

Zusammenstellung der Äußerungen und Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan für den Planbereich „Quartier am Bürgerhaus“ im Ortsbezirk Mainz-Kostheim

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

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

Inhaltsverzeichnis

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden sechs Äußerungen schriftlich eingereicht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.

1. Art der baulichen Nutzung.....	4
2. Baustruktur und Geschossigkeit.....	4
3. Baustruktur und klimatische Auswirkungen	7
4. Verkehrsbelastung und Stellplätze.....	11
5. Schall- und Lärmimmission	14
6. Energiekonzept.....	16
7. Wegeverbindung.....	16
8. Soziale Infrastruktur / Kita	20
9. Redaktionelles	21

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.

1. Bestandsnutzung	22
2. Baustruktur und Geschossigkeit.....	22
3. Verkehrsbelastung und Stellplätze	25
4. Energiekonzept.....	28
5. Wegeverbindung.....	30
6. Soziale Infrastruktur / Schule	32

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

1. Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III 31.2	33
2. Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat I 18 KMRD	41
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Referat Infra I 3	44
4. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Baudenkmalpflege	45
5. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 36 - Umweltamt	46
6. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 3703 - Feuerwehr.....	49
7. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 40 - Schulamt.....	55
8. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 51.1 - Amt für Soziale Arbeit - Abtl. Grundsatz und Planung ..	56
9. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 51.08 - Amt für Soziale Arbeit - Abtl. Wohnen.....	57
10. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 53 - Gesundheitsamt	59
11. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 63 - Bauaufsichtsamt Untere Bauaufsichtsbehörde	68
12. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 630410 - Untere Denkmalschutzbehörde	69
13. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 6603 K - Tiefbau- und Vermessungsamt	70
14. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 67 - Grünflächenamt.....	72
15. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 70.2 - Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt - Logistik ..	72

16. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 70.61 - Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Grundsatz-, Kanalplanung- und -bau	74
17. Landeshauptstadt Wiesbaden: Dezernat der Bürgermeisterin - Referat für Wirtschaft und Beschäftigung	75
18. Landeshauptstadt Mainz 12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen	75
19. Hessen Mobil	75
20. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH)	77
21. Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region Mitte	77
22. Rhein-Main Verkehrsverbund GmbH	85
23. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH -Lokale Nahverkehrsaufgaben.....	85
24. ESWE Versorgungs AG - Zentrale Koordination	86
25. Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG	86
26. Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit	86
27. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden.....	89
28. Handwerkskammer Wiesbaden	91
29. Polizeipräsidium Westhessen (Polizeidirektion Wiesbaden).....	91
30. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V.....	97

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
1. Art der baulichen Nutzung	Das Baugebiet „Quartier am Bürgerhaus“ soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, was zur bisherigen Ausweisung als Mischgebiet eine Verbesserung darstellt.	Die Zustimmung wird begrüßt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
2. Baustruktur und Geschossigkeit	Wir wohnen direkt neben dem künftigen Baugebiet 'Quartier am Bürgerhaus'. Die derzeitige Planung begeistert uns aufgrund der Höhe der vorgesehenen Bauten und der Dichte der Bebauung in keinsten Weise. Warum müssen die Häuser bis zu 5 Stockwerke hoch werden? Durch die dichte Bebauung wird uns Licht und Weite genommen und wir haben große Sorge, dass sich - neben dem Sempelgebiet - ein weiterer sozialer Brennpunkt auftut.	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung reagiert mit einer verdichteten Baustruktur auf die anhaltende Wohnungsnachfrage und den angespannten Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Wiesbaden und im Rhein-Main-Gebiet (vgl.: https://www.hessen.de/presse/land-setzt-bau-landmobilisierungsgesetz-um , aufgerufen am 06.03.2024). Die bauliche Dichte entspricht den städtischen und übergeordneten Zielen der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Festsetzungen zur Höhe tragen der städtebaulichen Umgebung Rechnung. Mit der festgelegten Höhenstaffelung, die in der unmittelbaren Nähe der Reihenhäuser drei Geschosse (III) und im näheren Umfeld vier Geschosse (IV) vorsieht, wird in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Verschattung auf die Belange der Wohnnachbarschaft eingegangen. Diesbezügliche negative Auswirkungen werden effektiv vermieden. Die Entstehung eines sozialen Brennpunktes durch die Planung ist nicht zu erwarten. Es besteht kein nachweislicher Zusammenhang zwischen der geplanten Bebauungsstruktur und möglichen sozialen Problemen in der Zukunft. Ziel der Planung ist ein sozial durchmischtes Quartier mit einer hochwertigen Wohn- und Lebensqualität, einem breiten Angebot unterschiedlicher Wohnformen und sozialen und öffentlichen Einrichtungen (Kita und Bürgerhaus). Gleichzeitig sind im Bereich des zentralen Quartiersplatzes und der Mobilitätszentrale kleinteilige, wohnungsnah gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel ein Stadtteilbüro der GWW und ein Bäcker vorgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
		Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Die geplante stark verdichtete Bebauung nach Westen hin zu den Reihenhäusern der Kostheimer Landstraße 75-75f in einer Staffelung in drei Ebenen passt sich nicht in die vorhandene Bebauung an. Es sollen bis zu 5-geschossige Gebäude mit bis zu 6 Vollgeschossen ohne Beschränkung der Gebäudelänge entstehen. Dies verstärkt eine massive Blockbildung.	Die Auffassung wird nicht geteilt. (Zur Begründung zur baulichen Dichte siehe oben.) Die Planung sieht eine Abschirmung zu den umgebenden Schallquellen durch höhere Gebäude am südlichen und nördlichen Quartiersrand des Wohngebiets und gleichzeitig eine Abnahme der Geschossigkeit zur westlichen Reihenhausbauung vor. Diese Höhenstaffelung bzw. Abtreppe ergibt sich aus den städtebaulichen Rahmenbedingungen und wird planungsrechtlich fixiert. Zur konkreteren Steuerung der Gebäudehöhe wird im Bebauungsplanentwurf neben der Geschossigkeit zusätzlich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Insgesamt werden die neuen Gebäudehöhen wesentlich an den Bestandshöhen und den jeweiligen Abständen zwischen den Gebäudeaußenkanten (Bestand - Neubau) ausgerichtet. So auch im Teilbereich der genannten Hausnummern 75-75f: der Bestand weist hier eine absolute Höhe von 11 m auf, der Neubau darf mit einer Höhe von 10 bis maximal 13 m errichtet werden bei einem Gebäudeabstand von mindestens etwa 11 m. Darüber hinaus wird in der Objektplanung der Wohnbebauung die horizontale und vertikale Gliederung der Fassade weiter konkretisiert. Ziel ist die Ablesbarkeit der Einzelgebäude, wodurch der Eindruck einer „massiven Blockbildung“ verringert wird. Der Bebauungsplan wird wie zuvor beschrieben angepasst.
	Die an die geplante Kita im Westen angrenzenden Wohngebäude und Außenwohnbereiche orientieren sich zu den Reihenhäusern hin. Dies führt zu zusätzlichen Lärmbelästigungen, Tangierung der Privatsphäre durch die Mieter und Nutzer und die Entstehung eines weiteren sozialen Brennpunkts ist nicht	Der Einwand wird zurückgewiesen. Die geplante Wohnnutzung entspricht der bereits vorhandenen Wohnnutzung in der Nachbarschaft, dementsprechend treten keinen bauplanungsrechtlich relevanten Lärmbelästigungen auf.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	auszuschließen. Hier müssen Maßnahmen ergriffen werden, um dies zu vermeiden und die Reihenhausbesitzer zu schützen.	Zwischen der geplanten Kita und der Bestandsbebauung im Westen liegt ein neues Wohngebäude, durch das die bestehende Bebauung nochmals zusätzlich effektiv abgeschirmt wird. Die Lärmbelastung wird zudem aufgrund der Änderung von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung zurückgehen. Gleichzeitig schirmen die zukünftigen Gebäude die bestehende Wohnbebauung von den Lärmemissionen der Kostheimer Landstraße und den Bahngleisen effektiv ab. (Zur Begründung der baulichen Dichte und der sozialen Durchmischung siehe oben.) Die landesrechtlichen Vorschriften über Abstandsflächen sollen die Nachbargrundstücke in Bezug auf folgende Belange vor rücksichtslosen Auswirkungen eines Bauvorhabens schützen: Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz, Wohn-/ Sozialfrieden. Zu Letzterem gehört auch die Einsichtnahme in ein Nachbargebäude oder auf dessen Freiflächen. Es werden alle baurechtlich erforderlichen Mindestabstände zur bestehenden Bebauung eingehalten. Lediglich innerhalb des neuen Wohngebiets sind an bestimmten Stellen Abstandsflächenunterschreitungen zulässig. Einmal zwischen den Gebäuden am Süd- und Nordrand des Gebiets zur Herstellung des geschlossenen Schallschirms und einmal in Baufeld 5 zur Ausbildung eines urbanen Charakters, wobei hier nur die angrenzenden Wohnwege betroffen sind. Durch die im Bebauungsplan abweichend definierten Maße der Abstandsflächen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Darüber hinaus ist auf den dringenden Bedarf an zusätzlichen Kita- und Krippe-Plätzen hinzuweisen. In Verbindung mit der baulichen Ausgestaltung kann das städtebauliche Umfeld von der Schaffung der Wohnfolgeeinrichtungen profitieren. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	Der in den Planunterlagen und den Gutachten vorgesehene Baublock Bk 8 grenzt unmittelbar an unser Reihenhauses. Nirgends sonst im Westen des geplanten Baugebiets wird so nah an die bestehende Wohnbebauung herangebaut. Wir gehen davon aus, dass der Gebäudekomplex höchstens 3-geschossig mit dem Reihenhauses abgewandter Fensterfront und Außenwohnbereichen gebaut wird. Der Rewe Markt ist eingeschossig und hat außer der eingehausten Rampe keine Öffnungen zur Hausseite hin. Auch kann nicht gebilligt werden, dass der Baublock Bk 8 so nah an unser Reihenhauses gebaut wird und der Mindestabstand nicht eingehalten wird.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Mit Hilfe umfangreicher Vorüberlegungen, einer intensiven Einbeziehung städtischer Fachämter, einem sehr langen Planungsprozess - inklusive städtebaulichem Wettbewerb - und zweistufigen Beteiligung der Behörden sowie Öffentlichkeit konnte eine städtebauliche Entwicklung umgesetzt werden, die einen Ausgleich zwischen der vorhandenen Umgebung und dem neuen Baugebiet herstellt. Der erforderliche Mindestabstand der Neubauten zu den Bestandsgebäude beträgt gem. § 6 Abs. 5 HBO 0,4 x H (Wandhöhe) und ist für das gesamte Plangebiet eingehalten. So ergibt sich beispielsweise zwischen der Reihenhausesbebauung der Kostheimer Landstraße 75-75f ein Gebäudeabstand von mindestens etwa 11 m zur Neubebauung. Zur Grundstücksgrenze hält der Neubau an dieser Stelle über 7 m Abstand ein, rein rechtlich wären nur gut 5 m bzw. 4 m notwendig, um eine ausreichende Besonnung und Belüftung zu gewährleisten. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
3. Baustruktur und klimatische Auswirkungen	Die auf Seite 7 ff. des Klimagutachtens zum Bebauungsplan „Wohnquartier am Bürgerhaus“ von Ökoplane vom 21.09.2020 getroffene Beschreibung der Klimasituation sind zutreffend und sollten Grundlage der weiteren Planungen sein.	Die grundsätzliche Zustimmung zu den Ergebnissen des Gutachtens wird begrüßt.
	Auch ist die Feststellung des Gutachters auf Seite 35 zutreffend, dass das sehr geringe Belüftungsniveau im Bereich der Wohnbebauung Kostheimer Landstraße 73a-75f nicht mehr dem ortsspezifischen Belüftungsniveau entspricht und die geplanten Lärmschutzmaßnahmen im Norden und im Süden eine intensivere Be- und Entlüftung verhindern.	Die Feststellung ist zutreffend. Die Belange des Schallschutzes und die einer intensiveren Be- und Entlüftung stehen oft planerisch gegenüber. Ziel der Abwägung ist es, die unterschiedlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Beide Aspekte haben im Plangebiet einen hohen Stellenwert. Letzterer wird dem Belang, die Wohnbevölkerung vor Geräuscheinwirkungen zu schützen, zurückgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
		Nichtsdestotrotz ist das Stadtklima - insbesondere vor dem Hintergrund des in der Stadt ausgerufenen Klimanotstandes etc. - relevant, weshalb ein Gutachten ausgearbeitet und parallel zur Ausarbeitung der Entwurfsstände fortentwickelt wurde. Das Klimagutachten zeigt, dass durch die vorgesehene Planung die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt sind. Die Be- und Entlüftungssituation wurde umfangreich gutachterlich bestätigt. Die Freiflächen zwischen den Wohngebäuden sowie der Quartiersplatz verhindern eine flächenhafte Ausbildung von Luftstagnation und bieten durch die umfassenden Begrünungsmaßnahmen (Hausgärten, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen) recht günstige thermische Umgebungsbedingungen. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge der Planungsfortschreibungen die bauliche Ausprägung im Baufeld 2 maßgeblich verringert. Die aus dem Vorrang des Schallschutzes resultierenden thermischen / bioklimatischen Zusatzbelastungen werden mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen weitmöglichst reduziert. Darüber hinaus leisten einige Schallschutzmaßnahmen gleichzeitig einen Beitrag zum sommerlichen Wärmeschutz. So dämmen die schallgedämmten Außenbauteile die Innenräume auch effektiv vor Überwärmung.
	Der auf Seite 38 des Gutachtens ausgesprochenen Empfehlung, die Kita von Baublock Bk 7 in Baublock Bk 8 zu verschieben, wird widersprochen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die im Klimagutachten aufgezeigte Empfehlung zur Öffnung des Baukörpers 7 wurde bereits umgesetzt. Die Kita wird ausschließlich in Baukörper Bk 6 (Nr. laut Klimagutachten) bzw. in BF 5 (Nr. Bebauungsplan) organisiert. Der Verbindungsbau Bk 7 entfällt, so dass das strömungsdynamische Geschehen innerhalb des Quartiers verbessert wird (siehe dazu S. 38 des Klimagutachtens).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
		Eine Aktualisierung des Gutachtens erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans und wird in der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die Begründung des Bebauungsplans wird basierend auf dem aktualisierten Klimagutachten angepasst.
	Wir bitten, uns schriftlich mitzuteilen, ob und in welchem Umfang, die von uns vorgebrachten Argumente und Vorschläge im weiteren Planungsprozess, in welcher Form, berücksichtigt werden.	Der Hinweis wird sinngemäß berücksichtigt. Das Stadtplanungsamt stand während der Fortschreibung der Planunterlagen in regelmäßigem Austausch mit den betroffenen Anwohnern in der Nachbarschaft des Vorhabens. Über formelle Bürgerbeteiligungsschritte wurde frühzeitig und gemäß den Vorgaben des Gesetzgebers informiert.
	Die auf Seite 49 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Quartier am Bürgerhaus“ enthaltenen Feststellungen, „dass der westliche Teilbereich mit den aktuell bestehenden Einkaufsmärkten ... Luftaustausch bewertet“, sind zutreffend.	Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.
	Als Hausbesitzer und Nachbar des neuen Quartiers am Bürgerhaus Kostheim, wende ich mich gegen die geplante vier und fünfgeschossige Bauweise. Ich erwarte von dieser überdimensionierten Bebauung u.a. eine weitere Verschlechterung der Wärmebelastung insbesondere in den heißen und „tropischen“ Tagen des Jahres. In dem veröffentlichten Klimagutachten zum Bebauungsplan wird die quartiersinterne Wärmebelastung entlang der Bahntrasse im Süden und der Kostheimer Landstr. im Norden aufgezeigt. Im Gutachten, Seite 45 Grafik 6 ist die eklatant hohe Wärmebelastung auch für die Reihenhäuser in der westlichen Nachbarschaft (tiefrote Einfärbung) dargestellt.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Klarstellend sei angemerkt, dass es sich bei der gezeigten Grafik nicht um eine Darstellung der Temperatur, sondern der Windgeschwindigkeit handelt, bezogen auf die Tagsituation und eine bestimmte Anströmrichtung aus Südosten. Diese Windrichtung stellt mit einer Häufigkeit von unter 10 % nicht den Regelfall, sondern die Ausnahme dar. Bereits heute zeichnet sich die Situation an dieser Stelle durch eine mäßige bis geringe Belüftungsintensität aus. Im Fall der tagsüber, insbesondere auch bei Strahlungswetterlagen, wesentlich häufigeren Windrichtung aus Südwesten

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
		ergeben sich keinerlei Verschlechterungen für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhäuser. Die Abbildungen 16.3, 17.3, 18.3, 19.3, 20.3, 22.3 und 23.3 zeigen hingegen jeweils den Vorher-Nachher-Vergleich in Bezug auf die unterschiedlichen klimatischen Parameter. In der angrenzenden Nachbarschaft kommt es durch das Vorhaben sowohl zu kleinräumigen Verschlechterungen als auch zu Verbesserungen. So kommt es beispielsweise an der genannten Stelle tagsüber im Falle der untersuchten Anströmungsrichtung zu einer Abnahme der Windgeschwindigkeit (Abb. 17.3), hingegen nachts bei einer anderen Anströmungsrichtung zu einer Verbesserung (Abb. 18.3). Im Geltungsbereich selbst sind die Temperaturerhöhungen, die im Zuge der Planung ausgelöst werden, auf den Parkplatz des zukünftigen Bürgerhauses begrenzt. Die Planung sieht eine Steigerung des Durchgrünungsanteils gegenüber der Bestandssituation vor. Mit den vorgesehenen Baumpflanzungen und Freiflächen in den Wohnhöfen ergibt sich eine grundsätzliche Verbesserung der Lufttemperatur im Geltungsbereich gegenüber der Ist-Situation. Dies wird im Klimagutachten in Abb. 20.3 deutlich. Durch die Lage des Planungsgebiets zwischen der vielbefahrenen Kostheimer Landstraße (B 43) im Norden sowie der Bahntrasse im Süden und den damit erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist eine mit dem klimaökologischen Leitbild der Landeshauptstadt Wiesbaden kongruente Gestaltung von Durchlüftungssachsen nicht vollumfänglich möglich. Der Bebauungsplan „Quartier am Bürgerhaus“ sichert aber durch umfangreiche grünordnerische und baulich gestalterische Maßnahmen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, möglichst helle Oberflächenbeläge und Fassaden) eine klimaökologisch verträgliche Gebietsentwicklung.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
		Eine Aktualisierung des Klimagutachtens erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans und wird in der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die Begründung des Bebauungsplans wird basierend auf dem aktualisierten Klimagutachten angepasst.
	Die Planungsempfehlung zur Verbesserung der thermischen / bioklimatischen Umgebungsbedingungen sind meiner Auffassung mit einer Bauhöhe von vier bzw. fünf Stockwerken nicht gewährleistet. Eine angepasste Bebauung an die Umgebung unseres Reihenhausesensembles ist nicht gegeben. Die geplanten Geschosshöhen sind überdimensioniert!	Die Auffassung wird nicht geteilt. Ausreichende Abstände zur westlich angrenzenden Reihenhausbauung werden eingehalten (siehe 2. Baustruktur und Geschossigkeit). Die möglichen mikroklimatischen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sind im Gutachten dargelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden effektiv vermieden. Eine Aktualisierung des Klimagutachtens erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans und wird in der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die Begründung des Bebauungsplans wird basierend auf dem aktualisierten Klimagutachten angepasst.
	Als unmittelbare Nachbarn sind wir von dem geplanten Baugebiet massiv betroffen. Insbesondere die Dichte und Höhe der geplanten Baumaßnahmen sind nicht akzeptabel. Die aufgrund der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Frischluftzufuhr ist wegen des fortschreitenden Klimawandels nicht hinnehmbar. 5 Stockwerke passen zudem nicht zu den angrenzenden Siedlungsgebieten.	
4. Verkehrsbelastung und Stellplätze	Noch stärker zu gewichten ist die zunehmende Luftverschmutzung und die Lärmbelästigung durch den stark zunehmenden Verkehr, der bereits nach Fertigstellung des Linde-Quartiers auch im Hinblick auf die Parkplatzsituation in der Kostheimer Landstraße vor unlösbaren Problemen steht bzw. an seine Grenzen stößt.	Die Auffassung einer extremen Verkehrszunahme und Luftverschmutzung wird nicht geteilt. Dass die bauliche Dichte der Planung den übergeordneten Zielen der Schaffung von Wohnraum im Ballungsraum entspricht, wurde vorangehend erläutert. Dem bestehenden Wohnungsbedarf ist nicht mit dem städtebaulichen Konzept einer „Gartenstadt“ zu begegnen. Vielmehr sind flächensparende, kompakte und innovative städtebauliche Planungen erforderlich.
	Außerdem wird - auch im Hinblick auf das weitere Baugebiet 'Lindeviertel' - und die Veranstaltungen im Bürgerhaus, der Verkehr extrem zunehmen, was mit weiterer Lärmbelästigung, Luftverschmutzung und Gefahren einhergeht. Auch die Parkplätze werden nicht ausreichen...	

