehälter müssen, wie in der Kreislaufwirtschaftssatzung beschrieben, an der nächstmöglichen durch ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden. - Die Tragfestigkeit der Straßendecke muss beim Befahren durch ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (Gesamtgewicht bis zu 26 T) sichergestellt sein. - Sackgassen die aufgrund Ihrer Anlieger mit einem Sammelfahrzeug befahren werden, müssen eine ausreichende Wendeanlage (Wendekreis, -hammer, -schleife o. ä.) vorweisen. - Gehwege müssen mit bis zu 2,8 T Gesamtgewicht befahrbar sein, um eine maschinelle Reinigung sicherstellen zu können. - Absperreinrichtungen (Pfofen, Poller, Umlaufsperrern usw.) sollten herausnehmbar oder umklappbar gestaltet werden. 	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die vorgebrachten Hinweise obliegen der nachgeordneten Planungsebene und sind nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</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. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH	<p>Der Planbereich ist in weiten Teilen mit der Haltestelle "Freizeitbad/Velvets Theater" gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es ist jedoch anzumerken, dass sich im Süden des Geltungsbereiches ein Teil der Flächen geringfügig außerhalb des im Nahverkehrsplan festgelegten Haltestelleneinzugsbereichs (Luftlinie) von 300 Metern befindet.</p> <p>Die Haltestelle „Freizeitbad / Velvets Theater“ wird im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 3, 6, 27, 33, 34, 43 und 49 angefahren. Bei den beiden Linien 6 und 33 handelt es sich um Gemeinschaftslinien der ESWE Verkehrsgesellschaft mbH und der Mainzer Verkehrsgesellschaft mbH.</p> <p>Zudem wird angeregt, mindestens einen Stellplatz für Carsharing einzuplanen, der idealerweise kompatibel für E-Carsharing ist.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die vorgebrachte Anregung obliegt der nachgeordneten Planungsebene und ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p>
12. Tiefbau- und Vermessungsamt	<p><u>Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</u> Das Reifenhaus Müller in der Mainzer Straße 148 hat im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zwei Zufahrten genehmigt bekommen; eine von der Mainzer Straße und eine von der Schwarzenbergstraße. Im beiliegenden Plan sind die Zufahrten dargestellt: Hier müssten der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt enden bzw. Zufahrtsbereiche eingetragen werden.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Zu den vorgebrachten Anmerkungen wird nachfolgend themenbezogen Stellung genommen.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p> <p><u>Zu Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt:</u> Die getroffenen planzeichnerischen Festsetzungen der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zielen auf die langfristige Sicherung der Mainzer Straße mit einer durchgängigen Vorgartenzone ab. Hierdurch werden Unterbrechungen für nicht notwendige Grundstückszufahrten zugunsten ökologischer und gestalterischer Belange verhindert. Des Weiteren dient die Festsetzung der erhöhten Verkehrssicherheit in der stark frequentierten Mainzer Straße. Genehmigte Zufahrten genießen Bestandsschutz.</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>Verkehrsflächen, Straßenverkehrsfläche</u> Die Schwarzenbergstraße soll gemäß der verkehrlichen Rahmenplanung Mainzer Straße nach Herstellung der Angelika-Thiels-Straße und Verbindung zum 2. Ring über die Hagenstraße zur Sicherstellung einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt Siegfriedring / Hagenstraße / Konradinerallee vom Kfz-Verkehr abgehängt werden. Um ein aufwendiges Entwidmungsverfahren für das letzte Teilstück der Schwarzenbergstraße zu vermeiden, sollte der im beiliegenden Lageplan dargestellte Bereich als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ für den Fuß- und Radverkehr derart festgesetzt werden, um die durchgehende Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr und die Erreichbarkeit der Grundstücke sicher zu stellen, die Durchfahrbarkeit für den Kfz-Verkehr aber zu verhindern.</p>	<p><u>Zu Verkehrsflächen, Straßenverkehrsfläche</u> Die Schwarzenbergstraße wird gemäß Bestand und Widmung als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsfläche obliegt der nachgeordneten Planungsebene. Die durchgängige Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr bleibt damit gewährleistet.</p>
	<p><u>Punkt. 9.5.</u> Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.</p>	<p><u>Zu Punkt 9.5</u> Die Reduzierung der Farbtemperatur erfolgt als notwendige Maßnahme zum Artenschutz. In begründeten Ausnahmefällen kann eine Befreiung für Leuchtmittel mit einer höheren Farbtemperatur beantragt werden.</p>
