

Zusammenstellung der Äußerungen und Stellungnahmen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan für den Planbereich „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ im Ortsbezirk Kastel

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

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

Inhaltsverzeichnis

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung wurden neun Äußerungen zum Bebauungsplan vorgebracht. *Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.*

| | |
|----------------------------------|---|
| 1. Sportanlagen..... | 4 |
| 2. Grünflächen | 5 |
| 3. Verkehr | 5 |
| 4. Geförderter Wohnungsbau | 7 |

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 3 Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. *Diese wurden nach Themenfeldern - ohne Zuordnung zu einzelnen Personen - zusammengefasst.*

| | |
|-----------------------|----|
| 1. Verkehr/ÖPNV | 8 |
| 2. Lärm..... | 10 |
| 3. Stellplätze | 25 |

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

| | |
|--|----|
| 1. PLEdoc GmbH (hier: GasLINE GmbH)..... | 27 |
| 2. Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW): Amt 51.1 - Amt für Soziale Arbeit - Abteilung Grundsatz und Planung | 28 |
| 3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistl. der Bundeswehr (Referat Infra I 3) .28 | |
| 4. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement | 29 |
| 5. Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG | 29 |
| 6. Deutsche Telekom Technik GmbH: Südwest PTI 12 | 30 |
| 7. LHW: Amt 630410 - Untere Denkmalschutzbehörde | 31 |
| 8. LHW: Amt 40 - Schulamt | 31 |
| 9. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Bodendenkmalpflege | 31 |
| 10. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH -Lokale Nahverkehrsaufgaben | 32 |
| 11. LHW: Amt 70.2 - Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Logistik..... | 33 |
| 12. ESWE Versorgungs AG - Zentrale Koordination | 34 |
| 13. LHW: Amt 63 - Bauaufsicht (Untere Bauaufsichtsbehörde) | 34 |
| 14. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, NL Rhein-Main (Fachbereich CCZZ) | 38 |
| 15. LHW: Amt 67 - Grünflächenamt | 38 |
| 16. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien | 41 |
| 17. LHW: Amt 36 - Umweltamt | 43 |
| 18. Regierungspräsidium (RP) Darmstadt Dez. III | 50 |
| 19. LHW: Amt 66 - Tiefbau- und Vermessungsamt | 58 |
| 20. Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | 70 |

| | |
|---|----|
| 21. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V. | 71 |
| 22. LHW: Amt 53 - Gesundheitsamt | 73 |
| 23. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden | 79 |
| 24. LHW: Dezernat für Umwelt, Wirtschaft, Gleichstellung und Organisation Referat für Wirtschaft und Beschäftigung | 83 |
| 25. Landeshauptstadt Mainz 12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen | 86 |
| 26. LHW: Amt 3703 Feuerwehr (Abteilung Vorbeugender Brandschutz) | 86 |
| und Amt 3706 (Bevölkerungsschutz) | 89 |

| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB | | |
|--|---|--|
| Themenfeld | Vorgebrachte Äußerung | Auswirkung auf die Planung Begründung |
| 1. Sportanlagen | <p>Die Sporthallen sind dimensioniert für mehr als 400 Schülerinnen und Schüler. Werden die Sporthallen auch für den Vereinssport geöffnet trotz des hohen Eigenbedarfs der Schulen?</p> <p>Wann werden die Sporthallen gebaut?</p> <p>Durch den Bau zweier aufeinandergestapelter Turnhallen entsteht eine „kalte Zone“/„tote Fassade“ entlang der Wiesbadener Straße. Hätte es hierzu keine bessere Alternative gegeben, die eine soziale Interaktion ermöglicht?</p> <p>Wird der Bau der Turnhallen keine fünf Vollgeschosse haben, sondern nur der ungefähren Höhe dieser Geschossanzahl entsprechen?</p> | <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Es ist angedacht, dass die Vereinsnutzung nach dem Schulbetrieb möglich ist. In diesem Zusammenhang ist ein eigener Zugang zu den Hallen seitens der Wiesbadener Straße vorgesehen.</p> <p>Die Sporthallen sind Teil des Neubauprojektes und sollten innerhalb der nächsten 5 Jahre realisiert werden.</p> <p>Der Schul- und Turnhallenplanung liegen vielfältige Vorüberlegungen zu Grunde. Aufgrund der kleinen Grundstücksgröße musste für die flächenintensive Sportnutzung innovative Lösungen erarbeitet werden. Die Orientierung der Turnhallen in Richtung Wiesbadener Straße ist auch aus Lärmschutzgründen sinnvoll und wurde im beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan auch vorgesehen. Ansonsten hätten aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit Klassen- oder Funktionsräume an dieser Stelle nicht realisiert werden können.</p> <p>Es ist weiterhin beabsichtigt, die Fassade umfangreich zu begrünen, so dass der Anblick einer „toten Fassade“ nicht gegeben ist. Die Holzhybridbauweise in Verbindung mit einer umfassenden Fassadenbegrünung wird städtischen Modellcharakter haben.</p> <p>Die Turnhallen werden keine 5 Geschosse haben, der Gebäudekomplex wird nur im Rahmen dieser zulässigen Höhe realisiert werden.</p> |

| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB | | |
|--|--|---|
| Themenfeld | Vorgebrachte Äußerung | Auswirkung auf die Planung Begründung |
| 2. Grünflächen | In der Planzeichnung ist das Außengelände der Kita als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Ist eine öffentliche Zugänglichkeit gewährleistet? | Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf. |
| | | In den textlichen Festsetzungen ist exakt herausgearbeitet, welche Anteile der öffentlichen Grünfläche für die Bedarfe der Kita zur Verfügung stehen und wie der Zugang zu den Außenflächen vorgesehen ist. Die Neuordnung der Fläche ermöglicht auch eine Neuordnung des Außengeländes der Kita nach den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans. Gegenwärtig besteht noch kein direkter Zugang zur Kita. |
| 3. Verkehr | Die Einfahrt und Zufahrt ins Plangebiet soll begrenzt werden. Schon jetzt gibt es viel Bring- und Holverkehr im Bereich der Schule und viele Spontanabbieger von der Wiesbadener Straße. Wie kann das nach Projektrealisierung aufgefangen/reduziert werden, wenn kaum Verkehr ins Gebiet fahren darf? | Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf. |
| | | Aktuell wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das genau solche Fragestellungen zum Kerninhalt hat. Der beauftragte Fachplaner soll hierzu ein intelligentes Konzept erarbeiten, beispielsweise mit einer Kurzeitparklösung für temporäre „Hol- und Bringverkehre“ im geplanten Parkhaus. Die GWW hat als Bestandhalter großes Interesse daran, dass die Sicherheit der Kinder gewährleistet ist und dass keine Konflikte entstehen. Das Mobilitätskonzept wurde zwischenzeitlich erarbeitet. Es geht explizit auch auf die besonderen Herausforderungen im Umfeld sensibler Einrichtungen wie Schulen und Kitas ein. Die im Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken zur Verkehrsbelastung durch Hol- und Bringverkehre sowie zu Spontanabbiegern von der Wiesbadener Straße wurden hierbei aufgegriffen und fließen in die planerische Konzeption ein. Die GWW als künftiger Bestandhalter des Quartiers hat ein elementares Interesse an der Verkehrssicherheit, insbesondere im Umfeld der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Entsprechend wird sie sich im Rahmen der Umsetzung aktiv für eine konfliktarme Gestaltung der |

| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB | | |
|--|---|--|
| Themenfeld | Vorgebrachte Äußerung | Auswirkung auf die Planung Begründung |
| | <p>Wie ist beim „Haus der Bildung“ die Zulieferung, beispielsweise vom Mittagessen geplant? Auf der Planzeichnung wird ersichtlich, dass diese über den Schulhof erfolgen soll? Sind hier keine Konflikte zu erwarten, wenn der Schulhof bespielt wird?</p> <p>Wie viele Stellplätze sind für die rund 240 Wohnungen vorgesehen? Bei den Anwohnern im Umfeld wächst die Sorge, dass die neuen Bewohner der KHA bei zu wenig Parkplätzen in den umliegenden Quartieren ihre Autos abstellen werden. Dort ist bereits jetzt ein hoher Parkdruck zu verzeichnen.</p> | <p>Erschließung einsetzen und die Erkenntnisse des Mobilitätskonzepts in die Detailplanung der baulichen Umsetzung einfließen lassen.</p> <p>Anlieferungen erfolgen über den Schulhof, um Konflikte zu vermeiden/zu reduzieren wird im Zuge der Freiflächenplanung ein Zonierungskonzept erarbeitet. Seitliche Zugänge wurden im Vorfeld geprüft, aber die Wegstrecke für den Transport wird als zu weit erachtet.</p> <p>Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wird dies aktuell geprüft. Es wird von rund 200 Stellplätzen ausgegangen. Zusätzlich soll ein Angebot an weiteren Mobilitätsformen geschaffen werden, bspw. Fahrradabstellanlagen, Car-Sharing etc. Diese Angebote sind in der Umgebung kaum vorhanden, es wird eine intelligente Parkraumbewirtschaftung angestrebt. Das Mobilitätskonzept soll dazu dienen, dass das Quartier funktioniert. Die Zeiten hinsichtlich der Mobilität sind im Wandel. Die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen wird planerisch mitgedacht. Es soll gewährleistet werden, dass die Parkflächen im Quartier auch ausgelastet werden und ein Parksuchverkehr in den umliegenden Quartieren reduziert wird.</p> <p>Das inzwischen abgeschlossene Mobilitätskonzept bildet die Grundlage für die Stellplatzplanung im Plangebiet. In Übereinstimmung mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Geltungsbereich mindestens 239 Kfz-Stellplätze sowie mindestens 565 Fahrradstellplätze, davon mindestens 34 für Sonderfahrräder, herzustellen.</p> |

| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB | | |
|--|--|--|
| Themenfeld | Vorgebrachte Äußerung | Auswirkung auf die Planung Begründung |
| | <p>Solange es im Umfeld kostenlose Parkplätze gibt, wird es Konflikte geben. Das Parken im Mobilitätszentrum darf nicht teuer sein.</p> <p>Die Parkraumbewirtschaftung des öffentlichen Raums muss erfolgen, sonst geht das Mobilitätskonzept nicht auf. Der aktuelle Druck wird durch die Neuplanung nicht kleiner werden, auch durch die Projekte im Umfeld.</p> | <p>Diese Stellplatzkonzeption wird ergänzt durch ein Mobilitätsangebot im Umweltverbund, u. a. Carsharing, um multimodale Verkehrsmittelwahl zu fördern.</p> <p>Ziel ist eine Parkraumbewirtschaftung, mit der sichergestellt wird, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Stellplätze im Quartier effizient genutzt werden, • zusätzlicher Parkdruck im angrenzenden Umfeld vermieden wird <p>Das Konzept folgt dem Leitbild der nachhaltigen Mobilitätsförderung, dass sich nicht nur auf Anreize („Pull-Faktoren“) beschränkt, sondern auch gezielte Regulierungsmaßnahmen („Push-Faktoren“) wie Stellplatzreduktion vorsieht - in Verbindung mit quartiersverträglichen Mobilitätslösungen.</p> <p>Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung/ Anwohnerparken ist eine Entscheidung der Stadt Wiesbaden.</p> |
| 4. Geförderter Wohnungsbau | <p>Es ist eine Quote in Höhe von 40 % für den geförderten Wohnraum beabsichtigt. Werden diese alle in einem Block (bspw. Konzentration im Holzturm) verwirklicht? Oder werden diese Wohnungen auf das Quartier verteilt?</p> <p>Wird des freifinanzierte Wohnungen geben?</p> | <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Die geförderten Wohnungen werden über das gesamte Gebiet verteilt. Es wird keine Bündelung auf einen Block geben. Ziel ist ein sozial-durchmisches Gebiet, in dem auch inklusives Wohnen und gefördertes Wohnen integriert wird.</p> <p>Die Wohnungen werden durch die GWW gebaut und verbleiben im Eigentum der GWW. Zusätzliche freifinanzierte Wohnungen wird es nicht geben.</p> |

| Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Themenfeld | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| 1. Verkehr/ÖPNV | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit großem Interesse habe ich als Anwohnerin am Pionierübungsplatz die Pläne für das Quartier studiert. Wir freuen uns auf die Umsetzung. Die Nachhaltigkeitsaspekte (unter anderem die Reduktion der Autos) haben uns besonders angeprochen.</p> <p>Mit etwas Verwunderung haben wir zur Kenntnis genommen, dass die Situation für den öffentlichen Nahverkehr mit gut eingestuft wird und daher wohl keine Maßnahmen zu erwarten seien. Wir trauern der verpassten City-Bahn noch sehr hinterher.</p> <p>Ich selbst fahre zwei bis dreimal pro Woche zur Arbeit nach Frankfurt. Das Büro ist in Frankfurt im Westend, 7 Minuten von der S-Bahn-Station Taunusanlage entfernt. Hier starte ich mit dem Bus vom Ruthof zum Brückenkopf und laufe dann runter zum Bahnhof. Von Tür zu Tür brauche ich mind. 1 Stunde und 5 Minuten, wenn alles läuft. Mit dem Auto brauche ich morgens 35-50 Minuten, auf dem Rückweg später abends allerdings nur 26 Minuten.</p> <p>Ich würde mich gerne meines Autos entledigen und mit der S-Bahn zur Arbeit fahren (wie viele andere Anwohner auch). Damit könnte ich die Fahrzeit mit S-Bahn unter 50 Minuten drücken und fände das sehr akzeptabel. Gleichermaßen würde ich den Schulkindern gönnen, schneller und zuverlässiger sowie mit einem Sitzplatz in die Stadt zur Schule zu kommen. Die Busse sind übervoll.</p> <p>Wir möchten daher anregen, das Quartier an die S-Bahn anzubinden. Uns ist bewusst, dass die Streckenabschnitte zwischen Wiesbaden-Ost und Kastel kurz sind. Wenn ich allerdings die Menge der Fahrgäste an der Bushaltestelle Ruthof sehe, dann scheint es mir, dieser wird deutlich mehr genutzt als der Ostbahnhof.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung zur ÖPNV-Anbindung wird zur Kenntnis genommen. Die Einstufung als „gut“ beruht auf einer gutachterlich objektiven Bewertung im Rahmen der Bestandsanalyse (vgl.: R+T Verkehrsplanung GmbH: Mobilitätskonzept Kastel Housing Area Bereich Wiesbadener Straße (Darmstadt, Mai 2025)). Diese Einschätzung wird von der Plangeberin für die vorliegende Bauleitplanung antizipiert.</p> <p>Der Planbereich ist mit der Bushaltestelle "Ruthof" in der Wiesbadener Straße in Fahrtrichtung Mainz sowie in Fahrtrichtung Wiesbaden gemäß der im lokalen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle "Ruthof" wird im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 6 und 9 in Richtung Mainz und Wiesbaden bedient. Bei den Lokalbuslinien 6 und 9 handelt es sich um Gemeinschaftslinien der Mainzer Verkehrsgesellschaft und der ESWE Verkehrsgesellschaft. Der Bussteig der Haltestelle "Ruthof" in Richtung Wiesbaden liegt direkt angrenzend am Planbereich. Um den Bussteig der Haltestelle "Ruthof" Richtung Mainz fußläufig erreichen zu können, muss die Wiesbadener Straße gequert werden. Die nächste Querungsmöglichkeit über eine ausgebauten Verkehrsinsel befindet unmittelbar zwischen den beiden Bussteigen. Eine Querung ist hinter dem haltenden Bus möglich. Es ist davon auszugehen, dass ÖPNV-Nutzer diese Verkehrsinsel zum Queren der Wiesbadener Straße nutzen werden. Ein nächster gesicherter Übergang mit einer Lichtsignalanlage befindet sich ca. 145 Meter von der Bushaltestelle "Ruthof" entfernt am Kreuzungsbereich An der Helling /</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Zumindest sollte unbedingt die Taktung für die Buslinien an die zunehmende Zahl der Bewohner angepasst werden. Es ist ja nicht nur das Quartier, das weiter bebaut wird, sondern ringsherum entstehen eine Vielzahl von Wohngebäuden. Das wird sich mit dem derzeit bestehenden Nahverkehrsangebot nicht bewältigen lassen.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn Sie diese Gedanken berücksichtigen würden. Die von uns angeregte Fußgängerampel vor der Grundschule Bertha von Suttner finden Sie inzwischen ja auch toll. Dafür mussten wir ziemlich genau 3,5 Jahre kämpfen. Am Ende war unser Sohn fast aus der Schule raus.</p> <p>Zum Verkehr noch ein letzter Punkt: wenn die Wiesbadener Straße insgesamt zu einem derart großen Wohnquartier umgebaut wird, ist Tempo 30 auf der Wiesbadener Straße nach den bestehenden Gesetzen Pflicht. In Anbetracht der zahlreichen Baustellen könnten Sie diese Maßnahme vielleicht direkt umsetzen. Verkehrstechnisch ist es inzwischen wirklich unübersichtlich, erst recht für Kinder.</p> <p>Vielen Dank für das Lesen des nun doch längeren Textes!</p> | <p>Wiesbadener Straße / Sankt-Florian-Straße. Die Bahnhöfe Wiesbaden-Ost und Mainz-Kastel, je mit einem Bike&Ride-Anlage ausgestattet, befinden sich in der Nähe des Planbereichs und stellen einen Zugang zum schienengebundenen Personenverkehr dar. Der Bahnhof Wiesbaden-Ost wird regelmäßig von den S-Bahnlinien S1, S8 und S9 angefahren, die direkten Verbindungen in Richtung Frankfurt am Main, Mainz und Wiesbaden Hauptbahnhof bieten. Vom Bahnhof Mainz-Kastel besteht mit den Linien RE9, RB10, S1 und S9 eine Anbindung mit hoher Taktfolge in und aus Richtung Frankfurt. Darüber hinaus besteht hier, mit den Bushaltestellen Bahnhof Kastel und Brückenkopf eine Umsteigemöglichkeit auf zahlreiche Linien des ÖPNV.</p> <p>Es ist hervorzuheben, dass Fragen zur Linienführung und Taktung der S-Bahn sowie zur Haltestellenverortung nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. An dieser Stelle wird auf die Neuaufstellung des Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt und den Rheingau-Taunus-Kreis verwiesen, der die Fortschreibung eines guten, bestehenden Liniennetzes in Kastel, mit unterschiedlichsten Buskategorien zum Ziel hat.</p> <p>Die Anordnung von Geschwindigkeitsbeschränkungen (z.B. Tempo 30) fällt nicht in den Regelungsgehalt eines Bebauungsplans. Bebauungspläne treffen bauplanungsrechtliche Festsetzungen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Verkehrsflächen), enthalten jedoch keine verkehrsrechtlichen Anordnungen wie Geschwindigkeitsbegrenzungen.</p> <p>Die Entscheidung über Temporeduzierungen erfolgt nach Straßenverkehrsordnung und unter Anwendung der entsprechenden Verwaltungsvorschrift durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde.</p> <p>Die Anregung wird an die zuständige Stelle zur Prüfung weitergegeben.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---------|--|---|
| | | Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf. |
| 2. Lärm | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau _____ sehr geehrter Herr _____</p> <p>wir danken für die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden Unterlagen und zur Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken im Aufstellungsverfahren. Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>1. Sachverhalt 1.1 Unternehmenshintergrund und Genehmigungslage 1.1.1 Die _____ betreibt am Standort Mainz-Kastel seit Jahrzehnten einen zertifizierten Entsorgungsfachbetrieb für Eisen- und NE-Metalle. Ihre Betriebsflächen befinden sich auf den Grundstücken im Bereich des Bebauungsplans 1994/01. Wiesbaden Straße/ Petersweg -1. Änderung Westteil (südlicher Teil) vom 23.06.1994 der Stadt Wiesbaden. Das Betriebsgelände ist nach der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt nach dem Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0. Die _____ verfügt in diesem Bereich über die immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom _____ geändert mit Bescheid vom _____ (3) zur Erweiterung der Betriebsfläche als Zwischenlagerfläche für leere Container und Trockenschrott ohne schädliche Anhaftungen und Annahme, Zwischenlagerung und Erstbehandlung von Elektro -und Elektronik Altgeräten, zuletzt geändert durch den Bescheid vom _____ zur Änderung der genehmigten Jahresmenge einzelner Abfallarten unter Beibehaltung der genehmigten Gesamtjahresmenge, genehmigt nach den Nummern (4. BlmSchV nach dem Stand der Genehmigungserteilung):</p> | <p>Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde das folgende schalltechnische Gutachten erstellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schalltechnisches Gutachten, Landeshauptstadt Wiesbaden, Bebauungsplan „Kastel Housing Area - Teil Wiesbadener Straße“ (Bericht-Nr. 22019_gut01_v2_250306) vom 06.03.2025, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG in Kooperation mit der RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG <p>In diesem Gutachten wurden u. a. auch die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplan „Kastel Housing Area - Teil Wiesbadener Straße“ ermittelt und anhand der DIN 18005 und der TA Lärm bewertet.</p> <p>Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auch die Geräuscheinwirkungen ausgehend von der berücksichtigt.</p> <p>Dem Gutachten lagen die folgenden Grundlagen betreffend den Betrieb der Firma _____ zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prognose über die zu erwartende Lärmemission und -immission durch eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrott sowie Schrotten gemäß ElektroG im Rahmen eines Änderungsgenehmigungsverfahrens, Anlagenstandort: _____ Planungsstand: Mai 2013, ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH • Immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom _____ geändert mit |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>„- 8.11.2.2 (Verfahrensart V, Anlage zur sonstigen Behandlung, ausgenommen Anlagen, die durch Nr. 8.1 bis 8.10 erfasst werden, mit einer Durchsatzkapazität an Einsatzstoffen von gefährlichen Abfällen von 1 t bis weniger als 10 t je Tag, i.V. m.</p> <p>-8.11.2.4 (Verfahrensart V, Anlagen zur sonstigen Behandlung, ausgenommen Anlagen, die durch die Nr. 8.1 bis 8.10 erfasst werden, mit einer Durchsatzkapazität von nicht gefährlichen Abfällen, soweit nicht durch die Nr. 8.11.2.3 erfasst, von 10 t oder mehr je Tag), i. V. m.</p> <p>- 8.12.3.2 (Verfahrensart V, Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, auch soweit es sich um Schlämme handelt, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nr. 8.14 erfasst werden, bei Eisen oder Nichteisen-schrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamt-lagerfläche 1 .000 bis weniger als 15.000 m² oder einer Gesamt-lagerkapazität von 100 bis weniger als 1500 t) i.V. m.</p> <p>- 8.12.1.2 (Verfahrensart V, Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, auch soweit es sich um Schlämme handelt, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nr. 8.14 erfasst werden, bei gefährlichen Abfällen mit einer Gesamt-lagerkapazität von 30 t bis weniger als 50 t."</p> <p>1.1.2 Mit Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom wurde der die immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur wesentlichen Änderung der bisher genehmigten Anlage nach § 16 Abs. 1 BlmSchG erteilt. Diese Genehmigung umfasste die Erweiterung der Betriebsfläche um das westlich an das Hauptbetriebsgelände angrenzende Grundstück, zur Lagerung von Eisenmetallen, NE-Metallen und gemischten Metallen sowie Kabel (nicht gefährliche Abfälle), die Anpassung des Maschinen-parks (Umschlagbagger, Gabelstapler, Baggeranbauschere, Kabelschälma-schine) und die Erhöhung der genehmigten Jahresmenge auf 17.585 t/a.