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	Die 'Gartenstadt' Mainz-Kostheim wurde ursprünglich dörflich gebaut. Dies sollte auch so beibehalten werden.	Bezogen auf den Geltungsbereich belaufen sich die Verkehrsbe- wegungen quantitativ auf einem vergleichbaren Niveau zur vor- hergehenden Nutzung. Der Geltungsbereich des Bebauungs- plans liegt zudem außerhalb des Betrachtungsbereichs der an- gesprochenen Veröffentlichung "Gartenstadt Mainz-Kostheim", Herausgeber Wohnbau Mainz. Unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung des Nahver- sorgungszentrums "Am Gückelsberg" und des Wohngebiets "LindeQuartier" ist durch die erheblichen Erweiterungen des Wohn- und Versorgungsangebotes in den Stadtteilen MZ-Kastel und MZ-Kostheim zukünftig ein insgesamt höheres Kfz-Aufkom- men zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sind nachhaltige Maßnahmen zur Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes, insbesondere für Radfahrer, entwickelt worden. Zu den Konzepten und Maßnahmen gehört: • Begleitend zum Bebauungsplanverfahren und im Zuge der Umsetzung der Planung wird ein Mobilitätskonzept erstellt, das einem Monitoring unterliegt und konkrete Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung vorsieht. Die öf- fentlich-rechtliche Sicherung und fortlaufende Kontrolle der Maßnahmen erfolgt durch den städtebaulichen Ver- trag. • Das Vorhaben sieht in der Mobilitätszentrale ausrei- chend Stellplätze gemäß Ermittlung im Mobilitätskon- zept vor. Diese befinden sich gut erreichbar in zentraler Lage im Quartier und sind überdacht, d. h. attraktiv für die Bewohner. Es lassen sich keine Anhaltspunkte für die Annahme einer Zunahme des „wildes Parkens“ fin- den. • Von dem in weiten Teilen autofreien Quartier mit einer bewussten Konzentration der Verkehrsbewegungen auf
	Durch die geplante Nutzung der Fläche von 3,5 ha wird sich der Straßenverkehr auf der Kostheimer Landstraße massiv erhöhen. Das freie Parkangebot wird ein- geschränkt und wildes Parken ist zu erwarten.	

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
		den östlichen Teil des Plangebiets (Bürgerhaus und Mobilitätszentrale) profitiert insbesondere die Reihenhausbebauung westlich des Plangebiets. • Ein verdichteter Städtebau in integrierter Lage (hier: u. a.: Fußläufigkeit zum Bahnhof Mainz-Kastel und zum Nahversorgungszentrum ‚Am Gückelsberg‘) trägt insgesamt zu einer Verkehrsvermeidung und damit zu einer Reduzierung der Verkehrsimmissionen bei, im Vergleich zu einer flächenintensiveren, weniger dichten Struktur, die aufgrund langer Wege eine stärkeren Verkehrsbelastung zur Konsequenz hat (Stichwort: „Stadt der kurzen Wege“). Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend den Aussagen des Mobilitätskonzepts angepasst und ergänzt.
	Bei Durchsicht des Entwurfs leuchtet mir nicht ein, warum auf der einen Seite eine große Quartiersgarage gebaut wird aber gleichzeitig nur wenige Meter entfernt eine große Freifläche für Stellplätze für das Bürgerhaus vorgesehen ist. Könnten die Parkplätze nicht größtenteils in die Quartiersgarage integriert werden und die Freifläche als Park mit z.B. Basketball oder Beachvolleyballfeld genutzt werden? Ggfs. könnten die Stellplätze so angelegt werden, dass auch eine Doppelnutzung möglich ist, tagsüber ein Stellplatz und nach Geschäftsschluss/ Wochenende ist ein Teilbereich ein Basketballfeld?	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung zur Doppelnutzung der Stellplatzanlagen wurde seitens des planenden städtischen Hochbauamtes (Teilbereich Bürgerhaus) geprüft. Aus Gründen der dauerhaften Notwendigkeit einer gewissen Stellplatzanzahl für die ca. 230 neuen Wohneinheiten im Bereich Wohnquartier, den Anforderungen an den Betriebsablauf bei Großveranstaltungen im Teilbereich Bürgerhaus (Bsp.: Karneval) sowie der Eigentumsverhältnisse ist eine gemeinsame Nutzung nicht möglich. Auf dem Dach der Quartiersgarage sind ein Mini-Basketball- bzw. Fußballspielfeld sowie eine Outdoor Fitnessanlage vorgesehen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
5. Schall- und Lärmimmission	Die an die geplante Kita im Westen angrenzenden Wohngebäude und Außenwohnbereiche orientieren sich zu den Reihenhäusern hin. Dies führt zu zusätzlichen Lärmbelästigungen, Tangierung der Privatsphäre durch die Mieter und Nutzer und die Entstehung eines weiteren sozialen Brennpunkts ist nicht auszuschließen. Hier müssen Maßnahmen ergriffen werden, um dies zu vermeiden und die Reihenhausbewohner zu schützen.	Die Auffassung wird nicht geteilt. (Siehe oben Begründung zum Thema der befürchteten Beeinträchtigung durch die neue Wohnbebauung.) Im Rahmen der Fortschreibung der Planung wurde die Lage der Kita bereits umgeplant. Diese befindet sich nun ausschließlich im BF 5 und damit im Inneren des Quartiers, wodurch die westlich angrenzenden Reihenhäuser und deren Freibereiche durch ein Wohngebäude abgeschirmt werden. Mit der Planung als Wohngebiet ist außerdem von einer geringeren Immissionsbelastung im Vergleich zur Bestandssituation mit Lebensmitteleinzelhandel und entsprechend hohen Beeinträchtigungen auszugehen. Entsprechend dürfen Einzelhandels- oder Gewerbenutzungen dauerhaft höhere Störgrade ausführen als ein Wohngebiet. Die Entwicklung zugunsten eines Wohngebietes kann insofern aus Sicht des städtebaulichen Umfeldes begrüßt werden. Insgesamt liegt in der Entwicklung des Quartiers am Bürgerhaus eine große Chance zur Attraktivierung des bestehenden städtebaulichen Umfelds. Es entsteht ein Mehrwert durch die zukünftige Kita. Gleichzeitig entfallen störende gewerbliche Nutzungen zugunsten einer störungsarmen Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Wohngebäude.
	1996 als die Einfamilienhäuser bezogen wurden, spielte der Lärm-, Schall- und Klimaschutz und das Umweltbewusstsein leider keine große Rolle. Wir waren und sind seit Jahrzehnten, dem massiven und stetig zunehmenden Straßen-, Bahn- und Fluglärm ausgesetzt gewesen und mussten die mit dem Betrieb eines Lebensmittel- und Getränkemarktes, der ständig die Öffnungszeiten ausdehnte und das Sortiment erweiterte, verbundenen Lärm- und Abgasbelastungen durch den Liefer- und Kundenverkehr ertragen, ohne Unterstützung der Behörden zu bekommen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Eine wesentliche Veränderung der klimatischen Bedingungen findet nicht statt. Die Lärmsituation für die westlich angrenzende Reihenhausbauung verbessert sich eindeutig gegenüber dem Ausgangszustand. Die Begründung des Bebauungsplans wird ergänzt, um die Auswirkungen noch klarer herauszustellen.
	Wir sind vor diesem Hintergrund stark daran interessiert, dass sich die Situation vor Ort durch die geplanten Maßnahmen nicht verschärft. Wir brauchen keinen zusätzlichen Verkehrslärm, keine schlechteren klimatischen Bedingungen durch eine stark verdichtete Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe.	

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	Wir gehen davon aus, dass die auf Seite 15 der schallschutztechnischen Untersuchung Neubau eines Bürgerhauses von Herrn Dr. Schaffner vom 03.12.2020 Bericht Nr.19-2874/B gemachten Vorschläge beachtet und planungsrechtlich umgesetzt werden.	Die Anregung wird sinngemäß berücksichtigt. Eine Prüfung der technischen Anlagen des Bürgerhauses wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Kriterien der TA-Lärm durchgeführt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Die auf Seite 16 der schallschutztechnischen Untersuchung Wohnquartier Kostheimer Landstraße vom 03.12.2020 von Herrn Dr. Schaffner Bericht Nr.19-2874/W zusammengefassten Ergebnisse sind zutreffend und sollten den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden.	Die grundsätzliche Zustimmung zu den Ergebnissen des Gutachtens wird begrüßt.
	Die auf Seite 19 zur Gebäudestellung getroffene Aussage führt unvermeidlich zu einer zusätzlichen Lärmbelastung unseres Reihenhauses und wird daher abgelehnt.	Der Einschätzung wird widersprochen. Erst durch die vom Gutachter befürworteten „riegelförmigen Gebäude entlang der Bahnstrecke und der Kostheimer Landstraße“ können auf den von den Verkehrswegen abgewandten Seiten lärmgeschützte Bereiche für z. B. Außenwohnbereiche entstehen. Die Lärmpegelkarten zeigen für den Bereich des Bürgerhauses anschaulich, welche Auswirkungen eine andere Gebäudestellung im Bereich des Wohnens hätte. Auch die Reihenhäuser profitieren von der schallabschirmenden Wirkung der neuen Bebauung entlang der Verkehrswege. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Auch ist darauf zu achten, dass die Standflächen der Abfallbehältnisse in die Gebäude integriert und die Abfallbehälter eingehaust werden, dass davon keine Lärm- und Geruchsbelästigungen entstehen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Standorte der Mülltonnen werden unterschiedlich organisiert, mit dem Ziel einer möglichst geringen Lärm- und Geruchsbelastung für alle Bewohner des Quartiers und der Umgebung. Innerhalb des Wohnquartiers sollen die Abfallbehälter in einem Unterflursystem untergebracht werden. Entlang der Kostheimer

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
		Landstraße befinden sich eingehauste, oberirdische Abfallstandorte in der Nähe der Hauseingänge. Aufgrund der räumlichen Entfernung ist anzunehmen, dass vom Müllstandort des Bürgerhauses keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen. Auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch keine Auswirkungen.
	Von den Flachdächern und dort installierten Gerätschaften (Wärmetauscher, Photovoltaikanlagen) dürfen keine Lärmbelästigungen ausgehen. 25 Jahre Rewe Wärmetauscher mit Wasserberieselungsanlage reichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Energiekonzept sieht für die Wohngebäude „kalte Nahwärme“ mit Erdwärmesonden und dezentralen Sole-Wärmepumpen vor. Diese Wärmepumpen befinden sich im eingehausten Untergeschoss der Wohnbebauung. Somit gehen davon keine Störungen für die Nachbarschaft aus. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
6. Energiekonzept	Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Wärmeversorgung sollte man auch berücksichtigen, welche Standards womöglich in 15 Jahren gelten werden ggfs. Anpassungskosten miteingerechnet werden, wenn man das Ziel der Treibhausgasneutralität ab 2045 vor Augen hat und ernst nimmt.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben strebt eine bilanzielle Klimaneutralität bei der Wärmeversorgung an. Hierfür betrachtet das Energiekonzept zum Bebauungsplan sowohl die Energieeffizienz als auch die CO2 Emissionen. Die Wärmeversorgung der Wohnbebauung wird über ein kaltes Nahwärmenetz (Geothermie) hergestellt. Dieses ambitionierte Konzept entspricht den aktuell geltenden Gesetzen und Richtlinien zur Wärmeerzeugung und setzt mindestens den aktuellen Stand der Technik um. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
7. Wegeverbindung	In der Begründung auf Seite 21 heißt es weiterhin:	Die Hinweise zu bestehenden Wegeverbindungen wurden geprüft.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	„Dabei wird eine direkte Verbindung vom Bürgerhaus, über den Quartiersplatz zum Bahnhof Mainz-Kastel geschaffen.“ Insofern mit diesem Satz gemeint ist, dass durch die Planungen eine neue Verbindung aus dem Plangebiet zum Bahnhof Mainz-Kastel geschaffen wird, muss ich widersprechen. Derzeit gibt es bereits einen Fußweg vom ALDI-Parkplatz zum Hof in der Müfflingstraße 2 (entlang der südöstlichen Seiten der Tennishalle) und anschließend zum Bahnhof Kastel. Sollten sie an meiner Darstellung Zweifel haben, bitte ich sie die Luftbilder unter https://geoportal.wiesbaden.de/ (1998-2020) zu konsultieren. Ggf. würde ich Sie bitten zu prüfen, ob dort im Grundbuch (für die Müfflingstraße 2) ein entsprechendes Wegerecht eingetragen ist.	In der aktuellen Situation besteht weder ein planungsrechtlich gesicherter noch ein als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesener Fuß- und Radweg. Bei den bestehenden Verbindungsmöglichkeiten und Durchlässen zwischen zwei Grundstücken handelt es sich um eine <i>informelle</i> Durchwegung, die von den jeweiligen Grundstückbesitzern toleriert bzw. nicht weiter eingeschränkt wird. Ein Recht auf eine Durchwegung lässt sich daraus jedoch nicht ableiten. Mit dem Bebauungsplan wird die Wegeverbindung zwischen Müfflingstraße und Kostheimer Landstraße über das Plangebiet hinweg dauerhaft planungsrechtlich gesichert. In der Planzeichnung wird demnach ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, so dass eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung neu herzustellen ist. Der Bebauungsplan wird klarstellend angepasst.
	Weiterhin ist in der Planzeichnung der Weg zwischen den Baufeldern 6 und 7 („GFL“) schmaler als der Weg um die Baufelder 4 und 5 (in der Planzeichnung gelb-schraffiert, „Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich“). Im Bereich des „Schallschirms“, in Richtung Eisenbahnschienen, verengt sich dieser Geh- und Radweg, noch wesentlich. An seiner engsten Stelle dürfte, lt. Planzeichnung, seine Breite nur noch bei 1,5 m liegen. Zumal in diesem Bereich Schallschutz und Weg abknicken, sich also in Verbindung mit einem Gebäude eine eingeschränkte Sicht für Fußgänger und Radfahrer ergibt. Das halte ich nicht nur für unbefriedigend, sondern auch für potenziell gefährlich.	Die Anregung wird sinngemäß berücksichtigt. Mit den laufenden Planungen hat sich die Ausgestaltung der Wegeverbindung weiter konkretisiert. Der Bebauungsplan wird angepasst und das Wegerecht an der genannten Stelle verbreitert.
	Weiterhin denke ich, dass der Fuß- und Radweg von der Klagenfurter Straße, also aus der Siedlung/Gartenstadt, durch das Quartier „Am Bürgerhaus“ über die Müfflingstraße zum Bahnhof Mainz-Kastel ein sehr großes Potential und viele	Die Anregung wird bereits berücksichtigt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	Vorteile hat. Besonders für Radfahrer ist der derzeitige Weg von der Gartenstadt über die vielbefahrene Hochheimer Str. sowie den Philippsring zum Bahnhof unattraktiv und für einige schlichtweg zu gefährlich.	Zur Querung über die Kostheimer Landstraße (Wegeverbindung in die "Gartenstadt") empfiehlt das Mobilitätskonzept eine Querungshilfe im Bereich der Zufahrt ins Quartier etwa auf Höhe der Klagenfurter Straße. Eine gesonderte Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Da es sich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handelt, liegt die Planungshoheit zur Optimierung des bestehenden Straßenraumes in vollem Umfang bei der LH Wiesbaden (hier: Tiefbauamt). Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Ein gut ausgebauter und vor allem breiter Fuß- und Radweg durch das Wohnquartier sorgt nicht nur für eine Reduktion von Konflikten, sondern hat auch eine bedeutsame Zuwegfunktion u.a. für die Gartenstadt. Im Sinne einer weitsichtigen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Verkehrsplanung fordere ich Sie daher auf, die GFL-Fläche bzw. den Fuß- und Radweg zwischen den Baufeldern 6 und 7 bis hin zur Ecke Müfflingstraße/Krauseneckstraße zu verbreitern und die Wegebeziehung in ihrer Bedeutung für die angrenzenden Wohngebiete (Gartenstadt, "Philipphof, Linde-Quartier) zu begreifen. Hierzu habe ich Ihnen zwei Zeichnungen angehängt.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die private Verkehrsfläche wird um eine Fläche für ein Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit ergänzt. Die Breite des geplanten Weges orientiert sich dabei an aktuellen Standards. Der Bebauungsplan wird wie zuvor beschrieben angepasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
		

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	Ich möchte in diesem Zusammenhang, noch auf S. 29 der Begründung verweisen. Dort heißt es: „Weiterhin stellt die Nutzungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer eine direkte und sichere Wegeverbindung zwischen den Ortsteilen Kostheim und Kastel und dem S- und Regionalbahnhaltelpunkt Mainz-Kastel her.“ Meiner Einschätzung nach ist die geringe Wegbreite hier ein Flaschenhals, der funktionalen Verbindung entgegensteht.	
8. Soziale Infrastruktur / Kita	In der Begründung auf Seite 18 heißt es: „Mit circa 70 Betreuungsplätzen in vier Gruppen, davon zwei Elementargruppen für Kinder unter drei Jahren, ist eine wohnortsnahe Betreuungseinrichtung innerhalb des neuen Quartiers vorgesehen.“ Hierbei wird der Begriff „Elementargruppen“ falsch verwendet. Kinder unter 3 Jahren werden in „Krippengruppen“ betreut. Von 3 Jahren bis zur Einschulung findet eine Betreuung in „Elementargruppen“ statt. Findet eine gemeinsame Betreuung von Kindern aus dem Krippen- und Elementarbereich in einer Gruppe statt, ist von „Kindergemeinschaftsgruppen“ die Rede.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die fortgeschriebene Planung sieht aktuell eine Kita mit vier Gruppen und insgesamt ca. 70 Plätzen vor, darunter 2 Gruppen für Kinder unter 3 Jahren und 2 Gruppen für Kinder ab 3 Jahren. Die entsprechenden Abschnitte in der Begründung werden korrigiert.
	Weiterhin auf Seite 18 ist angegeben: „Die Außenspielbereiche umfassen den Großteil der nichtbebauten Flächen im mittleren Baufeld; hier stehen rund 550 m² Fläche zur Verfügung.“ Dies ergibt rein rechnerisch ca. 8 Quadratmeter Spielfläche im Außenbereich je Kind. Ich halte das für wesentlich zu wenig. Alle städtischen Kindertageseinrichtungen in AKK haben ein wesentlich größeres Außengelände/je Kind, als hier in den Planungen vorgesehen wird. Das Land Niedersachsen schreibt beispielsweise mindestens 12m² Spielfläche je Kind im Außenbereich vor. Meiner Einschätzung nach, hat eine grobe Unterschreitung dieses Wertes ausschließlich in hochverdichteten Innenstadtvierteln eine Berechtigung. Bei dem Bebauungsplan zum „Quartier am Bürgerhaus“ handelt es sich jedoch um eine Neuplanung in einem Vorort Wiesbadens. Es sollten hierbei ausreichend Flächen für Spiel und Bewegung an der frischen Luft für die KiTa-Kinder zur Verfügung stehen. Für 70 Kinder schlage ich deshalb eine größere Außenspielfläche	Die Einschätzung zur Größe der Außenspielbereiche zwischen Baufeld 4 und Baufeld 5 wird geteilt. Die Freifläche für die Kita wird auf das erforderliche Mindestmaß von 720 m² vergrößert. Siehe hierzu Stellungnahme des Amts für Soziales zur frühzeitigen Beteiligung. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligte	Vorgebrachte Äußerung	Auswirkung auf die Planung Begründung
	vor. Oder aber bei gleicher Außenfläche, eine geringere Anzahl an Kindern in der KiTa.	
9. Redaktionelles	In der Begründung, auf Seite 7, ist von einem „S- und Regionalbahn-Haltepunkt Mainz-Kostheim“ die Rede. Da es jedoch keinen Bahnhof in Mainz-Kostheim gibt, gehe ich davon aus, dass hiermit der „S- und Regionalbahn-Haltepunkt Mainz-Kastel“ gemeint ist. Ich rege deshalb an, diesen Punkt entsprechend zu korrigieren.	Die Hinweise werden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.
	Weiterhin ist die Entfernung zum Bahnhof Mainz-Kastel in der Begründung mal mit „500 m“ (Seiten 5, 6 und 7) mal mit „600 m“ (Seite 21) angegeben. Ich rege deshalb an, diese Werte zu harmonisieren oder aber einen Bereich „500 bis 600 m“ anzugeben.	
	In der Begründung auf Seite 21 ist angegeben: „Über den ca. 600 m entfernten S-Bahnhof Mainz-Kastel und die ca. 100 m entfernte Bushaltestelle Klagenfurter Straße ist das Plangebiet an das Nahverkehrsnetz angebunden (...)“ Die Bushaltestelle „Klagenfurter Straße“ wird jedoch nur in eine Richtung angefahren (Fahrtrichtung Mainz). Deshalb möchte ich anregen die Bushaltestelle „Hochheimer Straße“ (Bussteige A, B und C) mit den Fahrtzielen Alt-Kostheim/Gustavsburg, Mainz und Hochheim ebenfalls aufzunehmen, da auch sie, als in unmittelbarer Nähe gelegene Bushaltestelle, das Plangebiet für den ÖPNV erschließt.	