<p>13. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e. V.</p>	<p>Die weitere Bebauung des von Ihnen beantragten Gebiets ist wegen der vorherrschenden Klimalage (Überhitzung in den Sommermonaten und zusätzlich während Hochtemperaturen in Spätfrühling bzw. Frühherbst) grundsätzlich bedenklich. Zur Einschränkung der Belastung generell ist m. E. zwingend die Grün- bzw. Baumfläche zu erweitern. Außerdem ist auf hohe Bauten zu verzichten. Die Hitzeentwicklung ist durch helle Fassaden und Dächer zu minimieren.</p> <p>Wegen des Heranrückens an die Autobahnausfahrten und Bahnlinien wird die derzeit vorhandene Lärmbelastung erhöht.</p> <p>Die beiden vorgenannten Punkte schließen die Wohnbebauung m. E. aus.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die vorgebrachten Anmerkungen wurden bereits hinreichend in der Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Zur Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Anlehnung an die Rahmenplanung „Mainzer Straße“ wurde unter anderem das planerische Ziel der Errichtung überschaubarer räumlicher Einheiten als Baublöcke mit hohem Grünanteil in der Planung verankert. Zusätzlich wurden für das Plangebiet, abgeleitet aus dem Grundsatzbeschluss Nr. 0291 der Stadtverordne-</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>Zwecks Belüftung des Gebiets sind entsprechende Straßenverläufe einzuplanen, die Räume zwischen den Gebäuden sind großzügig weit, die Geschossflächenziffer ist niedrig zu halten.</p> <p>Vorhandene Bäume und Buschstreifen sind zu erhalten. Insgesamt ist der Grünanteil zu erhöhen, z. B. durch mehrere Bauminseln auf Parkplatzflächen, Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und das Verbot von Steingärten. Generell sind Bodenversiegelungen zu vermeiden und Versickerungsflächen zu schaffen.</p>	<p>tenversammlung vom 27.06.2019 (Wiesbaden erklärt den Klimanotstand), auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB konkrete Maßnahmen festgesetzt, um den erforderlichen Beitrag zur Verbesserung der bestehenden Situation von Boden, Natur und Landschaft zu leisten.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet Regelungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit der Begrenzung der GRZ, die planzeichnerische Ausweisung von Baufenstern sowie die Freihaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit entsprechenden Regelungen zur Begrünung gemäß textlicher Festsetzung Teil A, Ziffer 10.</p> <p>Gem. Ziffer 9 werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 % für Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen werden die bioklimatischen Belastungen reduziert. Alle Dächer von baulichen Anlagen sind dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen.</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünstrukturen, insbesondere entlang der bestehenden Bahnanlagen, erfolgt planzeichnerisch und textlich.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</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
14. Industrie- und Handelskammer	<p>Nach wie vor begrüßen wir grundsätzlich die Aufstellung des Bebauungsplanes Mainzer Straße Bereich C und damit die Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie der Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel.</p> <p>Ergänzend zu unserer Stellungnahme bei der frühzeitigen Beteiligung (09.11.2018) regen wir an, dass für bereits ansässige Unternehmen auch Möglichkeiten der Erweiterung über den Bestandsschutz hinaus gewährleistet sind.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden keine Bedenken geäußert. Ein wesentliches Ziel der Planung, die Sicherung der gewerblichen Nutzflächen für produzierendes Gewerbe, entspricht der vorgebrachten Stellungnahme. Der Bestandsschutz bleibt davon unberührt.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p>
15. Regierungspräsidium Darmstadt	<p>Wie bereits mit o. a. Stellungnahme vom 19. November 2018 mitgeteilt, ist aus regionalplanerischer Sicht festzustellen, dass sich der - nach Wegfall der im Vorentwurf im Südwesten noch vorgesehenen Planflächen - nun ca. 7 ha große Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C - Südlich des Siegfriedrings“ überwiegend innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan -RPS/RegFNP- 2010 festgelegten „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe/Bestand“ befindet. Lediglich eine ca. 2 ha große Fläche im nordwestlichen Planbereich ist im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ festgelegt.</p> <p>Gemäß Z 3.4.2-4 RPS/RegFNP 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Dem entspricht die im Planbereich „Mainzer Straße, Bereich C“ konzipierte Ausweisung von Gewerbegebieten. Die kleinräumige, mit ca. 2 ha nicht raumbedeutsame Inanspruchnahme des „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ für das im nordwestlichen Bereich konzipierte Gewerbegebiet begegnet dabei keinen regionalplanerischen Bedenken.