</p> <p>1.1.3</p> | <p>Genehmigungsbescheid vom Demnach berücksichtigt das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan nicht die aktuellste Genehmigung der Firma und das dazugehörige schalltechnische Gutachten.</p> <p>Mit dem</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beratungspapier 18, Landeshauptstadt Wiesbaden, Bebauungsplan „Kastel Housing Area - Teil Wiesbadener Strasse“, Untersuchung des Gewerbelärms unter Berücksichtigung der Immissionsschutzrechtlichen Geneh-migung der der Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG in Kooper-ation mit der RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG <p>wurde die Untersuchung zum Gewerbelärm des Gutachtens zum Bebauungsplan unter Berücksichtigung der folgenden Doku-mente fortgeschrieben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prognose über die zu erwartende Lärmemission und -im-mission durch eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrott sowie Schrotten gemäß ElektroG im Rahmen eines Änderungs-genehmigungsverfahrens, Anlagenstandort: Planungsstand: April 2022, , ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH (nachfolgend: Gutachten ADU 2022) • Immissionsschutzrechtliche Ge-nehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Das der Änderungsgenehmigung zugrunde liegende schalltechnische Gutachten beruht hinsichtlich der anzusetzenden Immissionsrichtwerte bezogen auf die Immissionsorte IP 8a (Wiesbadener Straße 96 b, Nordostseite (2. OG), IP 8b (Wiesbadener Straße 94 b, Nordostseite (2. OG), IP 8c (Wiesbadener Straße 86 a, Nordostseite 2.OG) sowie IP 9, nordöstliche Bebauungsplangrenze Helling-Höfe (Wiesbadener Straße 85, (5.OG/Staffelgeschoss) auf Vorgaben des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Schreiben vom . 1</p> <p>Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel für die Gesamtbela stung bei IP 8b und IP 8c im Hinblick auf die von dem Betrieb der verursachten Immissionen gerade noch einge-halten werden. Dabei wurde die Immissionsprognose der zu erwartenden Lärmemission und -immission auf der Grundlage eines Aktivitätenprofils für die Vielzahl einzelner Betriebsvorgänge und Ereignisse, 25 an der Zahl, nach den Anforderungen der TA Lärm vorgenommen. Eine Berücksichtigung der durch den Betrieb verursachten Verkehrsgeräusche wurde unter Berücksichtigung von Nr. 7.4 TA Lärm nicht für erforderlich angesehen.</p> <p>1.2 Festsetzungen des Entwurfs für den Bebauungsplan „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“</p> <p>1.2.1</p> <p>Insoweit sind nur die Festsetzungen im Bereich der Immissionsorte der bereits durch den Gewerbebetrieb verursachten Beeinträchtigungen in dem Blick genommen. Dabei handelt es sich um die Teilbereiche des Bebauungsplans die nördlich als urbanes Mischgebiet (MU 1) und ostwärts sowie südlich als MU 2a und MU 2b als schutzwürdige Nutzungen festgesetzt worden sind,</p> <p>vgl. Stand des Entwurfs des Bebauungsplans „Kastel Housing Area“ vom 14.04.2025, abrufbar unter https://www.o-sp.de/wiesbaden/p1an?pid=73987&tid=198327 und vgl. Kohnen, Schalltechnisch-Städtebaulich-Strategische Beratung der Landeshauptstadt Wiesbaden, „Kastel Housing Area -Teil 1 Wiesbadener Straße“, vom 06.03.2025, Abbildung 3, und Seite 33, im Folgenden abgekürzt mit: Kohnen.</p> | <p>Die Ergebnisse des Beratungspapiers werden nachfolgend dargelegt.</p> <p>Zur Berücksichtigung der zulässigen Betriebstätigkeit der Firma gemäß der Genehmigung und dem Gutachten ADU 2022 wurden folgende Arbeitsschritte – nach gemeinsamer zweifacher Abstimmung – durchgeführt. Die Berechnungen beschränken sich auf den Beurteilungszeitraum Tag (6.00-22.00 Uhr), da die Genehmigung eine Betriebstätigkeit nur in diesem Zeitraum zulässt.</p> <p>Schritt 1</p> <p>Berechnung der höchsten Beurteilungspegel der Firma an den Gebäuden des Bebauungskonzepts Teilbebauungsplan „Wiesbadener Straße“ gemäß der Genehmigung und dem Gutachten ADU 2022.</p> <p>Die Berechnung erfolgt durch die ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind in der folgenden Stellungnahme dokumentiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schalltechnische Berechnung der Lärmimmission durch den Betrieb der am Standort im Bereich des Bebauungsplangebietes Kastel Housing Area - Bebauungskonzept Teilbebauungsplan „Wiesbadener Straße“ sowie dessen Ergänzung durch die E-Mail vom , ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH (nachfolgend: Stellungnahme ADU 2025) <p>Der höchste Beurteilungspegel der Zusatzbelastung der Firma beträgt 57 dB(A). Der Beurteilungspegel unterschreitet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Dafür gelten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte tags mit 63 dB(A) nachts mit 45 dB(A).</p> | <p>Gebiete von 63 dB(A) am Tag um mindestens 6 dB(A). Somit ist der Immissionsbeitrag der Zusatzbelastung der Firma an den maßgeblichen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kastel Housing Area - Teil Wiesbadener Straße“ nach Ziffer 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm irrelevant.</p> <p>Schritt 2 Berechnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel der drei Teilflächen der Firma , die an den Gebäuden des Bebauungskonzepts Teilbebauungsplan „Wiesbadener Straße“ die gleichen, höchsten Beurteilungspegel hervorrufen, wie diejenigen der Stellungnahme ADU 2025 [4].</p> <p>Die Berechnungen wurden durch die Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG anhand des Berechnungsmodells des Gutachtens zum Bebauungsplan durchgeführt. In iterativen Berechnungen wurde für die drei Teilflächen des Betriebsgrundstücks bei einer Emissionshöhe von 2 m über Gelände ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 80 dB(A)/m² ermittelt. Ausgehend von diesem flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde der höchste Beurteilungspegel an den Gebäuden des Bebauungskonzepts Teilbebauungsplan „Wiesbadener Straße“ berechnet.</p> <p>An allen relevanten Fassaden der künftigen Gebäude ist der ermittelte Beurteilungspegel nicht geringer als derjenige der Stellungnahme ADU 2025. Der höchste Beurteilungspegel beträgt 58 dB(A).</p> <p>Schritt 3 Berechnung der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung des Gewerbelärms an den Gebäuden des Bebauungskonzepts Teilbebauungsplan „Wiesbadener Straße“ unter Berücksichtigung der drei Teilflächen der Firma mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 80 dB(A)/m²</p> |