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.

Beteiligte	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. Bestandsnutzung	Ich würde auch gerne wissen, was mit dem alten Bürgerhaus passieren wird. Dies scheint dieser Entwicklungsgruppe immer ein nachträglicher Einfall zu sein.	Die bisherigen Bürgerhäuser der Ortsbezirke Kastel und Kostheim sollen möglichst zeitnah hinsichtlich ihrer planerischen Potentiale (weiter-)untersucht werden.
2. Baustruktur und Geschossigkeit	Unpassende Gebäudestruktur und Beeinträchtigung der Lebensqualität Die geplanten Gebäude mit mehreren Stockwerken stehen im starken Kontrast zur bestehenden Bebauung, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Dies führt nicht nur zu einem Bruch im Stadtbild, sondern kann auch negative Auswirkungen auf die Lebensqualität der bisherigen Anwohner haben. Insbesondere Aspekte wie Verschattung, Einsicht in private Grundstücke sowie eine allgemeine Verdichtung des Wohnraums sollten in der Planung stärker berücksichtigt werden. Gemäß Bauplan sollen die Gebäude des Wohnquartiers bis zu fünf Geschosse erhalten und wie in den Medien publiziert, würde die Bauhöhe sich den angrenzenden Wohnvierteln anpassen. Das können wir in keiner Weise nachvollziehen. Weder die Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Kostheimer Landstraße, noch die angrenzende Reihenhaussiedlung erreichen diese Höhe.	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung reagiert mit einer verdichteten Baustruktur auf die anhaltende Wohnungsnachfrage und den angespannten Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Wiesbaden und im Rhein-Main-Gebiet (vgl.: https://www.hessen.de/presse/land-setzt-baulandmobilisierungsgesetz-um, aufgerufen am 11.04.2025). Die bauliche Dichte entspricht den städtischen und übergeordneten Zielen der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Festsetzungen zur Höhe tragen der städtebaulichen Umgebung Rechnung. Mit der festgelegten Höhenstaffelung, die in der unmittelbaren Nähe der Reihenhäuser drei Geschosse (III) und im näheren Umfeld vier Geschosse (IV) vorsieht, wird in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Verschattung auf die Belange der Wohnnachbarschaft eingegangen. Diesbezügliche negative Auswirkungen werden effektiv vermieden. Zur konkreteren Steuerung der Gebäudehöhe wird im Bebauungsplanentwurf neben der Geschossigkeit zusätzlich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Insgesamt werden die neuen Gebäudehöhen wesentlich an den Bestandshöhen und den jeweiligen Abständen zwischen den Gebäudeaußenkanten (Bestand - Neubau) ausgerichtet. So weist der Bestand mit den Hausnummern 75-75f z. B. eine absolute Höhe von 11 m auf, der angrenzende Neubau darf mit einer Höhe von 10 bis maximal 13 m errichtet werden bei einem Gebäudeabstand von mindestens etwa 11 m.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.

Beteiligte	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		Die fünfgeschossigen Gebäudeteile sind nur an den südlichen und nördlichen Quartiersrändern des Wohngebiets vorgesehen, um das neue Wohnquartier von den Lärmemissionen der Kostheimer Landstraße und den Bahngleisen effektiv abzusichern. Davon profitiert auch die bestehende Wohnbebauung. Die landesrechtlichen Vorschriften über Abstandsflächen sollen die Nachbargrundstücke in Bezug auf folgende Belange vor rücksichtslosen Auswirkungen eines Bauvorhabens schützen: Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz, Wohn-/ Sozialfrieden. Zu Letzterem gehört auch die Einsichtnahme in ein Nachbargebäude oder auf dessen Freiflächen. Es werden alle baurechtlich erforderlichen Mindestabstände zur bestehenden Bebauung eingehalten. Lediglich innerhalb des neuen Wohngebiets sind an bestimmten Stellen Abstandsflächenunterschreitungen zulässig. Einmal zwischen den Gebäuden am Süd- und Nordrand des Gebiets zur Herstellung des geschlossenen Schallschirms und einmal in Baufeld 5 zur Ausbildung eines urbanen Charakters, wobei hier nur die angrenzenden Wohnwege betroffen sind. Durch die im Bebauungsplan abweichend definierten Maße der Abstandsflächen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit oder die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Mit Hilfe umfangreicher Vorüberlegungen, einer intensiven Einbeziehung städtischer Fachämter, einem sehr langen Planungsprozess - inklusive städtebaulichem Wettbewerb - und zweistufigen Beteiligung der Behörden sowie Öffentlichkeit konnte eine städtebauliche Entwicklung umgesetzt werden, die einen Ausgleich zwischen der vorhandenen Umgebung und dem neuen Baugebiet herstellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.

Beteiligte	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Besonders durch die fünfgeschossige grenznahe Bebauung zur Reihenhaussiedlung findet in den Morgenstunden eine Beschattung statt. Sonnenlicht am Morgen und Helligkeit weichen einem Blick auf einen Betonklotz und Balkonen.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Wie oben erläutert folgt die Planung einem Prinzip der Höhenstaffelung. Die fünfgeschossigen Gebäudeteile befinden sich bewusst nicht in unmittelbarer Nähe zur westlichen Nachbarbebauung. Die geplante Bebauung hält die landesrechtlichen Vorschriften über Abstandsflächen ein. Zur Reihenhaussiedlung im Westen werden mindestens 7 m eingehalten. Dies entspricht ca. 40 % mehr als nach der Vorschrift gefordert wären (5 m). Insgesamt ergibt sich zur Bestandsbebauung mit den Hausnummer 75-75f damit ein Gebäudeabstand von mindestens etwa 11 m. Die Planung nimmt damit Rücksicht auf die angrenzende Bestandsbebauung. Bisher profitierte die westlich gelegene Reihenhaussiedlung von einer privilegierten Ausgangssituation. Wie bereits weiter oben erläutert, sind die Gebäudehöhen der Neubauten im Rahmen eines intensiven Wettbewerbsverfahrens soweit möglich am Umfeld ausgerichtet worden. Die Höhen entlang der Kostheimer Landstraße und entlang der Bahngleise sind aus Schallschutzgründen notwendig. In diesen Bereichen rücken die neuen Gebäude stärker von der Höhe der umgebenden Bestandsbebauung ab als in den mittig gelegenen Baufeldern. Durch die Höhenstaffelung und das eindeutige Einhalten der Abstandsflächen ist die erwähnte zusätzliche Verschattung vertretbar und zumutbar. Die neue Situation ist nicht atypisch für bebauten Siedlungsraum.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.

Beteiligte	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Wir haben uns bewusst für ein Leben am Stadtrand entschieden und nicht für ein urban verdichtetes Wohnen. Das soll uns jetzt einholen?	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Der Standort befindet sich im Siedlungsraum der Landeshauptstadt mit hoher Zentralität. Ein Leben in „Stadtrand“-Lage mit großen freistehenden Brachflächen kann hier nicht dauerhaft gewährleistet werden. Insbesondere nicht vor dem Hintergrund des mangelnden Wohnraums und den übergeordneten Zielen der Nachverdichtung und Innenentwicklung (siehe oben). Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
3. Verkehrsbelastung und Stellplätze	Ich würde mir wünschen, dass es eine unterirdische Parkanlage für das Bürgerhaus gibt. Diese Gemeinde hat die Anzahl der Parkplätze immer deutlich unterschätzt. Wir wohnen direkt neben dem alten Bürgerhaus und das Parken in der Gegend ist immer ein absoluter Albtraum. Es scheint eine Tragödie zu sein, ein Drittel des Bürgerhausgrundstücks mit Parkplätzen zu belegen. Wurde uns das nicht als parkplatzfreies Gebäude verkauft? Wenn der Parkplatz entfernt und unter die Erde verlegt würde, könnte ein kleiner Park oder Spielplatz entstehen, der in der Gegend zu fehlen scheint. Alles besteht nur aus zusammengequetschten Wohnhäusern, ohne dass die Kinder, die dort wohnen, Platz zum Spielen und Entdecken der Gegend haben.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der schwierigen Haushaltssituation der LH Wiesbaden konnte eine Tiefgarage aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden. Für eine Parkpalette steht der Platz für die Mindestabmessungen nicht zur Verfügung. Daher ist ein oberirdischer Parkplatz die einzige Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze für das Bürgerhaus auf dem eigenen Grundstück unterzubekommen. Dabei wurde eine möglichst klimafreundliche und bodenschonende Planung berücksichtigt. So ist neben zahlreichen Bäumen auch eine wasserdurchlässige Bauweise mit versickerungsfähigem Unterbau vorgeschrieben. Die Anzahl der Stellplätze, für die der Parkplatz des Bürgerhauses ausgelegt ist, leitet sich aus der Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden ab. Für seltene Großveranstaltungen kann auf die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zurückgegriffen werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.

Beteiligte	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		Platz zum Spielen finden die Kinder in den quartierseigenen autofreien Freiflächen, die mit kleineren Spielgeräten bestückt sind. Außerdem ist auf dem Dach der Mobilitätszentrale ein Basketball- bzw. Fußballspielfeld und daneben ein Boulderblock geplant. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der Spielplatz Klagenfurter Ring / Passauer Straße, an dessen Erneuerung sich die GWW - im Rahmen der Vorbereitungen des Quartiers am Bürgerhaus - beteiligt hat. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Das Parken ist ein absoluter Albtraum und gefährlich in Alt-Kostheim. Ich schlage vor, dass wir dort eine große Tiefgarage bauen, mit einem Park/Spielplatz darüber. Dies wird die Gegend dramatisch verbessern und die Sicherheit der umliegenden Häuser erhöhen. Dies könnte sogar ein kostenpflichtiger Parkplatz für die Anwohner der Gegend sein, und ich kann versprechen, dass er ausverkauft sein wird. Der Versuch, in der Gegend einen Parkplatz zu finden, ist wie ein Spiel mit Stühlen. Wenn Sie nach 19:00 Uhr anreisen, können Sie froh sein, überhaupt einen Parkplatz zu finden. Rettungsdienste kommen kaum durch und an Tagen, an denen keine Müllabfuhr stattfindet, müssen wir 20 Minuten warten, bis eine Durchfahrt möglich ist.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplatzsituation muss dort gelöst werden, wo sie entsteht. Insofern kann im vorliegenden Planungsverfahren nur Sorge dafür getragen werden, dass der Stellplatzbedarf für die neue Wohnnutzung und das Bürgerhaus auf den eigenen Grundstücken ausreichend gedeckt ist. Hierfür für das Wohnquartier entsprechend der Ermittlung im Mobilitätskonzept eine Quartiersgarage errichtet. Die Stellplätze für das Bürgerhaus sind auf einem eigenen, begrünten Parkplatz vorgesehen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Unzureichende Parkmöglichkeiten Die Planung berücksichtigt offenbar nicht ausreichend die Notwendigkeit zusätzlicher Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Wohnungen sowie für Besucher. Bereits jetzt besteht in den umliegenden Straßen ein hoher Parkdruck. Ohne ein durchdachtes Parkkonzept droht eine erhebliche	Die Anregung wird zurückgewiesen. Die Planung hat sich intensiv mit der Stellplatzsituation beschäftigt. Mit dem Mobilitätskonzept wurde ein durchdachtes Parkkonzept erarbeitet, welches den Stellplatzbedarf für das Wohnquartier ermittelt und weitere Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes und zur Reduktion der Verkehrsbelastung vorsieht. Die Umsetzung der meisten dieser Maßnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB		
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.		
Beteiligte	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Verschlechterung der Parkplatzsituation, was insbesondere für Anwohner ohne eigene Stellplätze problematisch wäre.	wird vertraglich zwischen der LH Wiesbaden und der GWW abgesichert. Zu den Maßnahmen gehört: • Das Vorhaben sieht in der Mobilitätszentrale ausreichend Stellplätze gemäß Ermittlung im Mobilitätskonzept vor. Diese befinden sich gut erreichbar in zentraler Lage im Quartier und sind überdacht, d. h. attraktiv für die Bewohner. Es lassen sich keine Anhaltspunkte für die Annahme einer Zunahme des „wildten Parkens“ finden. • Von dem in weiten Teilen autofreien Quartier mit einer bewussten Konzentration der Verkehrsbewegungen auf den östlichen Teil des Plangebiets (Bürgerhaus und Mobilitätszentrale) profitiert insbesondere die Reihenhausbauung westlich des Plangebiets. • Ein verdichteter Städtebau in integrierter Lage (hier: u. a.: Fußläufigkeit zum Bahnhof Mainz-Kastel und zum Nahversorgungszentrum ‚Am Gückelsberg‘) trägt insgesamt zu einer Verkehrsvermeidung und damit zu einer Reduzierung der Verkehrsimmissionen bei, im Vergleich zu einer flächenintensiveren, weniger dichten Struktur, die aufgrund langer Wege eine stärkeren Verkehrsbelastung zur Konsequenz hat (Stichwort: „Stadt der kurzen Wege“). Die Begründung des Bebauungsplans wird klarstellend angepasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.

Beteiligte	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Erhöhter Verkehr und erschwerte Straßennutzung Durch den geplanten Bau von 250 zusätzlichen Wohnungen ist mit einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Kostheimer Landstraße, die bereits heute stark frequentiert ist, wird dadurch weiter belastet. Besonders zu Stoßzeiten führt dies zu Staus, längeren Wartezeiten und einer erhöhten Unfallgefahr. Zudem sind die vorhandenen Straßeninfrastrukturen nicht auf ein derartiges Verkehrsaufkommen ausgelegt, was die Situation für Anwohner und Pendler zusätzlich verschärft.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist unbestritten, dass insbesondere unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung des Nahversorgungszentrums "Am Gückelsberg" und des Wohngebiets "LindeQuartier" durch die erheblichen Erweiterungen des Wohn- und Versorgungsangebotes in den Stadtteilen MZ-Kastel und MZ-Kostheim zukünftig ein insgesamt höheres Kfz-Aufkommen zu erwarten ist. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen aber, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen an allen untersuchten Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Durch die zusätzlichen Belastungen wird der Knotenpunkt Philippsring / Kostheimer Landstraße nicht mehr die bestehenden Verkehrsqualitäten erreichen, ist jedoch auch unter dem bestehenden System noch als ausreichend leistungsfähig anzusehen. Für die übrigen Knotenpunkte sind aus verkehrstechnischer Sicht keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsqualitäten zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sind nachhaltige Maßnahmen zur Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes, insbesondere für Radfahrer, entwickelt worden (siehe oben). Die neuen Entwicklungen im Bereich Kostheim müssen zudem in gesamtstädtischen Mobilitätskonzepten (Nahverkehrsplan) berücksichtigt werden. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
4. Energiekonzept	Das neue Bürgerhaus soll über Erdwärme versorgt werden. Unser Haus gehört zu den Reihenhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem früheren Tennishallengrundstück und wird mit Erdgas geheizt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Energieversorgung ist nur für das Plangebiet konzipiert.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.

Beteiligte	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Für die künftige Wärmeversorgung der benachbarten Häuser zu dem neuen Baugebiet stellt sich die Frage, ob die Wärmeversorgung ausschließlich für das neue Baugebiet oder darüber hinaus für die Nachbarschaft konzipiert wird, um ggfs. bei Erneuerungsmaßnahmen sich an der Erdwärme mit anschließen zu können. Nach meiner Kenntnis war auch beim Ortsbeirat von Kostheim diese Idee überlegt worden. Ist sie auch für die kommunale Wärmeplanung über die Neubaumaßnahme hinaus berücksichtigt worden? Für eine Information bin ich dankbar.	Die kommunale Wärmeplanung ist zunächst eine gesamtstädtische Aufgabe des Umweltamtes. Durch die enge Zusammenarbeit von Stadtplanungsamt und Umweltamt bei der Neuplanung von Quartieren, wie dem vorliegenden Quartier am Bürgerhaus kann jedoch sichergestellt werden, dass alle aktuellen Erkenntnisse der kommunalen Wärmeplanung stets in die Bebauungspläne einfließen können. Bei der Planung der Energieversorgung des neuen Wohnquartiers am Bürgerhaus wurde festgestellt, dass eine zusätzliche Versorgung der Nachbarschaft mit der Energie der Erdsonden nicht weiter berücksichtigt werden kann. Demnach sind die im Zusammenhang stehenden räumlichen Voraussetzungen von Erdsonden und die hohen finanziellen Aufwendungen zu berücksichtigen: Die Erdsonden, die in den Bohrlöchern installiert werden, müssen - in Abhängigkeit zu ihrer Leistungsfähigkeit - einen räumlichen Abstand zueinander haben. Demnach muss beispielsweise dauerhaft sichergestellt sein, dass diese in den Sommermonaten nicht zufrieren und in den Wintermonaten nicht zu stark auskühlen. Gleichzeitig darf der Boden - im hier vorliegenden Bereich des Plangebietes - in direkter räumlicher Umgebung nicht zu stark beansprucht werden. Dies könnte ebenfalls zu einem Auskühlen der Bohrlöcher führen. Dadurch würde die Leistungsfähigkeit der einzelnen Sonden maßgeblich weiter verringert werden. Dies bedeutet zusammenfassend, dass die Sonden - je nach Leistungsfähigkeit des Bodens - einen räumlichen Abstand zueinander haben müssen. Dies limitiert die Anzahl der Sonden räumlich. Der Boden in den Stadtteilen Kastel und Kostheim ist aus der Erfahrung aktueller Projekte hingegen nur bedingt leistungsfähig hinsichtlich der Wärmeabgabe. Dies wird in sog. „thermal-

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.

Beteiligte	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		response-tests“ / Probebohrungen frühzeitig, vor der Platzierung der Erdsonden untersucht. Bohrungen in einer Tiefe mit mehr als 100 m sind in den Stadtteilen Kastel und Kostheim demnach auf Basis aktueller Erkenntnisse in der Regel nicht möglich. Dies limitiert die Abgabe der Wärme aus dem Boden / Leistungsfähigkeit der Erdsonden aus technischer Sicht. Oberhalb der Erdsondenfelder kann der Boden zudem regelmäßig nicht als Versickerungsflächen oder ansprechender Grün- und Freiraum inszeniert werden. Dies bedeutet, dass eine Multicodierung von Flächen - wie sie in kompakten, urbanen Wohnquartieren zur Steigerung der Lebensqualität derzeit angestrebt wird - durch im Erdreich liegende Erdsonden stark eingeschränkt wird. Deshalb wird das neue Wohnquartier durch ein Erdsondenfeld im Teilbereich Bürgerhaus mit Wärme versorgt. Diese räumlichen und technischen Ansprüche sowie weitere Aspekte wurden im vorliegenden Projekt fachgutachterlich geprüft und begleitet.
5. Wegeverbindung	Ich finde auch, dass es zwei Brücken über die Bahngleise geben sollte, eine zu den neuen Wohnkomplexen auf dem alten Linde-Grundstück und die andere zum Parkbereich, der zur Lachenbrücke führt. Dadurch können die Leute die Straßen zwischen diesen beiden Gebieten vermeiden. Mein Partner geht oft diesen Weg und es ist so traurig, dass es keinen Fußweg zwischen diesen Gebieten gibt, wir sind stattdessen gezwungen, entlang der Hauptstraßen zu gehen. Das Fehlen von Brücken war ein großes Versäumnis beim Bau des REWE-Einkaufsviertels. Es hätte einen Fußweg von der Rückseite des REWE zur Raunheimer Straße geben sollen, der die Bahngleise überquert. Stattdessen haben die	Die Anregungen bezüglich der Brücken über die Bahngleise werden zurückgewiesen. Der Wunsch nach mehr Fußwegeverbindungen ist nachvollziehbar, Jedoch aus folgenden Gründen nicht umsetzbar. Das LindeQuartier ist bereits fertig geplant und gebaut, der Bebauungsplan ist 2019 in Kraft getreten. Dieser sieht keine Anschlussstellen für Brücken über die Bahngleise vor. Entlang

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.