</p> <p>Dies gilt auch für die - gegenüber der Vorentwurfsfassung - nunmehr im Bebauungsplanentwurf im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes festgesetzte ca. 0,47 ha große Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke (Wohnheim). Auch</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Zu den vorgebrachten Anmerkungen wird nachfolgend themenbezogen Stellung genommen.</p> <p><u>Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung:</u> Die Abweichungsentscheidung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 27. September 2021 der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Kenntnis gegeben. In der Sitzung am 17. September 2021 hat die Regionalversammlung dem Abweichungsantrag der Landeshauptstadt Wiesbaden von den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Südhessen 2010 behandelt und unter der folgenden aufschiebenden Bedingung zugelassen: Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn die Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zugelassen worden und bestandskräftig ist bzw. festgestellt wird, dass eine Abweichung von Zielen des</p>

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

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>diese nach der Zielsetzung des RPS/RegFNP 2010 grundsätzlich im „Vorranggebiet Siedlung“ stattzufindende Flächenausweisung (Z3.4.1-3) begegnet in dieser kleinräumigen Dimensionierung im „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ keinen regionalplanerischen Bedenken.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht erlaube ich mir an dieser Stelle jedoch den Hinweis, dass die damit korrespondierende Darstellung im Flächennutzungsplan seltsam anmutet, wo nun die in diesem Bereich unverändert dargestellte gewerbliche Fläche mit dem Symbol „Soziale Zwecke“ überlagert werden soll.</p> <p>Die mit der Planung „Mainzer Straße, Bereich C - Südlich des Siegfriedrings“ im Bebauungsplanentwurf nun konzipierten beiden Sondergebiete Einzelhandel (für welche die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan in Ziffer 1.2.1 und 1.2.2 im Übrigen nicht eindeutig genug sind und (zu) viel Spielraum eröffnen) sind hingegen nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Derartige Nutzungen sind innerhalb der festgelegten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ nicht zulässig. Z3.4.3-3 RPS/RegFNP 2010 bestimmt ausdrücklich, dass in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ selbst die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung widerspricht. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist vielmehr nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig.</p> <p>Für die Umsetzung der Planung ist die Zulassung einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung erforderlich. Wie den Ausführungen auf S.8 / 9 der Begründung zum Bebauungsplan und S. 4 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen ist, soll parallel zu den Bauleitplanverfahren ein Abweichungszulassungsverfahren durchgeführt werden. Eine entsprechende Antragstellung ist noch nicht erfolgt und bleibt abzuwarten.</p>	<p>Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (in der Fassung der 4. Änderung) nicht (mehr) erforderlich ist.</p> <p>Die Oberste Landesplanungsbehörde (Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen) hat mit Schreiben vom 12. Oktober 2021 festgestellt, dass die Ausweisung zweier Sondergebiete im Bereich „Mainzer Straße Bereich C, südlich des Siegfriedrings“ nicht gegen Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP), festgestellt durch Verordnung vom 16.07.2021 (GVBl. S. 394), verstößt.</p> <p>Somit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.</p>

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

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplans für den o. g. Planbereich keine Bedenken bestehen. Der Planbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und ist geprägt von starker Versiegelung durch bestehende Bebauung sowie Verkehrsflächen. Mit der Änderung soll die vorhandene ungeordnete Gemengelage zu einem hochwertigen Gewerbestandort entwickelt werden. Es werden keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete von dem Geltungsbereich überlagert.</p> <p>Zur Klärung weiterer naturschutzfachlicher Belange bezüglich des Bebauungsplanentwurfs verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wiesbaden.</p>	<p><u>Zu naturschutzfachlichen Belangen:</u> Es werden keine Bedenken geäußert.</p>