|--|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>Die Berechnungen wurden durch die Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG anhand des Berechnungsmodells des Gutachtens zum Bebauungsplan durchgeführt.</p> <p>Der höchste Beurteilungspegel der Gesamtbelastung beträgt 60 dB(A). Der Beurteilungspegel hält somit den Orientierungswert der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60 dB(A) am Tag ein. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag wird um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Die Berücksichtigung der erweiterten Betriebstätigkeit der Firma gemäß Genehmigung hat keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zur Folge. Daher wird Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans zum Schallschutz erforderlich.</p> <p>Gesamtbewertung</p> <p>Die nach der Genehmigung zulässige Betriebstätigkeit wird durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Irrelevanz des Beurteilungspegels der Zusatzbelastung der als auch hinsichtlich der Einhaltung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm durch den Beurteilungspegel der Gesamtbelastung.</p> <p>Auch unter Zugrundelegung der erweiterten Betriebstätigkeit der Firma gemäß Genehmigung werden im geplanten urbanen Gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.</p> <p>Gemäß der nachfolgenden Stellungnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gegenüberstellung der rechnerisch ermittelten Lärmimmission (ADU/Kohnen) durch den Betrieb der im Bereich des Bebauungsplangeschriebenes Kastel Housing Area - Bebauungskonzept Teilbebauungsplan „Wiesbadener Straße“ <p style="text-align: right;">ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH</p> |
|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>1.2.2</p> <p>In diesem Bereich sind für die Emissionen, die von dem Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen und von der Schiene ausgehen, an den westlichen zur Wiesbadener Straße gelegenen Gebäudefassaden Geräusch-einwirkungen (Szenario 1, ohne neue Bebauung im Plangebiet, Erdgeschoss) von 68 dB(A) ermittelt worden,</p> <p>vgl. Kohnen, a.a.O., Feststellungen für Verkehrslärm Anlage 3.1.1.1, (Szenario 2 mit Bebauung im Plangebiet, Erdgeschoss) von 63/66 dB(A),</p> <p>vgl. Kohnen, a.a.O., Anlage 3.2.1.1, an ostwärts gelegenen Gebäudefassaden Geräuscheinwirkungen (Szenario 1, ohne neue Bebauung im Plangebiet, Erdgeschoss) von 61/62 dB(A) ermittelt worden,</p> <p>vgl. Kohnen, a.a.O., Anlage 3.1.1.1, (Szenario 2, mit Bebauung im Plangebiet, Erdgeschoss) von 54-58 dB(A).</p> <p>vgl. Kohnen, a.a.O., Anlage 3.2.1.1.</p> <p>Dafür gelten nach § 2 Abs. 1 der 16. BlmSchV bei urbanen Gebieten Immissions-grenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Wegen der insoweit festzustellenden Überschreitungen der Immissions-grenzwerte sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen in Vorschlag gekommen.</p> <p>Für die Beurteilung des Gewerbelärms innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Beurteilungsgrundlage die DIN18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. m. dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 herangezogen worden. Zur Konkretisierung von DIN 18005 finde die TA Lärm Anwendung. Für die Beurteilung Gewerbelärm im Rahmen der Bauleitplanung gelte sie nur mittelbar,</p> <p>vgl. Kohnen, a.a.O., S. 89.</p> <p>Bei den Gewerbebetrieben ist unter der laufenden Ziffer 15 auch der Betrieb berücksichtigt worden,</p> <p>vgl. Kohnen, Seite 95.</p> | <p>sind die Immissionen der flächenhafte Emissions-Modellierung gemäß dem Beratungspapier 18 hinreichend berücksichtigt worden.</p> <p>Die Ausführungen zum Verkehrslärm werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Kommentierung.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Als Anlage 1.2 zu dem Gutachten Kohnen" ist unter der Bezeichnung Landeshauptstadt Wiesbaden, „Gewerbelärm, Betriebsmodelle und Emissionspegel" ausgeführt (Seite 30), das Gutachten der ADU Cologne GmbH für den Betrieb der liege vor.</p> <p>Ohne weitere Erklärung wird ausgeführt, dass für das Betriebsgelände mit zwei Teilflächen (Nord und Süd) flächenbezogene Schallleistungspegel (73 dB(A)/m² und 75 dB(A)/m²) zugrunde gelegt worden seien.</p> <p>Vgl. Kohnen, a.a.O., Anlage 1.2, S. 30.</p> <p>Solche flächenbezogenen Schallleistungspegel enthält das Gutachten der ADU Cologne GmbH nicht. Vielmehr sind dort die Betriebsvorgänge und Ereignisse in einem Aktivitätenprofil als einzelne Schall-leistungspegel erfasst worden, die schließlich auf Grund der rechnerischen Ableitung zu den Beurteilungspegeln an dem jeweiligen Immissionsort geführt haben.