Beteiligte	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Leute kaum Zugang oder sind gezwungen, mit dem Auto zu fahren, und der Parkplatz beim REWE ist dafür viel zu klein und immer überfüllt. Es sollte vielleicht auch eine unterirdische Überquerung zu den Häusern rund um die Passauer Straße geben. Andernfalls wären diese Leute gezwungen, die Landstraße zu überqueren, was aufgrund einer leicht unübersichtlichen Kurve gefährlich für kleine Kinder und Autofahrer ist.	des nordwestlichen Plangebiets befinden sich außerdem Maßnahmenflächen, die nicht bebaut werden dürfen. Außerdem unterliegen Verbindungen über die Bahngleise der Zuständigkeit der Deutschen Bahn. Daher ist auch eine Brücke zum Park östlich der Reduit nicht einfach realisierbar. Im Rahmen des „Rhein.Main.Uferkonzepts“, welches die Stadtverordnetenversammlung der LH Wiesbaden im Jahr 2023 beschlossen hat, wurden vielzählige Maßnahmen zur Attraktivierung der Wiesbadener Uferbereiche erarbeitet. Eine Maßnahme umfasst die Planung der Deutschen Bahn voraussichtlich im Jahr 2026 die aktuelle Bahnüberführung zurückzubauen und durch eine Bahnunterführung für den Fuß- und Radverkehr zu ersetzen. Dadurch werden attraktive Wegeverbindungen geschaffen, die klar auf die jeweiligen Nutzergruppen ausgerichtet sind und damit Konflikte und Gefahren vermeiden. Das Konzept sieht unter anderem auch folgende Maßnahmen vor, von denen die neuen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers am Bürgerhaus profitieren: • Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung vom LindeQuartier durch den Park östlich der Reduit zum Bahnhof Mainz-Kastel • Prüfung einer Brückenverbindung zwischen Linde-Quartier und Maaraue Der Hinweis bzw. die Anregung zu den Verbindungen zum REWE-Viertel und zur Passauer Straße werden zur Kenntnis genommen. Diese Gebiete liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und stehen mit diesem nicht in direktem Zusammenhang.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB		
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.		
Beteiligte	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
6. Soziale Infrastruktur / Schule	Mangel an Bildungsinfrastruktur Mit der Errichtung des Quartiers wird auch die Anzahl der schulpflichtigen Kinder in der Umgebung steigen. Die bestehenden Grundschulen und weiterführenden Schulen sind jedoch bereits heute stark ausgelastet. Es stellt sich die Frage, ob und wie die Stadt Wiesbaden sicherstellen wird, dass genügend Schulplätze für die Kinder aus dem Neubauquartier zur Verfügung stehen. Ohne eine entsprechende Erweiterung der Bildungsinfrastruktur drohen überfüllte Klassen und eine Verschlechterung der Unterrichtsqualität.	Die Anregung wird bereits berücksichtigt. Das Quartier am Bürgerhaus liegt im Schulbezirk der Brüder-Grimm-Schule in Kostheim. Die Schule ist derzeit zweizügig, muss aber erweitert werden, unter anderem für das Neubaugebiet LindeQuartier und für das Wohngebiet am Bürgerhaus. Derzeit werden erste Ideen für diese Erweiterung diskutiert und für die entsprechende Machbarkeitsstudie zusammengetragen. Da das Quartier am Bürgerhaus in jedem Fall weitere Schülerinnen und Schüler in die Brüder-Grimm-Schule entsenden wird, sind dort bauliche Maßnahmen nötig, die die Zügigkeit der Schule erhöhen. Die notwendige Erweiterung ist auch im aktuellen Schulentwicklungsplan 2022-2026 enthalten (PIWi - Politisches Informationssystem Wiesbaden - Sitzungsvorlagen - Sitzungsvorlage 21-V-03-0009, aufgerufen am 14.04.2025). Zu näheren Details siehe auch die Stellungnahme des Schulamts (Nr. 7).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
1. Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III 31.2	I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung, Bestand. Zudem wird die Fläche vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Punkt der Einhaltung von § 1 Abs. 4 BauGB klarstellend ergänzt.
	II. Abteilung IV/Wi - Umwelt Wiesbaden 1. Dezernat IV/Wi 41.1 - Grundwasser Es bestehen keine Bedenken.	Die Zustimmung wird begrüßt.
	2. Dezernat IV/Wi 41.1 - Bodenschutz a. Nachsorgender Bodenschutz Im Geltungsbereich des BBP sind folgende Altstandorte vorhanden:	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Tabelle wird in der Begründung entsprechend aktualisiert / ausgetauscht.

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									
	<table border="1" data-bbox="392 400 1326 703"> <thead> <tr> <th>ALTIS Nr.</th><th>Straße</th><th>Firma</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>414.000.200-001.315 Gemarkung: Kostheim Flur: 3 Flurstücke: 249/13, 249/14</td><td>Müfflingstraße 2a und 2b</td><td>Baugeschäft Ferdinand Tausendpfund</td></tr> <tr> <td>414.000.200-001.402 Gemarkung: Kostheim Flur: 3 Flurstück: 248/19</td><td>Müfflingstraße 2</td><td>Betonfabrik, Bauunternehmen</td></tr> </tbody> </table> <u>Altstandort 414.000.200-001.315 Baugeschäft</u> Im Zuge des Abbruchs der Bestandsbebauung (vom 31. Januar 2024 bis Mai/Juni 2024) wurde in den Verdachtsflächen "Kfz.-Werkstätten", "Betriebswerkstatt mit Montagegrube", "Entwässerungsrinne" und "Sickerschacht" sowie in dem Bereich "Schlosserei" organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ausgekoffert. Vorab wurde der Ölschlamm aus der Kanalleitung (im Anschluss an die Entwässerungsrinne) und aus dem Sickerschacht abgesaugt. Alle Verdachtsbereiche wurden freigemessen. Das Grundwasser wurde nicht angeschnitten. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist eine Boden- und Grundwasserverunreinigung in den Verdachtsbereichen der ehemaligen Bestandsbebauung nicht zu besorgen. Die Aushubsohle "Heizöllagertank" wurde von dem Baugrundinstitut organoleptisch überprüft und abgenommen. Für die Aushubsohle "Heizungskeller" hat das Abbruchunternehmen Conrad mitgeteilt, dass keine Bodenverunreinigung festgestellt worden ist. Die Aushubsohle "Sicker- und Fäkalgrube" wurde nach der Entsorgung von belastetem Beton und Aushub ebenfalls von dem Abbruchunternehmen Conrad abgenommen. Auf den nicht bebauten Freiflächen sind im Laufe der früheren Grundstücksnutzungen diverse Auffüllungen mit Boden-/Bauschuttgemischen vorgenommen worden. Die Auffüllungen mit Boden-/Bauschuttgemischen wurden mit insgesamt 28 Schürfen orientierend untersucht. Die künstlichen Auffüllungen können punktuell Kontaminationen aufweisen. Zum Ausschluss einer Gefährdung des	ALTIS Nr.	Straße	Firma	414.000.200-001.315 Gemarkung: Kostheim Flur: 3 Flurstücke: 249/13, 249/14	Müfflingstraße 2a und 2b	Baugeschäft Ferdinand Tausendpfund	414.000.200-001.402 Gemarkung: Kostheim Flur: 3 Flurstück: 248/19	Müfflingstraße 2	Betonfabrik, Bauunternehmen	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend klarstellend angepasst.
ALTIS Nr.	Straße	Firma									
414.000.200-001.315 Gemarkung: Kostheim Flur: 3 Flurstücke: 249/13, 249/14	Müfflingstraße 2a und 2b	Baugeschäft Ferdinand Tausendpfund									
414.000.200-001.402 Gemarkung: Kostheim Flur: 3 Flurstück: 248/19	Müfflingstraße 2	Betonfabrik, Bauunternehmen									

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
	Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind die Auffüllungen bei einem Verbleib auf dem Grundstück umwelttechnisch zu untersuchen. Das Untersuchungskonzept ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz abzustimmen (E-Mail: grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de). Darüber hinaus lagern mehrere Haufwerke mit gebrochenem Bauschutt von der Abbruchmaßnahme der Bestandsbebauung verteilt auf den v.g. Auffüllungen. Die Haufwerke wurden nicht untersucht und sind demzufolge aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht freigegeben für die Verwendung auf dem Grundstück. Der Altlastenstatus des Altstandort 414.000.200-001.315 steht im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) auf „Altlastenverdacht aufgehoben“.	
	<u>Altstandort 414.000.200-001.402 Betonfabrik, Bauunternehmen</u> Im Zuge des Abbruchs der Bestandsbebauung wurden Teilbereiche bereits freigemessen (Tank- und Abscheidergrube vor dem Wohnhaus Müfflingstraße 2, Schachtbauwerk). Die Baugruben für die geplante Neubebauung sind im Zuge des Aushubs gutachterlich zu überprüfen bzw. freizumessen. Der Altlastenstatus des Altstandort 414.000.200-001.402 steht im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) auf „Altlastenverdächtige Fläche“.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die bisherigen Ergebnisse der Freimessungen lassen, wie die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen vom Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus aus dem Jahr 2018, in diesem Bereich keinen Hinweis auf relevante Schadstoffbelastungen des Untergrunds erkennen. Daher kann hier weiterhin auf eine Flächenkennzeichnung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 S. 3 BauGB verzichtet werden. Der Hinweis bezüglich der Freimessung der Baugruben wird an die Objektplanungsebene weitergegeben. Die Begründung wird klarstellend ergänzt.
	b. Vorsorgender Bodenschutz Ich weise darauf hin, dass grundsätzlich für die nicht bebauten Flächen innerhalb der Altstandorte 414.000.200-001.315 und 414.000.200-001.402 nachzuweisen ist, dass für den Oberboden die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (Anlage 1, Tabellen 1 und 2) eingehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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
	3. Dezernat IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer Es bestehen weiterhin keine Bedenken.	Die Zustimmung wird begrüßt.
	Wie in der Begründung richtig vermerkt, befindet sich der Geltungsbereich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Aufgrund der neueren Erkenntnisse aus der Hochwasserrisikomanagementplanung Rheins liegt der Geltungsbereich zukünftig aller Voraussicht nach nicht mehr in einem Gebiet, welches bei einem 100-jährigen Hochwasserereignisses überflutet wird. So wird hiermit formal die Einzelfallgenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgesprochen, ein Ausgleich des verlorenen gegangenen Retentionsvolumen hat nicht zu erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der Entfall der 100-jährliche Überschwemmungsgebietsgrenze für den Geltungsbereich „Quartier am Bürgerhaus“ nicht mit absoluter Sicherheit bestätigt werden kann, ergeben sich keine Änderungen am Bebauungsplan. Die Bebauungsplan Zeichnung stellt weiterhin neben der HQextrem-Grenze aus dem Hochwasserrisikomanagementplans Rheingau die 100-jährliche Überschwemmungsgebietsgrenze entsprechend der Überschwemmungsgebietsverordnung des RP Darmstadt dar, mit dem Hinweis, dass diese veraltet ist. Die Anregung bezüglich der erteilten Einzelfallgenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG betrifft die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Ebene der baulichen Realisierung und wird an die entsprechenden Fachplaner weitergeleitet.
	Weiterhin liegt der Bereich in dem HQextrem (1,3 x HQ100) des Rheins, daher ist eine hochwasserangepasste Bauweise dringend notwendig. Dies gilt ebenfalls für die in einem anderen Verfahren beantragte Geothermienutzung im Projektgebiet. Ziel ist es, das Schadenspotential in Überschwemmungsgebieten (egal für welcher Jährlichkeit) nicht zu vergrößern (vgl. hierzu § 5 Abs. 2 WHG).	Die Anregungen werden sinngemäß berücksichtigt. Sie betreffen insbesondere die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Ebene der baulichen Realisierung und werden an die entsprechenden Fachplaner weitergeleitet. Außerdem wird Teil C „Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen um Hinweise zu Informationen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten ergänzt.
	4. Dezernat IV/Wi 41.3 - Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Es bestehen keine Bedenken.	Die Zustimmung wird begrüßt.

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
	5. Dezernat IV/Wi 42 - Abfallwirtschaft Die nachfolgend nochmals aufgeführten und angepassten Hinweise aus der Stellungnahme vom 21. Juli 2021 haben weiterhin Bestand:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Zustimmung wird begrüßt.
	Aufgrund der vorhandenen Auffüllung auf dem Gelände der Maßnahme (s. verschiedene Untersuchungen, Stellungnahmen und Ergebnismitteilungen zu umwelttechnischen Erkundungen) mit anthropogenen Fremdanteilen in Form von Ziegeln, Beton, Sandsteinen, Asche und Schlackereste sowie möglicherweise Schwermetallen, PAK und MHKW auf dem Gelände der Maßnahme bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Punkte: <u>Nr. 1:</u> Die anfallenden Abfallfraktionen sind, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98i unter Berücksichtigung der Handlungshilfe ii zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98), zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20iii zu untersuchen. Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98i zu untersuchen. 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 Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.	Die Hinweise werden bereits sinngemäß berücksichtigt. Sie betreffen insbesondere die dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte Ebene der baulichen Realisierung. Um den Anforderungen entsprechen zu können, werden alle Projektbeteiligten, insbesondere die Fachplaner und Architekten, über die Belange des Bodenschutzes informiert und Ihnen die Stellungnahme weitergeleitet. Außerdem werden die wesentlichen Aspekte in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen 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
	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. <u>Nr. 2:</u> Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt iii) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 1. September 2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten. <u>Nr. 3:</u> 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. <u>Nr. 4</u> Der Beginn der Bau-/Abbrucharbeiten ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzuzeigen.	
	<u>Begründung</u> Die Regelungen sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallbeurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen. 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 sind. Damit wird auch eine regelkonforme Beprobung und Untersuchung der getrennt vorliegenden mineralischen Abfälle ermöglicht, so dass ein möglichst hochwertiger Entsorgungsweg gewählt werden kann. Die Probenahmerichtlinie PN 98i stellt eine einheitliche und fundierte Basis zur regelkonformen Beprobung und Untersuchung evtl. anfallender Aushubmassen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

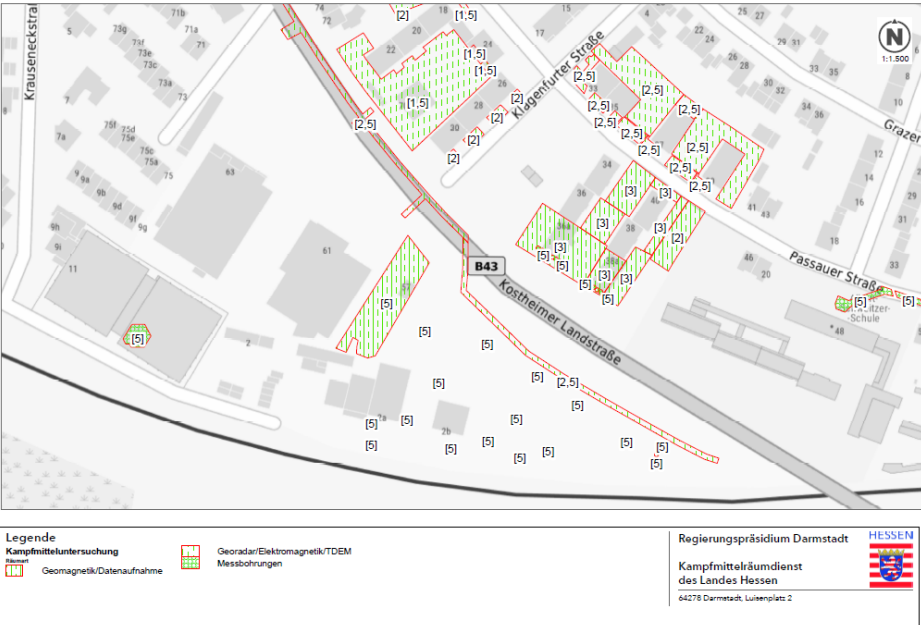
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	sicher. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind fachlich zu begründen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Das hessische Baumerkblatt iiiii enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften. Mit Inkrafttreten der ErsatzbaustoffV zum 1. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst. Davon nicht berührte Anforderungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Bau-merkblatt iiiii) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 1. September 2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten. Der Zeitpunkt der Baumaßnahmen muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen wird. i LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen ii Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98): https://www.laga-online.de/documents/hinweise_pn98_stand_2019_mai_1564665128.pdf iii LAGA M20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen/Reststoffen - Technische Regeln iiii Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen, Stand: 1. September 2018, Download unter www.rp-darmstadt.hessen.de > Umwelt und Energie > Abfall > Bau- und Gewerbeabfall > Bodenmaterial und Bauschutt	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	6. Dezernat IV/Wi 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz Es bestehen keine Bedenken.	Die Zustimmung wird begrüßt.
	7. Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: RPS/RegFNP 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.	Die Zustimmung wird begrüßt.

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
	Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.	
	III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren) Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Hinweise Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat I 18 KMRD	Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.	Die Anregungen des Kampfmittelräumdienstes werden bereits berücksichtigt. Die Informationen der Stellungnahme wurden an die Planungsbeteiligten weitergegeben. Im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen werden sich die Projektträger rechtzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen und die notwendigen Untersuchungen abstimmen.

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
	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. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. 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. 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. Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg). Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).	Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Festsetzungen bereits entsprechende Hinweise. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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
	Wiesbaden, Kampfmittelauskunft Wi 3760-2025  Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen. 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.	

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
	Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.	
	Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.	
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Referat Infra I 3	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Zustimmung wird begrüßt.
	Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen: Luftfahrtamt der Bundeswehr Referat 1 d Postfach 90 61 10 / 529 Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org Auflagen zur Errichtung von Bauhilfsmitteln sind möglich	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Bau- denkmalpflege	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.07.2021, zu der sich keine Änderung ergeben hat: <i>Im Plangebiet sind neben dem Verlauf einer römischerzeitlichen Straße zwischen Kastel und der Mainbrücke bei Kostheim gleichzeitige Siedlungsstellen (villa rustica) und Gräberfelder sowie ein frühmittelalterliches Gräberfeld bekannt (Fundstellen Kostheim 14, 18, 20, 31 und 72). 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:</i> <i>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.</i> <i>2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung bei Bodeneingriffen / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---	--

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Die Hinweise in der textlichen Fassung unter Punkt D.2 Denkmalschutz zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sowie auf die archäologische Baubegleitung von Bodeneingriffen sind korrekt.	Die Zustimmung wird begrüßt.
	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 36 - Umweltamt	Änderungen sind zur Verdeutlichung <i>kursiv</i> dargestellt bzw. durchgestrichen <u>Immissionsschutzfachliche Belange</u> Keine Anmerkungen.	Die Zustimmung wird begrüßt.
	<u>Umwelttechnische Belange</u> Keine Anmerkungen.	Die Zustimmung wird begrüßt.
	<u>Klimaökologische und landschaftsplanerische Belange</u> Keine Anmerkungen	Die Zustimmung wird begrüßt.
	<u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange, Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde</u> Zu den textlichen Festsetzungen <u>Hinweis D 6 „Baumschützende Maßnahmen“</u> Den Text bitten wir wie folgt redaktionell anzupassen: Baumschützende Maßnahmen sind gemäß DIN 18920 <i>und R SBB</i> im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich einzuhalten durchzuführen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird entsprechend angepasst.

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
	<u>Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u> Keine Anmerkungen	Die Zustimmung wird begrüßt.
	<u>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</u> Zum Fachgutachten „Entwässerungsplanung zum Regenwassermanagement im Rahmen des B-Plan Verfahrens Quartier am Bürgerhaus OT Kostheim - Teilbereich -Bürgerhaus-“ vom 22.06.2022 (planD Ingenieure) <u>Umweltfachliche Prüfung</u> Das Gutachten wurde vom Umweltamt in Bezug auf die wesentlichen Maßnahmen zum klimaresilienten Umgang mit Niederschlagswasser durchgesehen:	Die Zustimmung wird begrüßt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Maßnahme	Umgesetzt ja/nein	Begründung/Anmerkungen	Prüfergebnis
Versickerung (technisch in Versickerungsanlagen)	ja	Rigolensystem	ok
Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung	Ja (teilweise)	Stellplätze	ok
Rückhalt	ja	Gründach, Zisterne	ok
Dachbegrünung	ja		ok
Speicherung/Nutzung	ja		ok
Maßnahme	Umgesetzt ja/nein	Begründung/Anmerkungen	Prüfergebnis
Ableitung in Oberflächengewässer	nein	nicht möglich	ok
Maßnahmen zur Starkregenvorsorge	ja	Rückhaltevolumen für HQ30 in der Rigole, für HQ100 in der Freianlage	ok
Überflutungsnachweis HQ30/HQ100	ja	HQ30	Techn. Prüfung durch ELW
Prüfung von alternativen Szenarien für Abflussbegrenzung	nein	nicht erforderlich, abflussloses Quartier	

Aus Sicht der umweltfachlichen Prüfung sind alle wesentlichen Maßnahmen berücksichtigt. Die entwässerungstechnische Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt durch die ELW.