	<p><u>Grundwasser, Bodenschutz</u> <u>Bodenschutz:</u></p> <p>Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab einige Datenbank-einträge (siehe Stellungnahme vom 19.11.18) im Gebiet des Bebauungsplanes.</p> <p>Ich bitte, den Textteil des Bebauungsplans zu ergänzen:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind viele Altstandorte vorhanden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht können durch die Betriebe schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Vorhaben auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altstandorten bedürfen der vorherigen bodenschutzrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 2 HAltBodSchG. Hierunter fallen insbesondere Vorhaben, bei denen in den Boden eingegriffen oder die Bodenoberfläche verändert wird. Ob Schadstoffbelastungen vorliegen, die weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts erfordern, entscheidet das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, als zuständige Bodenschutzbehörde.</p>	<p><u>Zu Grundwasser, Bodenschutz:</u> Die vorgebrachten Hinweise zu Altstandorten wurden bereits hinreichend in der Bauleitplanung berücksichtigt. In der Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Bewertung jener Flächen erfolgt im Umweltbericht.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung redaktionell unter Teil II C, Ziffer 1 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>Grundwasser:</u> Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone B4-neu des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 414-005) für die staatlich anerkannten Heilquellen "Große u. kleine Adlerquelle, Kochbrunnen, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen" der Landeshauptstadt Wiesbaden, siehe „Zulieferung zum Antrag Januar 2018“ S. 7. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten</p>	<p><u>Zu Grundwasser:</u> Der Hinweis zum Heilquellenschutzgebiet wurde bereits nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen, Teil D 3 des Bebauungsplans übernommen.</p>
	<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> Der vorliegende Bebauungsplan legt dar, dass innerhalb des Plangebiets Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen so herzustellen sind, dass Niederschläge versickert oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können. 70 % der Dachflächen sollen extensiv begrünt werden.</p> <p>Diese Maßnahmen werden in Summe nicht ausreichen, den Vorgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG und 37 Abs. 4 HWG zu genügen. In einem Entwässerungskonzept ist nachzuweisen, dass aus dem Gebiet in Zukunft nach Umnutzung und Neubebauung nicht mehr als 10 l/sha in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Für den darüberhinausgehenden Niederschlagswasseranteil sind Versickerungsanlagen mit Reinigungsstufe vorzusehen.</p>	<p><u>Zu Abwasser, anlagenbezogenem Gewässerschutz:</u> Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bestehendes gewerblich genutztes Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad. Alle planungsrechtlich getroffenen Maßnahmen dienen zur Verbesserung der bestehenden Situation, greifen jedoch erst im Falle einer Betriebsaufgabe und Neubebauung einzelner Liegenschaften. Daher ist ein Entwässerungskonzept für das Bestandsgebiet grundsätzlich nicht erforderlich. Die Bewertung der Ausgangs- bzw. der Planungslage erfolgt im Umweltbericht.</p>
	<p><u>Abfallwirtschaft:</u> Gegen die vorgenannte Maßnahme bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der geplanten Abbrucharbeiten und der teilweise festgestellten Bodenbelastungen (siehe Begründung zum Bebauungsplan) 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.</p>	<p><u>Zu Abfallwirtschaft:</u> Es werden keine Bedenken geäußert. Die vorgebrachten Hinweise obliegen der nachgeordneten Planungsebene und sind nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.</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 anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 unter Berücksichtigung der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98), zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20 zu untersuchen.</p> <p>Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 zu untersuchen.</p> <p>Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98ⁱ, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98ⁱ abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.</p> <p>Nr. 2: Sofern nicht 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. 3: Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.</p> <p>Nr. 4: 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.</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>Nr. 5 Der Beginn der Bau- / Abbrucharbeiten ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.