</p> <p>Es ist ohne Weiteres nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen bei Kohnen für die Ermittlung der Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm an den Immissionsorten im Bebauungsplan-Entwurf die zu Grunde gelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel verwendet worden sind und nicht die in dem Gutachten der ADU Cologne GmbH genannten Beurteilungspegel.</p> <p>Dies kann auch nicht bei einer Anwendung der DIN 18005 nachvollzogen werden, die allein für den Fall gilt, ohne Kenntnis der konkreten Nutzung in einem Industrie- oder Gewerbegebiet, die Immissionen abzuschätzen, mit der für ein benachbartes Wohngebiet zu rechnen wäre. Im vorliegenden Fall ist jedoch die bestandsgeschützte Nutzung im Gewerbegebiet auf Grund der immissionsschutzrechtlich genehmigten Nutzung bekannt und für die heranrückende Wohnbebauung das zulässige Maß an Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu ermitteln. Dafür ist bei Kohnen von flächenbezogenen Schallleistungspegeln ausgegangen worden, deren Ableitung jedoch nicht nachvollziehbar ist.</p> <p>Außerdem wären nach DIN 18005 flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² für Gewerbegebiete oder 65 dB(A)/m² Industriegebiete zu Grunde zu legen gewesen.</p> <p>Jedenfalls würde sich ein nicht zutreffender, zu geringer Ansatz für die flächenbezogenen Schallleistungspegel dahin auswirken, dass die daraus abgeleiteten Beurteilungspegel an den Immissionsorten in dem Bebauungsplan-Entwurf die</p> | <p>In zweifacher Abstimmung mit der und der ADU Cologne GmbH wurde den Berechnungen im Rahmen des Beratungspapiers 18 für die drei Teilflächen des Betriebsgrundstücks der Firma ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 80 dB(A)/m² in Ansatz gebracht. Der Ansatz bildet die nach der Genehmigung und dem Gutachten ADU 2022 zulässige Schallabstrahlung in Richtung des Plangebiets zutreffend ab.</p> <p>Die Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück der Firma sind nach Ziffer 7.4 Abs. 1 der TA Lärm dem Gewerbelärm zuzurechnen. Die Fahrzeuggeräusche auf dem</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend abbilden.</p> <p>Darüber hinaus ist bei Kohnen nicht zu erkennen, dass die gegenüber den Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm wesentlich bedeutenderen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm (Straße und Schiene) in einer wie auch immer unter Berücksichtigung von Nr. 7.4 TA Lärm notwendigen Kumulation Berücksichtigung gefunden hätten.</p> <p>2. Anregungen und Bedenken</p> <p>2.1 Heranrückende Wohnbebauung</p> <p>2.1.1</p> <p>Auch wenn der Bebauungsplan „Kastell Housing Area-Bereich Wiesbadener Straße“ dem Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ zur Nachverdichtung im Bestand</p> | <p>Betriebsgrundstück sind in dem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 80 dB(A) hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen, ausgelöst durch die Firma sind nach Ziffer 7.4 Abs. 2 TA Lärm getrennt von den Fahrzeuggeräuschen auf dem Betriebsgrundstück zu ermitteln und zu bewerten. Es findet keine kumulative Bewertung der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück und Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen als Gewerbelärm statt. Gemäß dem schalltechnischen Regelwerk sind die Geräuscheinwirkungen der unterschiedlichen Lärmarten getrennt zu ermitteln und anhand des jeweiligen Regelwerks getrennt zu beurteilen.</p> <p>Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind im Gutachten zum Bebauungsplan in der Aufgabenstellung „Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund des Gesamtverkehrslärms“ umfassend berücksichtigt. Die Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms (Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm) sind bei der Ausarbeitung des umfangreichen Schallschutzkonzepts zum Bebauungsplan angemessen berücksichtigt.</p> <p>Lediglich bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, welche die Grundlage zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist, waren sowohl die Geräuscheinwirkungen des Gesamtverkehrs- als auch des Gewerbelärms kumulativ zu betrachten.</p> <p>Einschätzung des Fachbereichs Luft und Lärm zur Lufthygiene (Stäube, Staubinhaltsstoffe und Gerüche) ausgehend von der Firma</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>vgl. Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf, Seite 19,</p> <p>folgt und beispielhaft für ein großes Innenentwicklungspotenzial durch die Reorganisation von heterogenen gewachsenen Stadträumen steht, kommt es nicht allein darauf an, innerhalb des Plangebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen sowie außerhalb des Plangebiets „unzumutbare“ schalltechnische Auswirkungen zu vermeiden.</p> <p>vgl. Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf, Seite 23, 28.</p> <p>Vielmehr verhält es sich so, dass im Sinne des Prioritätsprinzips der Umstand dass in einem Gebiet zeitlich vor der Zulassung der Wohnnutzung bereits der emittierende Gewerbebetrieb vorhanden war, zu einer geminderten Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung führt. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung müssen in einem weitergehenden Maße hingenommen werden als dies sonst in vergleichbaren Gebieten zumutbar wäre.</p> <p>vgl. BVerwG, Urteil vom 23.09.1999 -4 C 6/98, NVwZ 2000, 1050, zit. nach Uschkereit, Schutz bestehender Gewerbebetrieb vor heranrückender Wohnbebauung, NJW Spezial 2014, 172f.</p> <p>Insoweit kommt es auch nicht darauf an, ob sich im Nahbereich des emittierenden Betriebs bereits Wohnhäuser befinden (ehemalige Wohnhäuser der Housing Area als Flüchtlingsunterbringung), wenn sich die Situation für den Betreiber durch die heranrückende Wohnbebauung infolge der Verfestigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung für die Wohnnutzung weiter verschlechtert.