Zum Fachgutachten „Regenwassermanagementkonzept, Wohnquartier am Bürgerhaus“ vom 27.06.2024 (Freiraum, IPROconsutl)

Umweltfachliche Prüfung

Das Gutachten wurde vom Umweltamt in Bezug auf die wesentlichen Maßnahmen zum klimaresilienten Umgang mit Niederschlagswasser durchgesehen:

Maßnahme	Umgesetzt ja/nein	Begründung/Anmerkungen	Prüfergebnis
Versickerung (technisch in Versickerungsanlagen)	ja	Mulden, Rigolen, Baumrigolen	ok
Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung	Ja		ok
Rückhalt	ja	Gründach mit Retention, Baumrigolen, Mulden	ok
Dachbegrünung	ja		ok
Speicherung/Nutzung	ja		ok
Ableitung in Oberflächengewässer	nein	nicht möglich	ok
Maßnahmen zur Starkregenvorsorge	ja	Rückhaltevolumen in Mulden, Verkehrsflächen (Quartiersplatz)	ok

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												
	<table><tr><td>Maßnahme</td><td>Umgesetzt ja/nein</td><td>Begründung/Anmerkungen</td><td>Prüfergebnis</td></tr><tr><td>Überflutungsnachweis HQ30/HQ100</td><td>ja</td><td>HQ30</td><td>Techn. Prüfung durch ELW</td></tr><tr><td>Prüfung von alternativen Szenarien für Abflussbegrenzung</td><td>nein</td><td>nicht erforderlich, soweit möglich abflussloses Quartier</td><td></td></tr></table> Aus Sicht der umweltfachlichen Prüfung sind alle wesentlichen Maßnahmen berücksichtigt. Die entwässerungstechnische Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt durch die ELW.	Maßnahme	Umgesetzt ja/nein	Begründung/Anmerkungen	Prüfergebnis	Überflutungsnachweis HQ30/HQ100	ja	HQ30	Techn. Prüfung durch ELW	Prüfung von alternativen Szenarien für Abflussbegrenzung	nein	nicht erforderlich, soweit möglich abflussloses Quartier		
	Maßnahme	Umgesetzt ja/nein	Begründung/Anmerkungen	Prüfergebnis										
Überflutungsnachweis HQ30/HQ100	ja	HQ30	Techn. Prüfung durch ELW											
Prüfung von alternativen Szenarien für Abflussbegrenzung	nein	nicht erforderlich, soweit möglich abflussloses Quartier												
	<u>Belange des Fachbereiches Umweltprüfung</u> Keine Anmerkungen.	Die Zustimmung wird begrüßt.												
6. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 3703 - Feuerwehr	<u>Anmerkungen und Einwendungen:</u> a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine. b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: <u>Beitrag 3702:</u> Aus Sicht der Wachbezirke und der Einsatzplanung können keine Belange zur Planung mitgeteilt werden. Aus Sicht der Medizinischen Gefahrenabwehr gibt es keine Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan.	Die Zustimmung wird begrüßt.												

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
	<u>Beitrag 3703 zu den von der Feuerwehr Wiesbaden zu vertretenden Belangen des Vorbeugenden Brandschutzes:</u> Bei der Aufstellung jedes Bauleitplanes sind insbesondere zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Aus §1 (6) 1. BauGB ergibt sich die notwendige Einhaltung der allgemeinen Schutzziele gemäß dem § 3 der HBO. Um diese auch in einem Brandfall zu gewährleisten, ist die Erfüllung der Schutzziele des VB aus § 14 (1) HBO erforderlich, daraus folgend sind die Belange der Feuerwehr in der Bauleitplanung zu würdigen, um die wirksame Erfüllung der Schutzziele durch den abwehrenden Brandschutz erst zu ermöglichen. Rechtsgrundlagen: BauGB und BauNVO, HBO und HBKG in der jeweils gültigen Fassung. Um im vorliegenden Bebauungsplanverfahren diese Belange zu wahren und zu würdigen, sind aus Sicht der Feuerwehr insbesondere diese Maßnahmen erforderlich und geeignet; diese Maßgaben sind erforderlichenfalls in den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans, Kapitel D Hinweise, Nr. 11, Seite 20 zu ergänzen, hierauf kann der Satz „Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen“ entfallen:	Der Anregung wird entsprochen. Die Maßgaben werden vollständig in die Hinweise der textlichen Festsetzungen übernommen. Der angesprochene Satz entfällt.
	Löschwasserversorgung (Grundsatz) nach § 3 (6) HBKG als Pflichtaufgabe der Gemeinde - Löschwassermenge 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden mit einem Mindestfließdruck von 1,5 bar bereitstellen - Unerschöpfliche Bereitstellung durch öffentliche Netze (Hydrantennetz als Bestandteil des Trinkwasserversorgungsnetzes) - Abstand der Entnahmestellen maximal 150 m Lauflinie untereinander, Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser unverzüglich, ungehindert und leicht möglich ist, insbesondere ist dies bei der Anordnung von Parkflächen im Bereich von Unterflurhydranten zu beachten.	

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
	Einhalten der erforderlichen Abstandsflächen, um eine Ausbreitung von Bränden über mehrere Gebäude hinweg auszuschließen - Auch die Nutzung klimagerechter Bauarten und nachhaltiger Baustoffe darf nicht zu einer nicht beherrschbaren Ausbreitung beitragen. - Insbesondere bei Bepflanzung von brennbaren Außenwandbekleidungen und Fassadenbegrünungen ist frühzeitiges Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle bezüglich der Möglichkeit wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr herzustellen. (Abschnitt 6.3 des Anhangs HE15 zur H-VV TB).	
	Erreichbarkeit/Befahrbarkeit mit Großfahrzeugen - Keine die dringliche Anfahrt verzögernden Hindernisse vorsehen, es ist planerisch zu ermöglichen die gesetzliche Hilfsfrist einzuhalten (§§ 3 (2) HBKG, 15 (2) + (4) HRDG) - Mindesttragfähigkeit aller Straßen und Flächen, die im Einsatzfall befahren werden müssen, von 16 t bei 10 t Achslast sicherstellen (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) - Sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen und Brüstungshöhen > 8m geplant, bei denen die Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entlang von Außenwänden auf der Straße vorgesehen sind, ist der für die Feuerwehr jederzeit nutzbare Straßenquerschnitt mit mindestens 5,50 m zum Erreichen der erforderlichen vollen Abstützbreite und zur Gewährleistung des hindernisfreien Streifens vorzusehen. Bei beidseitiger entsprechender Bebauung sind Aufstellflächen und auch hindernisfreier Streifen in ausreichender Befestigung und Tragfähigkeit herzustellen (Abschnitte 1 und 9 Anhang HE 1 zur H-VV-TB - Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) - Erreichbarkeit aller Grundstücke mit öffentlichen Straßen, die durch Großfahrzeuge ohne Einschränkungen befahren werden können, sicherstellen (§ 4 HBO) - Der Anhang HE1 zur H-VV TB (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) muss auf den Grundstücken zur Bemessung der Zufahrten und	

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
	Aufstellflächen angewendet werden können. Dafür müssen die einzelnen Grundstücke für die Feuerwehr mit Großfahrzeugen erreichbar sein. - Die Gefahrenabwehrverordnung der Landeshauptstadt Wiesbaden über die Erteilung von Haus- und Grundstücksnummern und die Beschaffung, Anbringung und Instandhaltung von Hausnummernschildern ist zu beachten.	
	Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, wenn dieser RW nicht baulich gesichert wird - Notwendige Zufahrten und Flächen nach §§ 5, 36 (1) HBO vorsehen In den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans, Kapitel A Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 12.5; Seite 9 ist aus Sicht der Feuerwehr Wiesbaden zu ergänzen: - Wenn Bewuchs vorhanden ist, muss dieser passend zu den Aufstellflächen in Relation zu den vorgesehenen anleiterbaren Stellen der Nutzungseinheiten ausgelegt werden (keine geschlossene Baumreihe vor Gebäudefronten)	Die Anregung wird sinngemäß berücksichtigt. Die Objektplanung sieht die notwendigen Zufahrten und Flächen nach HBO vor. Des Weiteren sind keine geschlossenen Baumreihen geplant, sondern nur Einzelbäume im näheren Umfeld von Gebäuden. Für eine Festsetzung dieses Sachverhalts liegt keine Rechtsgrundlage im BauGB vor. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Fassadenbegrünung In den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans, Kapitel A Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 12.6.2, Seite 10 ist aus Sicht der Feuerwehr Wiesbaden zu ergänzen: - Bei Beplanung von brennbaren Außenwandbekleidungen, z.B. aus Holz sowie bei Fassadenbegrünungen, ist frühzeitiges Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle bezüglich der Möglichkeit wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr herzustellen. (Abschnitt 6.3 des Anhangs HE15 zur H-VV TB)	Der Anregung wird sinngemäß entsprochen. Der Textbaustein wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen ergänzt. Für eine Festsetzung dieses Sachverhalts liegt keine Rechtsgrundlage im BauGB vor. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	E-Mobilität und Versorgungsanlagen In den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans, Kapitel D Hinweise, Nummer 10, Seite 19 ist aus Sicht der Feuerwehr Wiesbaden zu ergänzen:	Der Anregung wird entsprochen. Die Vorgabe wird vollständig in die Hinweise der textlichen Festsetzungen übernommen.

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
	- Werden in der zu errichtenden Stellplatzanlage Mobilitätszentrale Elektroladestationen für Fahrzeuge vorgesehen, sind zur Durchführung eines sicheren Löscheinsatzes Abschalteinrichtungen erforderlich. Diese sind planerisch vorzusehen. Alle Details zur Ausführung der Abschalteinrichtungen der E-Ladestationen sind im Einvernehmen mit Sachgebiet 370330 des Vorbeugenden Brandschutzes der Feuerwehr Wiesbaden abzustimmen (Kontaktaufnahme per E-Mail an vorbeugender-brandschutz@wiesbaden.de).	
	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie In den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans, Kapitel A Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 2.2.4, Seite 5 sowie Nr. 11, Seite 7 ist aus Sicht der Feuerwehr Wiesbaden zu ergänzen: - Es sind zur Durchführung eines sicheren Löscheinsatzes bei Photovoltaikmodulen Abschalteinrichtungen erforderlich. Diese sind planerisch vorzusehen. Alle Details zur Ausführung der Abschalteinrichtungen sind im Einvernehmen mit Sachgebiet 370330 des Vorbeugenden Brandschutzes der Feuerwehr Wiesbaden abzustimmen (Kontaktaufnahme per E-Mail an vorbeugender-brandschutz@wiesbaden.de).	Der Anregung wird sinngemäß entsprochen. Der Textbaustein wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen ergänzt. Für eine Festsetzung dieses Sachverhalts liegt keine Rechtsgrundlage im BauGB vor. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Wir empfehlen die in der Anlage beigefügten Fachinformationen des FA VB/G der AGBF Bund zu beachten und den Planenden zur Würdigung der Belange der Feuerwehr zugänglich zu machen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Beitrag 3705:</u> -	Die Zustimmung wird begrüßt.
	<u>Beitrag 3706 zu den von der Feuerwehr Wiesbaden zu vertretenden Belangen des Bevölkerungsschutzes:</u> 1. Löschwassernotversorgung: Aufgrund von Härtingsmaßnahmen gegen Ausfall des Trinkwassernetzes durch den örtlichen Wasserversorger, ist regelhaft die Aufrechterhaltung der Löschwasserversorgung zu unterstellen.	Die Hinweise zu 1. - 3. werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachgelagerte Ebene der baulichen Realisierung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	2. Warnung der Bevölkerung/Sirenenwesen. Seitens des Fachplaners ist ein zusätzlicher Sirenenstandort auf dem Bürgerhaus vorzusehen.	
	3. Betreuungsplatz 50: Seitens des Fachplaners sind Flächen zur Einrichtung von zweimal Betreuungsplatz 50 (1 x Betreuungsplatz 50 für Kostheim & 1 x Betreuungsplatz 50 für Kastel) gem. Sonderschutzplan Betreuungsdienst des HMdl vorzusehen.	
	Anlagen Fachempfehlungen und Informationen der AGBF Bund in der aktuellen Fassung: - "2022-01 Mobilitätswende" - "2023-02 Wirksame Löscharbeiten an Holzfassaden" - "2020-03 Fachempfehlung Fassadenbegrünung" - "2018-04 Fachempfehlung Löschwasserversorgung aus Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen" - "2012-03 Flächen für die Feuerwehr (Aktualisierung 2021)" Sonderschutzplan des HMdl SP AB 6 Plan 1 Betreuungsdienst 2018.07.01 Anhänge: 25-02-20 SN370320 Interner Brief-uz (s_1740076848_25-02-20_sn370320_interner_brief-uz.pdf) AGBF-Fachempfehlung Fassadenbegrünung_2020-03 (s_1740076848_agbf-fachempfehlung_fassadenbegrünung_2020-03.pdf) AGBF-Fachempfehlung Flächen_Feuerwehr_Aktualisierung_2021 (s_1740076848_agbf-fachempfehlung_flaechen_feuerwehr_aktualisierung_2021.pdf)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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
	AGBF-Fachempfehlung Loeschmassnahmen_Holzfassaden_V2_2023_03 (s_1740076848_agbf-fachempfehlung_loeschmassnahmen_holzfassaden_v2_2023_03.pdf) AGBF-Fachempfehlung Loeschwasserversorgung_2018_04 (s_1740076848_agbf-fachempfehlung_loeschwasserversorgung_2018_04.pdf) AGBF-Fachempfehlung Mobilitaetswende_2022_01 (s_1740076848_agbf-fachempfehlung_mobilitaetswende_2022_01.pdf) Sonderschutzplan HMdI AB 6 Plan 1 Betreuungsdienst Stand 2018.07.01 (s_1740076848_sonderschutzplan_hmdi_ab_6_plan_1_betreuungsdienst_stand_2018.07.01.pdf)	
7. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 40 - Schulamt	Bei einer geplanten Bebauung mit 230 WE in gemischten Wohnformen ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf für 32 Schulplätze (8 Kinder pro Jahrgang x 4 Grundschuljahrgänge). Dieser Bedarf kann derzeit nicht durch die Bestandschulen gedeckt werden.	Die Anregungen werden bereits sinngemäß berücksichtigt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Die derzeitigen Planungen sehen in diesem Fall die Errichtung eines neuen Gebäudes vor. Dies ist gegenüber dem Stadtplanungsamt in unserer Stellungnahme bereits erfolgt. Daraus ergibt sich, dass Baukosten (ohne Grundstückskosten) inkl. Außenanlagen und Inneneinrichtung pro Grundschulplatz entstehen. Aufgrund der gesetzlichen Schulpflicht ist der Schulträger dazu verpflichtet, bedarfsgerecht Grundschulplätze zur Verfügung zu stellen.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Fragen der Kostenplanung sind außerhalb der Bauleitplanung zu klären. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
8. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 51.1 - Amt für Soziale Arbeit - Abtl. Grundsatz und Planung	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB im Behördenportal vom 27.07.2021. Der Bedarf an Tagesbetreuungsplätzen in Kindertagesstätten wird basierend auf der Struktur des Plangebietes, der Anzahl der geplanten Wohneinheiten und daraus resultierend der Anzahl der durch das Baugebiet zu erwartenden Kinder sowie der durch die Stadtverordnetenversammlung gültigen Versorgungsquoten ermittelt. Bei 230 WE sind insgesamt 161 Kinder unter 15 Jahren zu erwarten; dies entspricht 11 Kindern pro Jahrgang.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Für das Gebiet Stadtquartier am Bürgerhaus Kastel / Kostheim ergibt sich somit folgender Platzbedarf in Kindertageseinrichtungen: Bedarf für Kinder 0 bis 3 Jahre (Krippenbereich): 16 Plätze Dies entspricht 1,6 Gruppen bei dem in Wiesbaden geltenden Standard von 10 Kindern pro Gruppe. Bedarf für Kinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt (Elementarbereich): 39 Plätze Dies entspricht ca. 2 Gruppen bei dem in Wiesbaden geltenden Standard von 20 Kindern pro Gruppe.	
	Eventuell könnte sich der Platzbedarf durch einen Wohnungsmix, der eine überdurchschnittliche Anzahl von 1-Personen-WE vorsieht, ggf. verringern. Hierzu liegen uns jedoch keine aktuellen Planungen vor, sodass wir alle WE in unsere Berechnung einbeziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach aktuellem Planstand beträgt der Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen nur 6 % an allen geplanten Wohneinheiten.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Die durch das Wohngebiet entstehenden Platzbedarfe können nicht in bestehenden Einrichtungen der Ortsbezirke Kostheim bzw. Kastel gedeckt werden, da dort keine Platzreserven zur Verfügung stehen, sondern - gemessen an den beschlossenen Versorgungsquoten - in beiden Ortsbezirken eine Unterversorgung existiert. Die Planung im Gebiet sieht vor, dass am Quartiersplatz eine 4-gruppige Kindertagesstätte integriert in Wohnbebauung errichtet werden soll.	Die Anregung wird bereits berücksichtigt. Die Planung sieht eine entsprechende Kindertagesstätte vor. Die wesentlichen Inhalte sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
		Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Fragen der Kostenplanung sind außerhalb der Bauleitplanung zu klären. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
9. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 51.08 - Amt für Soziale Arbeit - Abtl. Wohnen	Im Plangebiet sind 230 neue Wohneinheiten vorgesehen. Davon sind entsprechend der maßgeblichen Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung mindestens 30% im geförderten Mietwohnungsbau unter Inanspruchnahme der Förderprogramme des Landes Hessen zu errichten. Ebenso sollte an geeigneter Stelle ein dem Umfeld und den Wohnbedarfen entsprechendes	Die Anregungen werden berücksichtigt. Der vorgegebene Anteil an geförderten Wohneinheiten sowie der Wohnungsmix sind vertraglich zwischen der GWW und der LH Wiesbaden vereinbart worden.

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
	Wohnungsgemeinde festgeschrieben werden. Hiermit soll insbesondere die Zielgruppe der Familien mit Kindern berücksichtigt werden. Damit liefert das Planungsvorhaben einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumbedarfsdeckung ohne Flächenneuanspruchnahme.	Die Begründung zum Bebauungsplan wird klarstellend ergänzt.
	Angesichts der schalltechnischen Situation im Planungsbereich sollte auf eine ausreichende Qualifizierung der Wohngrundrisse und der Außenwohnbereiche hinsichtlich der Erfordernisse des Schallschutzes (Orientierung der Räume, passive Maßnahmen) geachtet werden, um die Qualität der Wohnraumversorgung sicherstellen zu können und langfristig sozialen Degradationsgefahren im Quartier vorzubeugen.	Die Anregung wird bereits berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept, das aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangen ist, legte von Anfang an einen Schwerpunkt auf die Thematik des Schallschutzes. Im Rahmen des weiteren Planungsablaufs wurde das Schallschutzkonzept im Rahmen von zwei Gutachten (einmal für das Wohnquartier und einmal für das Bürgerhaus) untersucht und ausdifferenziert. Bei Umsetzung der zentralen Maßnahmen aus dem Gutachten können die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Mit einer Reihe von weitreichenden Kompensationsmaßnahmen werden, trotz der starken Geräuscheinwirkungen, gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Quartiers erzielt. Durch die bauliche Geschlossenheit der Kammstruktur und situationsgerechten Grundrisse wird der Wohnraum geschützt. Einzelne Fassaden mit direkter Exposition zu den Geräuschquellen werden über schallgedämmte Außenbauteile und kontrollierte Wohnraumlüftung geschützt, Außenwohnbereiche durch Verglasungen. Zur Kostheimer Landstraße bilden verbindende Fassadenelemente zwischen den Wohngebäuden einen geschlossenen Schallschirm, sodass sich die Wohnungen zum innenliegenden, ruhigen Wohnhof orientieren können. Die straßenseitigen Wohnungen sind in ihrer Grundrissorientierung schallschützend konzipiert. Alle Aufenthaltsräume befinden sich auf der

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
		lärmausgewandten Gebäudeseite. Zusätzlich rücken die Wohnungen um die Breite des vorgesetzten Laubengangs von der Lärmquelle ab. In den innenliegenden Bereichen der Kammstruktur ist die Geräuschbelastung so gering, dass keine besonderen Anforderungen an den Schallschutz und damit an den Gebäudeentwurf zu erwarten sind. Zwischen den südlichen Zeilen an der Bahn sind Schallschutzwände vorgesehen. Deren Höhe orientiert sich an den angrenzenden Gebäuden und liegt nicht niedriger als die Gebäudehöhe. Zusätzlich sind die westliche und nördliche Fassade der Mobilitätszentrale geschlossen auszuführen. Diese Maßnahmen schützen die innenliegenden Quartiersbereiche vor den Emissionen der Gleisanlagen und der Parkgarage. Darüber hinaus sind die Außenwohnbereiche in den oberen Geschossen der Wohngebäude mit schallschützender Verglasung zu versehen. Wohnungen mit Aufenthaltsräumen zu den Bahngleisen sind mit entsprechenden bautechnischen Belüftungsmaßnahmen herzustellen, sodass nicht öffentbare Fenster die Belichtung der Wohnräume gewährleisten, ohne Schalleintrag in die Wohnungen. Die Befürchtung sozialer Degradationsgefahren wird damit nicht geteilt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
10.Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 53 - Gesundheitsamt	Grundlegend halten wir Wohnbebauung im Plangebiet aus gesundheitlicher Sicht für ungeeignet. Die Errichtung eines Bürgerhauses erachten wir als unproblematisch.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Das städtebauliche Konzept, das aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangen ist, legte von Anfang an einen Schwerpunkt auf gesundheitliche Themen (insbesondere Schallschutz) und wurde mehrmals durch die Mitarbeit diverser Fachplanungen verbessert und überarbeitet. Zu detaillierteren Ausführungen siehe die folgenden Begründungen.