</p> <p>Begründung Die Regelungen sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallbeurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) ist eine Getrennthaltung bestimmter Abfallfraktionen vorzunehmen. Ausnahmen sind nach § 8 Abs. 2 GewAbfV nur zulässig, wenn die getrennte Erfassung und Bereitstellung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Damit wird auch eine regelkonforme Beprobung und Untersuchung der getrennt vorliegenden mineralischen Abfälle ermöglicht, so dass ein möglichst hochwertiger Entsorgungsweg gewählt werden kann.</p> <p>Die Probenahmerichtlinie PN 98 stellt eine einheitliche und fundierte Basis zur regelkonformen Beprobung und Untersuchung evtl. anfallender Aushubmassen sicher. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind fachlich zu begründen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.</p> <p>Das hessische Baumerkblatt enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften.</p> <p>Der Zeitpunkt der Baumaßnahmen muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen 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
	<p><u>Immissionsschutz</u> Gegen den Planentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es sei auf die folgenden Sachverhalte hingewiesen, die sich auf der Ebene der Bauleitplanung lösen lassen können:</p> <p>Es wird angeregt, die gemäß DIN 4109 für Außenfassaden festgelegte Schalldämmung gegen Außenlärm entsprechend den errechneten Lärmpegelbereichen (s. Lärmgutachten G 2595/20 von Richard Möbus bzw. vom 12.08.2020 (siehe Anlagen 41 bis 46) festzusetzen.</p> <p>In der o. g. Schallimmissionsprognose G 2595/20 vom 12.08.2020 stellt der Sachverständige Richard Möbus fest: „An der Wohnbebauung östlich außerhalb der Planungsfläche zeigt der Vergleich der Berechnungsergebnisse mit den Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung, dass durch die Schalleinwirkungen aller Straßen die Grenzwerte für Wohngebiet lediglich an den Westfassaden der Gebäude Hagenstraße 4-8 überschritten werden. Während der Tagzeit werden die Immissionsgrenzwerte um maximal 2 dB(A) und während der Nachtzeit nur an der Hagenstraße 4 um 0,3 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen treten im Bestand 2018 nicht auf.“</p> <p>Auch wenn die genannten Überschreitungen in der Hagenstraße nur wenige dB betragen und an wenigen Aufpunkten auftreten, sollte diesen Überschreitungen nicht (nur) mit passiven Maßnahmen, welche eigentlich nur hilfsweise zur Anwendung kommen sollen, begegnet werden. Umso nachvollziehbarer erscheint die Empfehlung des Gutachters, die zulässige Geschwindigkeit in der (geplanten) Angelika-Thiels-Straße auf 30 km/h zu reduzieren und somit die betr. Überschreitungen abzusenken.</p> <p>Dies wäre mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung leicht möglich. Die Empfehlung erscheint auch vor dem Hintergrund sinnvoll, dass die Angelika-Thiels-Straße nicht als Durchgangs- sondern als untergeordnete Verbindungsstraße anzusehen ist.</p>	<p><u>Zu Immissionsschutz</u> Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Gemäß Lärmgutachten werden organisatorische Maßnahmen zur Minderung des Lärms vorgeschlagen, die keiner planungsrechtlichen Festsetzung bedürfen, sondern im Baugenehmigungsverfahren vom zuständigen Fachamt geprüft und beurteilt werden.</p> <p>Die vorgeschlagene Maßnahme zur Temporeduzierung der Angelika-Thiels-Straße obliegt der nachgeordneten Planungsebene.</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 genannte Lärmgutachten geht von der Möglichkeit der Belieferung der Einzelhandelsmärkte zur Nachtzeit aus und konstatiert entsprechende Überschreitungen von bis zu 6 dB(A) der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm -am nördlich angrenzenden Männerwohnheim der Heilsarmee, Schwarzenbergstr.7 (in Anlage 56) und an der Westfassade bzw. in den Obergeschossen des Wohngebäudes Gernotstraße 3-9 durch Pegelspitzen (s. Anlage 59).</p> <p>Der Behörde liegen keine Erkenntnisse vor, ob diese Anlieferungen tatsächlich nachts stattfinden. Eine textliche Festsetzung, nämlich Anlieferungen nur zur Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) zuzulassen könnte hier für Klarheit sorgen.</p>	
<p>16. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 KMRD</p>	<p>Die Stellungnahme Wi-2544-2018 bleibt weiterhin bestehen.</p> <p>Stellungnahme vom 02.11.2018</p> <p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Die Anmerkung wird als redaktionelle Änderung im entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</p>

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