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
		Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Das Plangebiet ist geprägt durch Überwärmung, eingeschränkten Luftaustausch und hohe Lärmbelastung. Maßnahmen zum Lärmschutz verschlechtern dabei den Luftaustausch, wodurch die Überwärmung verstärkt wird. Maßnahmen, die den Luftaustausch verbessern, führen zu einer höheren Lärmbelastung. Folglich stehen die jeweiligen Schutzmaßnahmen in Konkurrenz zueinander, weshalb gesundheitliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.	Die Einschätzung wird teilweise geteilt. Es ist zutreffend, dass die Belange des Schallschutzes und die einer intensiveren Be- und Entlüftung oft planerisch gegenüberstehen. Letzterer wird dem Belang, die Wohnbevölkerung vor Geräuscheinwirkungen zu schützen, zurückgestellt. Nichtsdestotrotz zeigt das Klimagutachten, dass durch die vorgesehene Planung die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt sind. Die Be- und Entlüftungssituation wurde umfangreich gutachterlich bestätigt. Die Freiflächen zwischen den Wohngebäuden sowie der Quartiersplatz verhindern eine flächenhafte Ausbildung von Luftstagnation und bieten durch die umfassenden Begrünungsmaßnahmen (Hausgärten, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen) recht günstige thermische Umgebungsbedingungen. Die aus dem Vorrang des Schallschutzes resultierenden thermischen / bioklimatischen Zusatzbelastungen werden mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen weitmöglichst reduziert. Darüber hinaus leisten einige Schallschutzmaßnahmen gleichzeitig einen Beitrag zum sommerlichen Wärmeschutz. So dämmen die schallgedämmten Außenbauteile die Innenräume auch effektiv vor Überwärmung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Aus gesundheitlicher Sicht stimmen wir daher dem Gutachter der schalltechnischen Untersuchung zu, dass aufgrund der hohen Lärmbelastung eine unempfindlichere Art der Nutzung des Plangebietes sinnvoll wäre. Der Gutachter nennt hier ein Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet als Beispiele. Aufgrund der klimatischen und lärmtechnischen Belastung in der näheren Umgebung empfehlen wir stattdessen eine großflächige Begrünung und	Die Anregung wird abgelehnt. Das Schallgutachten schlägt auf Seite 20 als eine von vielen Möglichkeiten zum Schutz der geplanten Wohnungen vor Verkehrslärm eine Nutzungsgliederung des Baugebiets vor - also die Festsetzung eines weniger lärmempfindlichen Baugebiets entlang der Lärmquellen als Übergang zum schützenswerteren

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
	Baumbepflanzungen des Plangebiets, gegebenenfalls mit Beibehaltung des geplanten Bürgerhauses. Eine solche Nutzung würde insbesondere die klimatischen Verhältnisse im Vergleich zu den vom Gutachter genannten Beispiele insgesamt verbessern.	Wohnen. Wie das Gutachten aber selbst schließt, widerspricht dieser Vorschlag dem Planungsziel der Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets. Die Planung reagiert mit einem kompakten Wohnquartier auf die anhaltende Wohnungsnachfrage und den angespannten Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Wiesbaden und im Rhein-Main-Gebiet (vgl.: https://www.hessen.de/presse/land-setzt-bauml-andmobilisierungsgesetz-um, aufgerufen am 06.03.2024). Wie die oben stehenden Ausführungen verdeutlichen, wird dem Schallschutz ein hoher Stellenwert beigemessen, wodurch eine verträgliche Gebietsentwicklung möglich ist. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Falls die Planung so wie vorgesehen umgesetzt wird, sind zum Gesundheitsschutz die umfangreichen, in der schalltechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen zum Lärmschutz umzusetzen.	Der Anregung wird bereits sinngemäß entsprochen. Alle Schallschutzmaßnahmen, die rechtssicher in den Bebauungsplan übernommen werden können, werden dort festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere: • Riegelförmige Anordnung der Gebäude mit Höhenabstaffelung von der Lärmquelle weg (erzeugt abgeschirmte Innenhöfe) • Geschlossener Schallschirm (geschlossene Bebauung entlang der Kostheimer Landstraße und entlang der Schienenstraße inklusive Lärmschutzwände mit einer Höhe, die mindestens der angrenzenden Gebäudehöhe entspricht - „Vollschutz“, dient als bauliche Schallabschirmung vor dem Verkehrslärm), • Passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Schutz der Außenwohnbereiche).

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
		Darüber hinaus werden auf der baulichen Ebene situationsgerechten Grundrisse geplant, um den Wohnraum zu schützen. Die Aufenthaltsräume befinden sich auf der lärmabgewandten Gebäudeseite. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Auch die in der schalltechnischen Untersuchung erwähnten aktiven Lärmschutzmaßnahmen, wie die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Kostheimer Landstraße (B 43) von 50 km/h auf 30 km/h und der Einsatz von lärmmindernden Straßenbelägen, sind dabei wichtige Bausteine. Aufgrund der gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung sollte es aus unserer Sicht die Zielsetzung sein, diese Maßnahmen voll auszuschöpfen.	Die Einschätzung wird teilweise geteilt. Es ist das Ziel der Planung, alle Schallschutzmaßnahmen auszuschöpfen. Bei manchen Vorschlägen ergeben sich jedoch organisatorische, rechtliche oder technische Hindernisse. So bestimmt die Ordnungsbehörde im Benehmen mit dem in den öffentlichen Verkehrsbereichen planenden Tiefbauamt über die zulässige Höchstgeschwindigkeit. Die weitere Straßenplanung liegt in der Verantwortung des Bundes, da es sich bei der Kostheimer Landstraße um eine Bundesstraße handelt. Im Bebauungsplan können diese Maßnahmen nicht festgesetzt werden. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Grundsätzlich sind vorrangig aktive und anschließend passive Schallschutzmaßnahmen an der Geräuschquelle zu prüfen. Sind trotz aller Maßnahmen weiterhin zu hohe Lärmemissionen vorhanden, ist die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes zu prüfen. Die Wirksamkeit aller Schallschutzmaßnahmen ist einzeln und im Verbund darzulegen.	Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Wie das Schallgutachten ausführlich darlegt, ist die Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig, um die Orientierungswerte der DIN 18005-1 einzuhalten. Die Teilbeiträge der Schallquellen zum Gesamtbeurteilungsspiegel können im Rahmen der Objektplanung zur Verfügung gestellt werden. Für die Bauleitplanung bescheinigt die Betrachtung die im BauGB aufgeführten gesunden Wohnverhältnisse. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Für das geplante Bürgerhaus ist eine separate schalltechnische Untersuchung vorhanden. Dort sind Lärmschutzmaßnahmen aufgelistet, welche die Umgebung vor einer möglichen Lärmbelastung durch das Bürgerhaus schützen soll. Die vom Gutachter genannten Maßnahmen zur Lärmschutzmaßnahmen sollten umgesetzt werden. Dabei erwähnt der Gutachter, dass bei lauten Veranstaltungen im Bürgerhaus Fenster und Türen des Veranstaltungssaales geschlossen zu halten sind. Für den notwendigen Luftaustausch ist unter diesen Umständen eine gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausreichend dimensionierte Raumlufttechnische Anlage im Bürgerhaus unabdingbar.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die im Schallgutachten zum Bürgerhaus genannten Schutzmaßnahmen werden beachtet. Da die Untersuchung belegt, dass es durch den Betrieb des Bürgerhauses zu keiner Überschreitung von Immissionsrichtwerten kommt, werden die Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem sind einige der vorgeschlagenen Maßnahmen nur durch das Ordnungsamt (Ordnungsrecht) durchsetzbar und können nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Inwiefern eine lufttechnische Anlage im Bürgerhaus geplant wird, ist auf der nachgelagerten Ebene der baulichen Realisierung zu klären. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Aus dem Klimagutachten geht hervor, dass eine mit dem klimaökologischen Leitbild der Landeshauptstadt Wiesbaden kongruente Gestaltung von Durchlüftungsachsen nicht vollumfänglich möglich ist. Grund ist hierfür die notwendige Abschirmung des Plangebietes vor gesundheitsgefährdendem Lärm, welcher aufgrund der Einkesselung des Plangebietes zwischen der Kostheimer Landstraße und der Bahnstrecke entsteht. Nur durch äußerst aufwändige Schallschutzmaßnahmen ist die Nutzung als Wohngebiet aus gesundheitlicher Sicht gerade noch tolerabel. Diese Schallschutzmaßnahmen wirken sich jedoch negativ auf die Durchlüftung des Plangebietes aus. Somit kann im Sommer angestaute Hitze nicht ausreichend abtransportiert werden. Hier sollen laut Gutachter grünordnerische und baulich-gestalterische Maßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, möglichst helle Oberflächenbeläge und Fassaden) einen Ausgleich schaffen, sodass sich das Plangebiet weniger aufheizt. Auch an dieser Stelle zeigt sich, dass das Plangebiet für die Wohnbebauung nur bedingt geeignet ist und dass die Nutzung des Plangebietes überdacht werden sollte.	Wie bereits weiter oben erwähnt basiert die Gebietsentwicklung auf einem jahrelangen Prozess unter der Mitarbeit verschiedenster Fachplanungen. Die aus dem Vorrang des Schallschutzes resultierenden thermischen / bioklimatischen Zusatzbelastungen werden mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen weitmöglichst reduziert. Die Freiflächen zwischen den Wohngebäuden sowie der Quartiersplatz verhindern eine flächenhafte Ausbildung von Luftstagnation und bieten durch die umfassenden Begrünungsmaßnahmen (Hausgärten, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen) recht günstige thermische Umgebungsbedingungen. Zusätzlich wird eine Mindesthelligkeit für die Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen festgesetzt, was zu einer weiteren Reduzierung der Umgebungshitze beiträgt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Wir weisen außerdem darauf hin, dass durch die zunehmende Wärmebelastung aufgrund des Klimawandels auch gesundheitliche Probleme zunehmen werden. Hier sollte geprüft werden, ob die geplanten baulichen Maßnahmen als Wärmeschutz ausreichen oder ob weitergehende Maßnahmen erforderlich sind. Das Umweltbundesamt schreibt dazu auf seiner Homepage: Auf der Ebene einzelner Gebäude können bauliche Maßnahmen helfen, um die Aufheizung im Innenraum zu reduzieren. Dazu gehören Verschattungselemente, Wärmedämmung oder eine klimagerechte Architektur. Bei Neubauten ist von vornherein verstärkt auf sommerlichen Wärmeschutz und Lüftungsmöglichkeiten zu achten. Darüber hinaus wirken sich auch Begrünungsmaßnahmen im Gebäudeumfeld positiv auf das Innenraumklima aus.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie oben ausführlich erläutert, werden diverse Maßnahmen zur Reduktion der thermischen und bioklimatischen Belastungen im Plangebiet umgesetzt, die auch gesundheitlichen Problemen im Zusammenhang mit Hitze vorbeugen. Hierzu zählen insbesondere die Begrünungsmaßnahmen und Vorgaben zu Farbgebung der Fassaden und Oberflächen. Darüber hinaus leisten einige Schallschutzmaßnahmen gleichzeitig einen Beitrag zum sommerlichen Wärmeschutz. So dämmen die schallgedämmten Außenbauteile die Innenräume auch effektiv vor Hitze. Wo aufgrund des Lärms nachts keine Fensterlüftung möglich ist, werden Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben. Zusätzlich werden in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen Anpassungsstrategien an den Klimawandel empfohlen. Hierzu zählen künstliche Verschattungselemente, wie zum Beispiel (temporäre) Pergolen, Sonnensegel, Brise Soleil (fester Sonnenschutz) und Trinkbrunnen, sowie Wasserspiele und außen liegende Verschattungselemente an Gebäuden. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Außerdem sollte noch einmal gründlich geprüft werden, ob bautechnische Maßnahmen zu einer besseren Durchlüftung des Plangebietes möglich sind, ohne dabei den Schallschutz zu reduzieren.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Bautechnische Maßnahmen zur Verbesserung der Durchlüftung des Plangebiets wurden im jahrelangen Planungsprozess ausreichend geprüft. Eine nochmalige Überprüfung würde zu keinem anderen Ergebnis führen. Der vorliegende Planentwurf bietet bei Umsetzung aller Schutzmaßnahmen eine bestmögliche Berücksichtigung der beiden Belange des Schallschutzes und der Durchlüftung des Wohnquartiers. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Aus gesundheitlicher Sicht sollte die Bodenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich gehalten werden. Bodenversiegelung führt zu weitreichenden und nachhaltig negativen Folgen für die Umwelt (z. B. des Kleinklimas) und damit für die Gesundheit der Menschen. Durch jährlich immer mehr heiße Tage (Tage mit Höchsttemperaturen >30 C) und Tropennächten (Temperatur sinkt nicht unter 20 C) und generell heißere Sommer wird die Gesundheit der Menschen gefährdet. Das Umweltbundesamt schreibt dazu auf seiner Homepage: Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind. Diese fallen somit als Wasserverdunster und als Schattenspende aus. Schließlich ist Bodenversiegelung nur schwer und mit hohen Kosten wieder zu beseitigen. Auch im Anschluss an eine Entsiegelung bleibt die natürliche Struktur des Bodens gestört. Häufig bleiben Reste von Fremdstoffen (wie Beton- oder Asphaltbrocken, Kunststoffsplitter oder diverse Schadstoffe) im Boden zurück. Eine neue Bodenfauna bildet sich nur über längere Zeiträume, so dass auch die natürliche Bodenfruchtbarkeit verzögert und oft nicht in der vorherigen Qualität wieder herstellbar ist. Daher muss im Plangebiet jede Möglichkeit zur Verbesserung des Kleinklimas genutzt werden. Im Plangebiet sollte der Boden nur dann versiegelt sein oder werden, wenn es zwingend für die Nutzung (z. B. den Aufbau der Gebäude, Straßen und Gehwege) notwendig ist. Bereits bestehende Bodenversiegelungen sind kritisch auf ihre Notwendigkeit zu prüfen und ggf. zu beseitigen. Wir empfehlen dies gutachterlich überprüfen zu lassen.	Der Anregung wird bereits teilweise gefolgt. Um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu minimieren, wird für das Wohnquartier eine maximale Versiegelung von 75 % des Gebiets vorgegeben. Das bedeutet, dass 25 % der Flächen über Bodenanschluss verfügen. Diese Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Bestehende Bodenversiegelungen werden mit dem Abriss der Bestandsgebäude entfernt. Eine gutachterliche Prüfung ist für diesen Zweck nicht notwendig. Sowohl für das Wohnquartier als auch das Gebiet des Bürgerhauses wurden Landschaftsarchitekturbüros beauftragt, um einer angemessenen Begründung Sorge zu tragen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Weiterhin ist zu beachten: An heißen Tagen und bei Hitzewellen kann die angestaute Hitze in Wohnungen zu einem Problem werden, insbesondere wenn ein nächtliches Lüften und Abkühlen der Wohnungen aufgrund der Lärmbelastung nicht möglich ist. Bei Hitze kann das körpereigene Kühlsystem überlastet werden. Als Folge von Hitzebelastung können insbesondere bei empfindlichen Personen Regulationsstörungen und Kreislaufprobleme auftreten. Typische Symptome sind	Der Anregung wird bereits gefolgt. Der Einbau von Lüftungsanlagen in Bereichen von Nacht-Beurteilungspegeln > 50 db(A) ist im Bebauungsplan vorgeschrieben. Der Hinweis zur Wartung der Lüftungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Kopfschmerzen, Erschöpfung und Benommenheit. Es kann zu hitzebedingten Erkrankungen wie z. B. Hitzeerschöpfung, Hitzekrämpfen, einem Hitzschlag oder Austrocknung kommen, die zum Teil lebensbedrohlich sind. Daher muss jederzeit eine Lüftungsmöglichkeit gegeben sein. Hierbei können Lüftungsanlagen eine Unterstützung zur Fensterlüftung bieten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass Lüftungsanlagen gewartet werden müssen. Ohne eine ausreichende Wartung kann von Lüftungsanlagen eine erhebliche gesundheitliche Gefährdung ausgehen (z. B. durch Verkeimung der Raumluft). Lüftungsanlagen müssen dabei jederzeit funktionstüchtig und durch die Bewohner nutzbar sein, da eine Fensterlüftung in Bereichen mit zu hohen Lärmimmissionen negative gesundheitliche Folgen haben kann.	
	In Bereichen, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) notwendig sind, sehen wir die Ausstattung mit Lüftungsanlagen als erforderlich an. In Kindertagesstätten kann zudem aus infektionshygienischer Sicht eine entsprechende Lüftungsanlage ein wichtiger Bestandteil des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sein.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Erforderlichkeit von Lüftungsanlagen richtet sich nach der Höhe des Nacht-Beurteilungspegels an der entsprechenden Fassade (siehe oben). Der Einbau von Lüftungsanlagen in Kindertagesstätten ist auf der nachgelagerten Ebene der baulichen Realisierung zu klären. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Bei den als passive Schallschutzmaßnahme vorgeschlagenen Hafen-City-Fenstern handelt es sich um zwei hintereinander liegende Fenster, die beide gekippt werden können. Gekippte Fenster bieten gegenüber geöffneten Fenstern jedoch einen deutlich schlechteren Luftaustausch. Aus unserer Sicht wird daher bei Hafen-City-Fenstern kein ausreichender Luftaustausch gewährleistet. Insbesondere im Winter kann ein länger gekipptes Fenster auch negative Folgen haben. Hierzu auch ein Hinweis aus dem Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden des Umweltbundesamtes: Stoß- und Querlüftung sind die Mittel der Wahl! Eine Lüftung mittels gekippter Fenster ist deutlich weniger effektiv und müsste über einen erheblich längeren Zeitraum erfolgen. Das langanhaltende Lüften über Kippstellung der Fenster kann in der kalten Jahreszeit zudem dazu führen, dass der Fensterlaibungs- und Fenstersturzbereich stark auskühlt und es dann an den ausgekühlten Oberflächen zu Kondensation und damit gegebenenfalls zu Schimmelbildung kommt. Außerdem empfiehlt sich in der kalten Jahreszeit die Kipplüftung über längere Zeiträume nicht, da zu viel Heizenergie verbraucht wird. Bei dichten Gebäuden ist Fensterlüftung je nach Nutzung und Auslastung nicht immer ausreichend und muss ggf. durch mechanische Lüftungseinrichtungen unterstützt oder ersetzt werden. Das bedeutet letztlich, dass auch bei Hafen-City-Fenstern eine zusätzliche Belüftungsanlage erforderlich wäre, denn selbst wenn die Schallreduktion ausreichend wäre, reicht die gekippte Fensterstellung zur Lüftung nicht aus und kann sogar Schimmelbildung begünstigen.	Der Anregung wird gefolgt. Es werden keine Hafen-City-Fenster verbaut. Es werden Schallschutzfenster entsprechend der jeweils notwendigen Schallschutzklassen verwendet. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Bei Einrichtungen, die Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit bereitstellen (z. B. Kindertagesstätten, Schulen, Altenheime), bitten wir darum, uns an den jeweiligen Bauantragsverfahren zu beteiligen und den zuständigen Bauherren mitzuteilen, dass diese rechtzeitig ihrer Anzeigepflicht nach § 11 Trinkwasserverordnung nachkommen müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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. Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 63 – Bauaufsichtsamt Untere Bauaufsichtsbehörde	Plandarstellung: Angabe einer Länge und Lage der Stellplätze im Baufeld der Mobilitätszentrale fehlt und ist somit nach der Lage nicht im Antragsverfahren prüfbar.	Der Anregung wird gefolgt. Die Bebauungsplan Zeichnung wird um die entsprechende Maßkette ergänzt.
	Festsetzungen: Zu 1: Nach den textl. Festsetzungen sind keine näheren Angaben zur Mobilitätszentrale getroffen. Die Nutzungsart ist nicht näher spezifiziert und ist lediglich in der Begründung zu finden. "deren Auslegung weit über die Funktion einer Hochgarage mit Stellplätzen für die Bewohner und Gewerbetreibenden hinausreicht". Sofern außer einer Hochgarage für PKW und Fahrräder eine gewerbliche Nutzung zulässig sein soll, so ist dies auch in der Art der Nutzung zu beschreiben. Die Nutzungsart ist daher in den textlichen Festsetzungen zu definieren. Auch ist in der Nutzung aufzunehmen, dass alle notwendigen Stellplätze auf dieser Fläche nachzuweisen sind.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine gewerbliche Nutzung der Mobilitätszentrale ist nicht gewollt und daher auch nicht als zulässig festgesetzt. Die weit über eine Hochgarage hinausreichende Auslegung bezieht sich auf das diverse Angebot an Stellplätzen, das auch Sharing-Stellplätze und Fahrradabstellplätze für verschiedene Fahrradtypen umfasst. Die Anzahl und Verortung der Stellplätze werden bewusst nicht festgesetzt, da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan mit einer klar zugeordneten Art der Nutzung („Mobilitätszentrale“) – insofern nicht anders nutzbar – in diesem Bereich handelt. Die im Rahmen des Mobilitätskonzepts ermittelte Anzahl an Stellplätzen für das geplante Quartier wird vertraglich fixiert und dadurch dauerhaft sichergestellt. Die grundlegenden Informationen dazu gehen aus der Begründung hervor. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Zu 5: Es wird darauf hingewiesen, dass bei den hier reduzierten Abstandsflächen dennoch der gesetzliche Mindestabstand zu Nachbargrenzen einzuhalten ist. In den Flächen dürfen keine Nebenanlagen errichten werden, um den Brandabstand von 5m zwischen den Gebäuden wahren zu können. Hinweis: In der Begründung stimmen die 0,xH nicht mit den Festsetzungen überein. 0,3H ist nicht festgesetzt. (Begründung S. 38)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Bebauungsplans wird redaktionell angepasst.
	Zu 7.1 setzt fest, dass PKW Stellplätze nicht außerhalb der überbaubaren Flächen liegen dürfen. Für Fahrradabstellplätze ist nichts benannt, insofern sind	Die Anregung wird berücksichtigt.

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
	diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Klarheit bleibt bei der Formulierung "auf privaten Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf" offen. Wir gehen daher davon aus, dass die Fahrradabstellplätze auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.	Es ist zutreffend, dass Fahrradabstellplätze auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend klarstellend ergänzt.
	Hinweise: Eine Prüfung im Baugenehmigungsverfahren würde auf Grundlage der zum Prüfzeitpunkt rechtskräftigen Stellplatzsatzung erfolgen; insofern ist aktuell die Stellplatzsatzung von 2008 heranzuziehen. Mobilitätskonzepte können nicht im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Hier ist ggf. eine Angabe erforderlich, wenn nicht die Stellplatzsatzung herangezogen werden soll.	Wie bereits weiter oben erläutert, setzt der Bebauungsplan die Anzahl der Stellplätze nicht fest, da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan mit einer klar zugeordneten Art der Nutzung („Mobilitätszentrale“) in diesem Bereich handelt. Zwischen der LH Wiesbaden und der GWW wurde vertraglich vereinbart, dass die dauerhafte Sicherstellung der Maßnahmen des Mobilitätskonzepts dafür Sorge trägt, dass der Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung um ein gewisses Maß reduziert werden kann. Entsprechend basiert die vertraglich vereinbarte Anzahl an zu realisierenden Stellplätzen auf dem Mobilitätskonzept, das seitens des beauftragten Fachexperten erstellt und von Stadtplanungsamt und Tiefbauamt geprüft wurde. Die Begründung des Bebauungsplans wird hierzu entsprechend klarstellend ergänzt.
12.Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 630410 - Untere Denkmal- schutzbehörde	Keine Anregungen. Hinweis: Bezüglich der Bodendenkmalpflege ist die gesonderte Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege, hessenArchäologie, zu berücksichtigen, da sich in unmittelbarer Nähe mehrere Fundstellen befinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
13.Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 6603 K - Tiefbau- und Vermessungsamt	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch die bereits bestehende öffentlichen Straße „Kostheimer Landstraße“. Durch die Punkte A 12.11.1, A 12.7 und B 4 werden Auflagen festgesetzt, die für eine innerörtliche Straße nicht umsetzbar sind. Deshalb ist in Punkt 8 ‚Öffentliche und private Straßen‘ ein allg. Hinweis erforderlich, dass die oben genannten Punkte keine Gültigkeit für die öffentliche Straße haben.	Die Anregung wird sinngemäß berücksichtigt. Die Begründung zu den Festsetzungen A 12.11.1 und B 4 wird um eine Klarstellung ergänzt, dass diese nur für private Baugrundstücke gelten. Der Begriff „Stellplätze“ impliziert bereits, dass es sich um private Flächen handelt. Andernfalls wäre von Parkplätzen die Rede. Hierdurch ergeben sich keine Änderungen am Bebauungsplan.
	Der Stellungnahme von 66 vom 19.07.2021 folgen wir weiterhin. Leider ist die Bitte auf Anschluss des Erschließungsgebietes an die Kostheimer Landstraße als Grundstückszufahrt nicht entsprochen worden. Im B-Plan ist eine öffentliche Stichstraße eingezeichnet. Somit erhalten unsere damaligen Hinweise bezüglich der Straßenentwässerung ihre Gültigkeit. Eine Entwässerung und Versickerung der Stichstraße auf Privatfläche mittels Vertrag wird sehr kritisch gesehen. Zukünftige Probleme werden hier geradezu heraufbeschworen. 1. Möglichkeit der Überwindung Oberflächenwasser ist immer auf öffentlicher Fläche zu fassen und ordentlich abzuführen. Aus diesem Grund ist der Anschluss des Erschließungsgebietes über die eben skizzierte Grundstückszufahrt eine aus Sicht von Amt 66 zwingende Voraussetzung.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung der öffentlichen Zufahrt ins Quartier (Stichstraße) wird zwischen dem Tiefbauamt und der ELW bilateral außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gelöst. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	2. Fachliche Stellungnahme a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Keine	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	b) sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. Die im Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 25.10.2024) vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche (südlicher Stutzen zur Kostheimer Landstraße) ist eine Erschließungsanlage. Der Erschließungsbeitrag kann nur auf das Grundstück des Bürgerhauses umgelegt werden.	Die Abnahme der Erschließung, den künftigen Betrieb sowie die dauerhafte Eigentümerschaft der öffentlichen Straßenverkehrsfläche übernimmt die Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Kostenübernahmen sind demnach stadtintern zwischen den jeweils zuständigen Fachämtern zu regeln. Die öffentliche Verkehrsfläche wird gem. den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages durch die GWW hergestellt. Die Kostenverteilung der Herstellungskosten erfolgt prozentual gemäß der geschlossenen Kooperationsvereinbarung zwischen GWW und der Landeshauptstadt Wiesbaden. Eine Erhebung von Erschließungskostenbeiträgen für das Gebiet ist gemäß städtebaulichem Vertrag nicht vorgesehen.
	2. Laut Verkehrsgutachten ist: „Durch die zusätzlichen Belastungen [...] [erreicht] der Knotenpunkt Philippsring / Kostheimer Landstraße nicht mehr die bestehenden Verkehrsqualitäten [erreichen], ist jedoch auch unter dem bestehenden System noch als ausreichend leistungsfähig anzusehen.“ Daher ist aus Sicht der Verkehrstechnik lediglich nach Wirksamwerden der Maßnahme der Verkehrsablauf an dem betreffenden Knotenpunkt zu evaluieren und ggf. die Steuerung am Knotenpunkt zu optimieren. Die Kosten (Größenordnung etwa 10.000 €) sind in diesem Fall dem Vorhabensträger zuzuweisen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Verkehrsgutachten belegt, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen kein akuter Handlungsbedarf besteht. Maßnahmen und Kosten der Evaluation betreffen nicht mehr die Phase des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise werden im Rahmen der vorgesehenen regelmäßigen Evaluation des Mobilitätskonzeptes berücksichtigt. Dies wurde im städtebaulichen Vertrag festgehalten. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	3. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von verschiedenen privaten () und städtischen Eigentümern (GWW, LHW). Sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass mit diesen Eigentümern Einigkeit erzielt werden kann / privatrechtliche Verträge geschlossen worden sind, um den Bebauungsplan umzusetzen, sind bodenordnerische Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich, damit die Grundstücke in einem Zuge und zeitnah plankonform umgestaltet werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Parzellierung der Grundstücke ist abgeschlossen. Die kaufvertraglichen Angelegenheiten zwischen GWW und LHW wurden Ende 2024 notariell beurkundet. Die grundbuchrechtliche Umschreibung der Tauschgrundstücke von GWW und LHW (auch die Flächen der öffentlichen Zufahrt) wird derzeit beantragt. Anschließend erfolgt die formale Vollziehung der Umschreibung durch das Grundbuchamt.

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
		Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
14.Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 67 - Grünflächenamt	Im Rahmen des obengenannten Verfahrens hat das Amt 67 nach Prüfung der Unterlagen keine Anmerkungen.	Die Zustimmung wird begrüßt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
15.Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 70.2 - Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt - Logistik	Aus Sicht der ELW sind folgende Punkte zu beachten:	Die Hinweise werden sinngemäß berücksichtigt. Die Informationen aus der Stellungnahme sind an die Planungsbeteiligten weitergegeben worden. Sie betreffen insbesondere die Ebene der baulichen Realisierung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Verkehrsflächen sind so zu planen, dass die Vorgaben der DGUV-Regel 114-601 sowie die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in Bezug auf die Durchführung der Abfallerfassung und Stadtreinigung eingehalten werden.	
	Die Tragfestigkeit der Straßendecke muss beim Befahren durch ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (zulässiges Gesamtgewicht 26 T) sichergestellt sein.	
	Sackgassen und Stichstraßen müssen eine ausreichende Wendeanlage (Wendekreis, -hammer, -schleife o.ä.) vorweisen (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Punkt 4.10 Besondere Nutzungsansprüche). Dabei muss als Bemessungsfahrzeug grundsätzlich ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug herangezogen werden.	
	In Wohnstraßen ist auf Ausweichstellen für die Begegnung zwischen Pkw und Müllfahrzeug zu achten (vgl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Punkt 5.2.2 Wohnstraße).	
	Bei befahrbaren Rinnen ist auf eine entsprechende Tragfestigkeit zu achten, da diese aufgrund von Fahrbahnbreiten und Verparkung oft durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden müssen (zulässiges Gesamtgewicht 26T).	

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
	- Gehwege müssen für eine maschinelle Reinigung ausgelegt und mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 3,5 T befahrbar sein (vgl. § 35 Abs. 6, Satz 1 und 2 StVO). - Absperreinrichtungen (Pfosten, Poller, Umlaufsperrn usw.) sind herausnehmbar oder umklappbar zu gestalten. Desweiteren sind die Vorgaben des § 15 der Ortssatzung über die Kreislaufwirtschaft im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden (Kreislaufwirtschaftssatzung) zur Einrichtung von Standplätzen und Transportwegen für Abfallsammelbehälter auf den zur Abfallbeseitigung angeschlossenen Grundstücken zu beachten. Insbesondere ist bei Zeilenbauweise ein Standplatz für Gemeinschaftsbehälter auf dem Kopfgrundstück unmittelbar an der befahrbaren Straße anzulegen. Sollten die Vorgaben des § 15 nicht eingehalten werden, erlischt ein Anspruch auf Volls-service (VS) und die Abfallbehälter müssen von den Anschlussnehmern an der nächstmöglichen durch ein Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Sonstige Wertstoffe, Verkaufsverpackungen, stoffgleiche Nichtverpackungen und PPK werden im Teilservice gesammelt und müssen am Leerungstag von den Anschlussnehmern an der nächstmöglichen durch ein Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.	
	Außerdem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass aufgrund der beschriebenen Bebauungsgegebenheiten die Erfassung der Haushaltsabfälle entweder über Müllgroßgefäße als Sammelbehälter auf ausgewiesenen Sammelstandplätzen oder über ein Unterflursystem erfolgen sollte. Dabei sind zwingend eine Reihe von zusätzlichen Kriterien zu beachten. Wir erachten es daher als notwendig, im Zuge eines Vor-Ort-Termins mit den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden diese zu erörtern. Der Termin sollte in Ihrem Interesse frühestmöglich, jedoch zwingend vor Baubeginn stattfinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen werden sich die für die Objektplanung zuständigen Unternehmen rechtzeitig mit der ELW in Verbindung setzen, um die notwendigen Rahmenbedingungen abzustimmen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
16.Landeshauptstadt Wiesbaden: Amt 70.61 - Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Grundsatz-, Kanalplanung- und -bau	Zu 12.11.2: Neben dem Durchlässigkeitsbeiwert für die Versickerung, sind auch sonstige Möglichkeiten der Niederschlagswasserverwertung auf dem Grundstück vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu prüfen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen durch geeignete Anlagen wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten ist, sofern es nicht versickert wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (B 4). Dem Entwässerungskonzept ist zu entnehmen, dass Retentionszisternen geplant sind, die zur Gartenbewässerung in den Wohnhöfen genutzt werden sollen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Nach dem "Regenwassermanagementkonzept" ist nur ein privater Schmutzwasserkanal im Planungsgebiet vorgesehen. Die Niederschlagswasserableitung in Richtung der öffentlichen Kanalisation ist somit vermutlich für große Teile des Gebiets nicht möglich.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt getrennt von der Schmutzwasserableitung. Für das gesamte Planungsgebiet ist ein Regenwasseranschluss und ein Schmutzwasseranschluss vorgesehen. Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser weitestmöglich auf den privaten Grundstücks- und Verkehrsflächen zu versickern. Dies geschieht mit Hilfe von verschiedenen Maßnahmen: Dach- und Fassadenbegrünung, wasserdurchlässige Befestigungen, Retentionszisternen, Baumrigolen, Mulden-Rigolen-Systeme. Zur Optimierung des wasserwirtschaftlichen Gesamterfolges werden, soweit möglich, die einzelnen Elemente miteinander „kaskadenförmig“ vernetzt. Ziel ist es das komplett anfallende Regenwasser nicht in den Kanal einzuleiten, sondern das anfallende Regenwasser über die zuvor beschriebenen Maßnahmen über die Verdunstung bzw. Versickerung in den natürlichen Regenwasserkreislauf zurückzuführen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Sonstiges: Der, in der ELW-Stellungnahme 2021 genannte, erforderliche Nachweis der (Ergänzung: öffentlichen) Regenentlastungsanlagen mittels Schmutzfrachtberechnung, ist nach unserem Kenntnissand noch nicht erfolgt. Die ELW-Stellungnahme aus dem Jahr 2021 gilt über diese Stellungnahme hinaus weiter.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Schmutzfrachtberechnung ist voraussichtlich nicht erforderlich, da die Planung keine Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal vorsieht, da das gesamte anfallende Niederschlagswasser versickert wird. Auch sind keine Notüberläufe, welche an die Kanalisation angeschlossen werden, geplant. Näheres wird auf Baugenehmigungsebene geklärt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
17.Landeshauptstadt Wiesbaden: Dezernat der Bürgermeisterin - Referat für Wirtschaft und Beschäftigung	Keine Anregungen.	Die Zustimmung wird begrüßt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
18.Landeshauptstadt Mainz 12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen	Keine Anregungen.	Die Zustimmung wird begrüßt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
19.Hessen Mobil	Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist die Entwicklung eines Stadtquartiers zu Wohn- und Gemeinschaftszwecken auf einem innerstädtischen Areal im Wiesbadener Ortsbezirk Mainz-Kostheim. Das Entwicklungsa- real, das ehemals gewerblich genutzt wurde, soll die Entwicklung neuer Wohnbaupotenziale und eines neuen Bürgerhauses zur gemeinschaftlichen Nutzung ermöglichen und dabei an im Bestand vorhandene Strukturen der Versorgung und Infrastruktur anknüpfen. Die Bundesstraße 43 „Kostheimer Landstraße“ ist durch ihre Lage innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches von den Planungen berührt. Die B43 verläuft	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	im Planungsbereich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt des Stadtbezirks Kostheim. Gemäß §5 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) liegt die Straßenbaulast für in Wiesbaden innerstädtisch verlaufende Bundesstraßenabschnitte nicht bei der Bundesrepublik Deutschland, hier vertreten durch Hessen Mobil als Bundesstraßenverwaltung, sondern in der Zuständigkeit der Landeshauptstadt Wiesbaden.	
	Für die im Zuständigkeitsbereich von Hessen Mobil liegenden Abschnitte der Bundesstraßen 40 und 43 ist nicht davon auszugehen, dass sich aufgrund der vorliegenden Planung erheblich spürbare Beeinträchtigungen des Verkehrs entstehen. Die verkehrliche Situation um das Entwicklungsareal sowie die möglichen Einwirkungen der Gebietsentwicklung und weiterer potentieller städtebaulicher Entwicklungsgebiete im erweiterten Umfeld auf das angrenzende Straßennetz, wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung der Heinz + Feier GmbH, im April 2019 betrachtet. Die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung betrachteten Knotenpunkte des umliegenden Straßennetzes werden in den Ergebnissen des Gutachtens mit Qualitätsstufe „B“ als „Gut“ bewertet. Da keiner der betrachteten Verkehrsknotenpunkte in die Baulastträgerschaft von Hessen Mobil fällt, und bis zum Baulastwechsel der Bundesstraßen 40 und 43 noch weitere Hauptknoten liegen, lässt sich ein möglicher Einfluss der Gebietsentwicklung auf die Streckenabschnitte außerhalb der Ortsdurchfahrten nicht prüffähig nachweisen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann unter den genannten Annahmen seitens Hessen Mobil zugestimmt werden.	Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.
	Hessen Mobil schließt sich grundsätzlich den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens der Heinz + Feier GmbH an (vgl. Seite 32 <i>Punkt 6 Zusammenfassung</i>) und empfiehlt auf Grund der dargestellten Rahmenbedingungen die Verkehrsuntersuchung nach der Realisierung einzelner Entwicklungen im	Die Anregung wird zurückgewiesen. Maßnahmen der Evaluation betreffen nicht mehr Phase der Bauleitplanung.

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
	Untersuchungsraum durch erneute Verkehrszählungen zu evaluieren und mit erneuten Überprüfungen der Leistungsfähigkeiten fortzuschreiben.	Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Die Empfehlung des Verkehrsgutachtens, durch nachhaltige Planungskonzepte die Verkehrsmittel des Umweltverbundes, insbesondere der Nahmobilität zu fördern, wird von Hessen Mobil grundsätzlich begrüßt.	Die Zustimmung wird begrüßt.
	Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für eine negative Beeinflussung des Straßenverkehrs bestehen keine Anhaltspunkte. Die Planung umfasst größtenteils eine Wohnanlage. Daher können beispielsweise keine Werbeanlagen angebracht werden, die Störungen hervorrufen könnten. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
20.Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)	Gegen die o. g. Verfahren gibt es aus meiner Sicht keine Einwände. Bauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt. Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) am Verfahren beteiligen.	Die Zustimmung wird begrüßt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
21.Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region Mitte	DB-Strecke 3603 Frankfurt - Wiesbaden, Bahn-km 32,54 - 32,95 rechts der Bahn Sehr geehrte Damen und Herren, auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für eine negative Beeinflussung des Schienenverkehrs bestehen keine Anhaltspunkte. Die Planung umfasst größtenteils eine Wohnanlage. Es werden gesonderte Fußwegeverbindungen mit ausreichend Abstand zu den Gleiswerken ausgewiesen. Auch die geplanten Gebäude halten ausreichend Abstand dazu ein. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Bei der geplanten o.g. Bauleitplanung sind aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	
	Abstimmung bei Baumaßnahmen Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB InfraGO AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein privates 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 Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Einzureichen sind daher prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug: 1. Darstellung im Lageplan 2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze), 3. Ggf. statische Berechnung (vom Eisenbahn-Bundesamt geprüft) Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Projektträger wird Kontakt mit der DB Immobilien AG aufnehmen und die technischen Anforderungen im Detail abstimmen. Dies kann und soll außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geschehen.
	Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.	