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p> <p>Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und in einem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.</p> <p>Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. 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 KMIS- R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</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 Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller / Antragstellerin, Interessenten / Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z. B. Eigentümer / Eigentümerin, Investor / Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p>	

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
17. Polizeipräsidium Westhessen	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen gegen die Bebauungs- und Erschließungsmaßnahmen keine Bedenken.	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p>
18. Amt für Soziale Arbeit - Abteilung Grundsatz und Planung	Dem vorliegenden Planentwurf stimmen wir zu. Das existierende Männerwohnheim der Heilsarmee wird langfristig planungsrechtlich durch die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ gesichert.	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</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>19. Referat Wirtschaft und Beschäftigung</p>	<p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Bauflächen, die bisher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine ungeordnete Gemengelage darstellen, sollen (zukünftig hochwertige) gewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandelsnutzungen sichern und aufnehmen. Die Grundstücke werden neu geordnet und sollen die Gemeinbedarfsnutzung in der Schwarzenbergstraße 7 sowie die neue Verkehrsverbindung Mainzer Straße - Siegfriedring über die Angelika-Thiels-Straße und die Hagenstraße sichern.</p> <p>Der Bebauungsplan wird für die mittlerweile eingetretenen Entwicklungen (Aldi, Porsche-Zentrum) und die konkretisierten Planungsabsichten die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und eine geordnete und qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ermöglichen.</p> <p>Die vorhandene zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung wird gesichert. Eine Ausbreitung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen soll jedoch, wie auch in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gefordert, unterbunden werden.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Mainzer Straße C bestehen seitens des Referates für Wohnen und Beschäftigung keine Bedenken.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p>
<p>20. DB Immobilien, Region Mitte</p>	<p>Bahnstrecke 3505: Wiesbaden - Wiesbaden Biebrich, ca. Bahn-km 42,770 bis 43,000 links der Bahn und Bahnstrecke 3509: Breckenheim - Wiesbaden Hbf, ca. Bahn-km 11,050 bis 11,400 rechts der Bahn</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch die Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es werden keine Bedenken geäußert. Die nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen erfolgte auf Grundlage des städtischen Katasters. Der Geltungsbereich beinhaltet keine Flächen, die im Eigentum der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien sind.</p>

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

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	<p>der DB Netz AG. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z. B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche (Bahn-) Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird.</p> <p>Es hat den Anschein, dass DB-Flächen im Randbereich geringfügig überplant wurden. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).</p> <p>Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß LBauO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Bauarbeiten Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Grenzbebauungen sind seitens der DB Netz AG nicht zulässig. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</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>Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.</p> <p>Einfriedung Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p>	<p><u>Begründung:</u> Es werden keine Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen festgesetzt.</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>Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p> <p>Vorhandene Kabel und Leitungen der DB AG Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die benannten Aspekte und Hinweise sind Gegenstand der nachgeordneten Genehmigungsverfahren.</p> <p><u>Auswirkungen auf die Planung:</u> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</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>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p> <p>Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p> <p>Die DB AG ist im Zuge der weiteren Planungsphasen und späteren Baugenehmigungen einzubinden. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	