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
	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. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt als Maßnahme des aktiven Schallschutzes die Errichtung eines „geschlossenen Schallschirms“ mit Lärmschutzwänden zwischen den an die Bahngleise angrenzenden Gebäuden fest, um Konflikte mit Immissionen aus dem Bahnbetrieb soweit wie möglich zu vermeiden. Darüber werden Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt, dazu zählen unter anderem schalldämmende Lüftungseinrichtungen, Schutz der bebauten Außenwohnbereiche und Vorgaben für die Grundrissgestaltung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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
	Gefährdung des Bahnbetriebes Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Sicht auf die Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik darf zu keiner Zeit behindert werden. Bahnanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Oberleitung Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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
	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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Vorhandene Kabel und Leitungen 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. Die Kabelermittlung erfolgt im Rahmen der Prüfung der Bauvorhaben. Falls zu einem früheren Zeitpunkt eine Kabelermittlung gewünscht wird, ist diese bei der DB AG, DB Immobilien ausschließlich über das Online-Portal zu beantragen: www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen Beachten Sie bitte, dass die Bearbeitung von Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG in der Regel 4 Wochen beansprucht. Erst nach Einreichung Ihrer Kabel- und Leitungsanfrage über das Online Portal der DB Immobilien startet der Auskunftsprozess und Sie erhalten von uns per E-Mail eine Eingangsbestätigung. Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen Bei Rückfragen erreichen Sie unsere regionalen Ansprechpartner über unser Kontaktformular www.db.de/immobilienanfrage	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Zuwegung zu den Bahnanlagen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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
	Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.	
	Einfriedung Die Bauherren von an die Bahn angrenzenden Grundstücken sind angehalten, ihre Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	<u>Spielplätze / Sportanlagen</u> Im Bereich von Kinderspielplätzen / Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Anlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem eng-maschigen Gitter versehen werden.	
	<u>Parkplätze zur Bahnseite hin</u> Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes	

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
	Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendenschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.	
	Bepflanzung Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Neuanpflanzungen in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen sind nicht geplant. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	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. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Entwässerungskonzept wird das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht. Sonstiges Abwasser wird in die Kanalisation in der Kostheimer Landstraße abgeleitet. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Leitungskreuzungen Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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
	hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen www.deutschebahn.com/Gestattungen Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden: https://onlineportal.extra-net.deutschebahn.com	
	Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich für Bauvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	
22.Rhein-Main Verkehrsverbund GmbH	Lärmschutz Hinsichtlich des Platzbedarfs für den Lärmschutz an der bestehenden Eisenbahnstrecke, der Taunuseisenbahn, bitten wir darum sich mit der Infrastruktureigentümerin, der DB InfraGO AG, abzustimmen und diesen entsprechend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23.ESWE Verkehrsgesellschaft mbH - Lokale Nahverkehrsaufgaben	Der Planbereich ist mit der Bushaltestelle Klagenfurter Straße in der Kostheimer Landstr. in Fahrtrichtung Mainz-Kastel/Mainz sowie der Bushaltestelle Hochheimer Straße in Fahrtrichtung Mainz-Kostheim/Ginsheim-Gustavsburg/Bischofsheim gemäß der im Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle Klagenfurter Straße wird im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 56 und 58 der Mainzer Mobilität nur in Richtung Mainz-Kastel/Mainz bedient. Die Haltestelle Hochheimer Straße wird hingegen von den Lokalbuslinien 56 und 58 jeweils nur in Richtung Mainz-Kostheim/Ginsheim-Gustavsburg/Bischofsheim bedient. Die Lokalbuslinie 68 bedient die Haltestelle Hochheimer Straße, sowohl in Richtung Mainz-Kastel/Mainz, als auch in Richtung Hochheim am Main.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Um die Haltestelle "Klagenfurter Straße" fußläufig erreichen zu können, muss die Kostheimer Landstraße gequert werden. Die nächste sichere Quermöglichkeit über eine Verkehrsinsel befindet sich jedoch etwa 170 m entfernt, obwohl die Haltestelle Klagenfurter Straße nur etwa 100 m vom Planungsgebiet entfernt ist. Es ist davon auszugehen, dass ÖPNV-Nutzer diese Verkehrsinsel zum Queren der Kostheimer Landstraße nicht nutzen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bau einer neuen Verkehrsinsel wäre sachlich und wirtschaftlich unverhältnismäßig, da er nur für wenige Fußgängerbewegungen verwendet würde und die Entfernung zur bestehenden Verkehrsinsel zumutbar ist. Nur das in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen planende Tiefbauamt kann eine Neuordnung des Straßenraums im Rahmen (z. T.) langfristiger Modernisierungs- und Umgestaltungsabsichten aufnehmen. Die Kostheimer

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
		Landstraße wäre in jedem Fall ganzheitlich zu betrachten. Dies betrifft nicht die Eben des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
	Bei allen Neubau- und Nachverdichtungsprojekten ab etwa 60 Wohneinheiten empfehlen wir eine befestigte Fläche von 8x2 m für öffentliche Bike- und Car-gobike-Sharing-Systeme zu schaffen und für diese Zwecke zu reservieren. Eine solche Fläche sollte möglichst zentral und gut sichtbar gelegen sein. Ebenso wäre bei allen Neubau- und Nachverdichtungsprojekten ab etwa 60 Wohneinheiten ein Stellplatz für Carsharing oder E-Carsharing erstrebenswert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Fragen zur nachhaltigen Mobilitätsnutzung werden zwischen der LH Wiesbaden und der GWW vertraglich verhandelt und betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplanverfahrens.
24.ESWE Versorgungs AG - Zentrale Koordination	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 folgende Stellungnahme vor: ESWE Versorgungs AG Netzbau und Betrieb Gas, Wasser: Bei allen Planungen sind die Schutzstreifen der unterirdischen Infrastruktur zu berücksichtigen. Ansonsten bestehen seitens der ESWE Versorgungs AG, der sw netz GmbH und der WLW keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
25.Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG	Die von uns betreuten Gashochdruckleitungen der KMW Gastransport GmbH Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG sind von der im Betreff genannten Baumaßnahme nicht betroffen. Diese Planauskunft bezieht sich nur auf die o.g. Gashochdruckleitungen und entbindet Sie nicht davon bei allen Trägern öffentlicher Belange im Maßnahmenbereich Planauskunft einzuholen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
26.Deutsche Telekom Technik	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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
GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit	Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.	
	Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	
	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.	
	Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.	

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
	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass: • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.	
27.Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	Nach wie vor halten wir die Fläche für das Quartier am Bürgerhaus aufgrund der ausgeprägten Schallbelastungen prädestiniert für eine gewerbliche Nutzung. Der wirksame Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden aus dem Jahr 2003 stellt den westlichen Teilbereich als Gemischte Baufläche, Bestand und den östlichen Teilbereich als Gewerbliche Baufläche, Bestand, dar.	Die Anregungen werden zurückgewiesen. Der Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist erkannt und wird vorgesehen. An der vorliegenden Stelle ist das Planungsziel jedoch die Schließung des Bereiches Kostheim mit dringend benötigtem Wohnraum. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	In der Begründung auf Seite 12 wird die Aussage getroffen, dass auf beiden Seiten des Rheins aktuell zahlreiche räumliche Transformationen ehemaliger Industrie- und Gewerbegebiete zu qualitätsvollen Stadtquartieren stattfindet. Auch z.B. das Lindequartier mit einer Fläche von 11,5 ha (115.000 m) und einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet stellt dies dar und ist als Gewerbliche Baufläche, Bestand entfallen.	
	Wir regen an, dass bei der Entwicklung des Quartiers am Bürgerhaus an anderer Stelle Ausgleich geschaffen wird.	
	Aus unserer Sicht sind für eine positive Quartiersentwicklung auch ausreichende Stellplätze erforderlich! Sowohl durch die geplante Reduzierung der Stellplätze für das Wohnquartier sowie die Besuche im Bürgerhaus könnte Parken im Umfeld stattfinden. Konkrete Aussagen zu der Anzahl der Stellplatzzahlen wurden in der Begründung und den Textlichen Festsetzungen zu dem Allgemeinen Wohngebiet nicht getroffen; im Mobilitätskonzept wurden Empfehlungen ausgesprochen danach würde nicht einmal 1 Kfz-Stellplatz je Wohneinheit zur Verfügung stehen.	Die Anregung wird zurückgewiesen. Die Planung hat sich intensiv mit der Stellplatzsituation beschäftigt. Mit dem Mobilitätskonzept wurde auch ein durchdachtes Parkkonzept erarbeitet, welches den Stellplatzbedarf für das Wohnquartier ermittelt und weitere Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes und zur Reduktion der Verkehrsbelastung vorsieht. Die Umsetzung der meisten dieser Maßnahmen wird vertraglich zwischen der LH Wiesbaden und der GWW abgesichert. Zu den Maßnahmen gehört:

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
		• Das Vorhaben sieht in der Mobilitätszentrale ausreichend Stellplätze gemäß Ermittlung im Mobilitätskonzept vor. Diese befinden sich gut erreichbar in zentraler Lage im Quartier und sind überdacht, d. h. attraktiv für die Bewohner. Es lassen sich keine Anhaltspunkte für die Annahme einer Zunahme des „wildten Parkens“ finden. • Von dem in weiten Teilen autofreien Quartier mit einer bewussten Konzentration der Verkehrsbewegungen auf den östlichen Teil des Plangebiets (Bürgerhaus und Mobilitätszentrale) profitiert insbesondere die Reihenhausbebauung westlich des Plangebiets. • Ein verdichteter Städtebau in integrierter Lage (hier: u. a.: Fußläufigkeit zum Bahnhof Mainz-Kastel und zum Nahversorgungszentrum „Am Gückelsberg“) trägt insgesamt zu einer Verkehrsvermeidung und damit zu einer Reduzierung der Verkehrsimmissionen bei, im Vergleich zu einer flächenintensiveren, weniger dichten Struktur, die aufgrund langer Wege eine stärkeren Verkehrsbelastung zur Konsequenz hat (Stichwort: „Stadt der kurzen Wege“). Die Begründung des Bebauungsplans wird klarstellend angepasst.
	Auch wenn sich der Bedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen für das Bürgerhaus aus der Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden ableitet (1 Stellplatz je 10 Sitzplätze mindestens jedoch 1 Stellplatz je 15 m Nutzfläche), würden für die laut Verkehrsgutachten ausgelegten Räumlichkeiten für bis zu 800 Teilnehmer voraussichtlich nur 80 Kfz-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Selbst wenn die Mehrzahl der Veranstaltungen geringere Besucherzahlen aufweisen würde, ist ein ausreichendes Stellplatzangebot unbedingt erforderlich.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Für das Bürgerhaus stehen die nach Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden vorgesehenen Stellplätze zur Verfügung. Nur für weniger häufige Ereignisse ist ein größerer Besucherandrang zu erwarten (Bsp. Karneval). Hierfür muss z. T. auch auf die gute Anbindung per ÖPNV sowie die Anreise ohne Auto

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
		zurückgegriffen werden. Im Mobilitätskonzept sind entsprechende Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbunds vorgesehen. Das dauerhafte Vorhalten eines überdimensionierten Parkplatzes für seltene Ereignisse wäre bezüglich der Kosten, des Flächenverbrauchs und der Umwelteinwirkungen unverhältnismäßig sowie allgemein nicht mehr zeitgemäß. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Ergänzend verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27. Juli 2021.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
28.Handwerkskammer Wiesbaden	Wir haben Ihr Schreiben an die zuständige Kreishandwerkerschaft Wiesbaden-Rheingau-Taunus weitergeleitet, die den Vorgang als Auftragsangelegenheit bearbeitet. Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
29.Polizeipräsidium Westhessen (Polizeidirektion Wiesbaden)	Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen, Örtlichkeiten, die Tatgelegenheiten generieren sowie Verkehrsräumen mit Gefährdungspotenzial frühzeitig zu vermeiden. Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus.	Alle Hinweise des Polizeipräsidiums werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen insbesondere die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Ebene der baulichen Realisierung. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
	Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan Quartier am Bürgerhaus wie folgt Stellung: Folgende Punkte sind besonders zu beachten: Straftäter nutzen gern Deckungsmöglichkeiten und arbeiten im Gewerbebereich bzw.in Gebäuden, die unbewohnt sind, mit mehr Gewaltbereitschaft gegen Gebäudeteile. Entstehender Lärm beim Angriff spielt nur eine Rolle, wenn	

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
	dieser von Nachbarn wahrgenommen werden kann. Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung erhöhen ein Entdeckungsrisiko, wenn freie Sichtachsen zum öffentlichen Verkehrsraum und/ oder zu den umliegenden Gebäuden sind. Auch die Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum, hier im Bebauungsplan vorgesehene Grünflächen zwischen den Objekten, erhöht die soziale Kontrolle und fördern das Miteinander. Da im Planungsbereich überwiegend Wohneinheiten geplant sind, ist das Quartier zu keiner Zeit unbelebt, sodass von einer durchgehenden sozialen Kontrolle ausgegangen werden kann. Fahrzeugparkflächen / Tiefgaragen Stellflächen für PKW/ LKW sollten einsehbar, übersichtlich und beleuchtet sein. Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu den einzelnen Gebäuden gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzer zu definieren. Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen. Tiefgaragen sollten als potentieller Angstraum offen mit großzügigen Korridoren und freien Sichtachsen gut einsehbar gestaltet und hell ausgeleuchtet werden. Dunkle, schlecht einsehbare Bereiche sollten vermieden werden, stattdessen langegezogene gut einsehbare Wege mit entsprechender Beleuchtung in der Planung berücksichtigt werden. Eine Zufahrts- und Zutrittskontrolle mittels Rolltor und verschließbaren Türen ist empfehlenswert, um potenziellem Täterklientel zu Straftaten rund um das Kfz präventiv entgegenzutreten.	

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
	Die Errichtung einer Videoschutzanlage mit entsprechender Kennzeichnung und 24/7 Überwachung durch eine Wach- und Schließgesellschaft wird in diesem Zusammenhang empfohlen. Bepflanzung / Grünflächen An sämtlichen Bäumen im Planungsbereich sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsende Pflanzen sind zu empfehlen. Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl der anwohnenden Personen gerade in den frühen Abendstunden gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden. Sitzgelegenheiten, Mülleimer und mögliche Spiel- und Sportgeräte in den Grünflächen aus Vandalismus resistentem Material sind empfehlenswert, um Beschädigungen mit entsprechenden Folgekosten zu minimieren. Mindestens sind mittig, zwischen vier Sitzplätzen, eine Armlehne (ein Bügel) anzubringen, um ein Schlafen auf diesen Bänken unattraktiv zu gestalten. Des Weiteren sollten die Mülleimer regelmäßig geleert werden, um einer Verschmutzung vorzubeugen. Beleuchtung Die Beleuchtung im Planungsbereich sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4m erkennbar ist. Dies gilt insbesondere für die geplanten Parkplätze und Gehwege zu und zwischen den geplanten Gebäuden. Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind.	

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
	Das Licht sollte unter dem künftigen Blätterdach den Gehweg und Parkplatz ausleuchten. Um einer vermeidbaren Irritation der örtlichen Fauna entgegenzuwirken, wird eine sog. intelligente Beleuchtung empfohlen, d.h. Leuchtkörper, die grundsätzlich gedimmt leuchten und nur dann heller werden, wenn sich Personen- und/oder Fahrzeuge nähern.	
	Gestaltung von Gebäuden Gewerbliche/ öffentlich genutzte Gebäude und Mehrfamilienhäuser Eingangsbereiche - Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. - Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. - Beleuchtungskörper sollten aus Vandalismus resistenten Materialien bestehen. - Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. - Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden - Errichtung einer videogestützten Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion an den Zugängen für das gegebenenfalls eingesetzte Personal - Briefkastenanlage / Paketannahmestelle sollte von außen zu beschicken bzw. ohne Zutritt ins Gebäude sein. - Installation von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung bei schlecht einsehbaren Zugängen. - Flure sollten kurz und überschaubar sein. - Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. - Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.	

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
	- Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. - Gut beleuchtete Lichtschalter. - Ausreichend breite Flure. - Heller Farbanstrich. - zertifizierte einbruchhemmende Eingangstüren und Fenster nach der DIN 1627 mind. RC2 N (Fenster und Fenstertüren, welche ein Täter von außen erreichen kann)	
	Kellergeschoß / Lagerräume - Lager- bzw. Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. - Dort vorhandene Fenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. - Äußere Abgangstüren mit zertifizierten Türschlössern ausstatten. - Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage zugunsten von Bewegungsmeldern. - Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.	
	Fahrstühle - Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. - Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. - Vandalismus resistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. - Kurze Fahrtzeiten der Aufzüge	
	Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht Weitere Empfehlungen betreffen die Einbruchprävention und können gern den zuständigen Architekten und Bauherren weitergegeben werden.	

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
	Der Einbau von Sicherungstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Als Grundempfehlung für die Einbruchprävention gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufsteighilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter) nach der DIN 1627-30. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen im Gewerbebereich nach der DIN 1627-30 mind. RC3 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Allgemein wird für diese Objekte die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich so wie der Einsatz einer zertifizierten Überfall- und Einbruchmeldeanlagen DIN Normierung VdS Klasse B Anlage nach den Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 empfohlen. Bei Planung einer CCTV Überwachungsanlage sollte diese der DIN EN 50132 entsprechen. (VdS 2364-Richtlinie für Videoüberwachungsanlagen, VdS 2366 Planung und Einbau) Die Überfall- und Einbruchmeldeanlage sollte auf eine 24/7 besetzte Alarmempfangszentrale aufgeschaltet sein.	
	Kostenlose Beratung Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für die einzelnen Objekte im Planungsbereich durch die Polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen, 0611-3451616, an die Architekten und Bauherren wird aufgrund der Komplexität und Vielseitigkeit im Planungsbereich empfohlen. Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen, weitere	

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
	Aspekte der Einbruchprävention sowie präventive Empfehlungen bei der Gestaltung von Grün- und Begegnungsflächen.	
	Im Anhang befinden sich die Broschüren - Schlechte Geschäfte für Einbrecher - Alarmanlagen richtig planen - Kriminalprävention durch Bauleitplanung die, im Bedarfsfall an die infrage kommenden Personen weitergegeben werden können.	
30.Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V.	Wir begrüßen Ihre Maßnahmen im Naturschutz und in der Nachhaltigkeit. Wie schon im Planverfahren aus dem Juli 2021 mitgeteilt haben wir weiterhin Bedenken hinsichtlich des Lärms (Straßenführung im Wohnbaugebiet - sowie zum Bürgerhaus), des Luftverschmutzungseintrags durch die stark frequentierte Bundesstraße und durch den Bahnverkehr sowie durch die mangelhafte Belüftung des Wohngebiets, wodurch dort eine erhöhte Erhitzungsgefahr entsteht. Vor Festlegung der Standorte für die Wohngebäude schlagen wir vor, durch Sachverständige ein Konzept zur Gebäudeverteilung im gesamten Gebiet zur optimalen Vermeidung/Reduzierung von Lärm, Luftverschmutzung und Flächenerhitzung erarbeiten zu lassen (Straßenführung, Gebäudeausrichtung, Grünfreiräume).	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Das städtebauliche Konzept, das aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangen ist, legte von Anfang an einen Schwerpunkt auf gesundheitliche Themen (insbesondere Schallschutz) und wurde mehrmals durch die Mitarbeit diverser Fachplanungen und Sachverständige verbessert und überarbeitet. Bautechnische Maßnahmen zur Verbesserung der Durchlüftung des Plangebiets wurden ebenfalls ausreichend geprüft. Eine nochmalige Überprüfung würde zu keinem anderen Ergebnis führen. Der vorliegende Planentwurf bietet bei Umsetzung aller Schutzmaßnahmen eine bestmögliche Berücksichtigung der beiden Belange des Schallschutzes und der Durchlüftung des Wohnquartiers. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmebelastung und Durchlüftung sowie die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ermöglichen eine verträgliche Gebietsentwicklung,

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Behörde / Träger öffentlicher Belange	Vorgebrachte Stellungnahme	Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung
		die einen relevanten Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der LH Wiesbaden leisten wird. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.