</p> <p>Vgl. Ziekow, in: Sodan/Ziekow Verwaltungsgerichtsordnung, 5.Aufl., § 4 7 Rn. 419.</p> <p>Jedenfalls gilt der Grundsatz des immissionsschutzrechtlichen Bestandsschutzes insoweit, wie nachträgliche Anordnungen, eine Untersagung des Betriebs oder ein Widerruf der Genehmigung nur unter zusätzlichen Voraussetzungen zulässig sind, insbesondere unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit.</p> <p>Vgl. Jarass, BlmSchG, 15. Aufl. 2024, § 6 Rn. 56.</p> | <p>Die Firma (Emittent) verfügt über den</p> <p>In diesem wurden zur Thematik „Luftreinhaltung“ Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel IV.; 7. Immissionsschutz; Luftreinhaltung).</p> <p>In Kapitel V.; Begründung; Immissionsschutz ist folgendes aufgeführt, „...keine Hinweise darauf, dass mit schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. mit Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch die emittierten Stoffe im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 1 BlmSchG zu rechnen ist. Der Nachweis zur Einhaltung der TA Luft bezüglich der Staubimmissionen wurde mit Prognose der Staubemissionen und -immissionen der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 24. Februar 2023 belegt.“</p> <p>Folgende Aussage ist den Antragsunterlagen in „Anlage 8. Luftreinhaltung; 8.2 Geruch“ zu entnehmen, „Von den gehandhabten Abfällen gehen auch weiterhin keine negativen Auswirkungen durch Geruchsemissionen aus.“</p> <p>Aus dem Genehmigungsbescheid, den Antragsunterlagen und der Prognose der Staubemissionen und -immissionen geht keinerlei Indiz hervor, dass die Lufthygiene (Stäube, Staubinhaltsstoffe und Gerüche) eine Gefährdung darstellen. Die genannten Unterlagen sind plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Zudem ist der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zum B-Plan Kastel-Housing Area (Schreiben vom 06.08.2025) folgendes zu entnehmen „Aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas bestehen keine Bedenken.“.</p> <p>Aufgrund der oben aufgeführten Ausführungen schätzt der Fachbereich Luft und Lärm ein, dass die Firma</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---------|---|---|
| | | <p>kein relevanter Emittent im Zusammenhang mit der Lufthygiene (Stäube, Staubinhaltsstoffe und Gerüche) ist.</p> <p>Hinweis: Der Fachbereich Luft und Lärm weist darauf hin, dass die Zuständigkeit bei genehmigungsbedürftigen Anlagen (Genehmigungsverfahren, Überwachung etc.) u. a. nach der hessischen Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung (ImSchZuV) beim Regierungspräsidium Darmstadt liegt.</p> |
| 2.1.2 | <p>Von einer solchen Verschlechterung für den emittierenden Gewerbebetrieb der Firma ist deswegen auszugehen, weil die für den Immissionschutz in der Bauleitplanung maßgeblichen Anforderungen an die Abstände zwischen Gewerbe und Wohnen offensichtlich verletzt sind.</p> <p>vgl. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen - V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 (SMBI. NRW)</p> <p>Der Abstandserlass, der in Nordrhein-Westfalen (NRW) als Verwaltungsvorschrift zur Anwendung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) dient, wird auch in anderen Bundesländern bei der Bauleitplanung und bei Gerichtsverfahren berücksichtigt. Er konkretisiert die Anforderungen des § 50 BlmSchG und dient als Orientierungshilfe für die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten sowie Wohngebieten.</p> <p>Obwohl es keinen bundesweit einheitlichen Abstandserlass gibt, finden die Prinzipien und die Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses auch in anderen Bundesländern Beachtung und werden bei der Beurteilung von Bauvorhaben und bei Streitigkeiten herangezogen.</p> | <p>Durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans tritt für die Betriebstätigkeit der Firma Firma aus nachfolgenden Gründen keine Verschlechterung hinsichtlich des Schallschutzes im Vergleich zur Genehmigung ein.</p> <p>In den zur Firma Firma nächstgelegenen Gebäuden im Plangebiet sind derzeit bereits Wohnnutzungen genehmigt. Die Gebäude Wiesbadener Straße 94b und 86a genießen nach der Genehmigung Firma und dem Gutachten ADU 2022 die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets und das Gebäude Wiesbadener Straße 96b die eines Mischgebiets. Mit der Ausweisung eines urbanen Gebiets ist für die maßgeblichen Immissionsorte der Genehmigung Firma künftig keine strengere Schutzbedürftigkeit in Ansatz zu bringen. Vielmehr wird eine schalltechnisch robustere Gebietsart festgesetzt, sodass den künftigen Bewohnern insbesondere am Tag höhere Geräuschbelastungen zugemutet werden können. Auch rückt die schutzbedürftige Bebauung im Plangebiet im Vergleich zu o.g den bestehenden Wohngebäuden nur unwesentlich näher an das Betriebsgrundstück der Firma Firma heran.</p> |
| 2.1.2.1 | <p>Die Abstandsliste findet Anwendung zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungs-gemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten andererseits, sofern sie an vorhandene oder</p> | <p>Ausweislich des Beratungspapiers 18 ist der Immissionsbeitrag der Firma Firma gemäß Genehmigung nach Ziffer 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm irrelevant, da der</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>geplante Gewerbe- und Industriegebiete heranrücken (Erlass, Abschnitt 2.2.2). Damit wird dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen (Erlass, Abschnitt 2.2.2.1), vgl. BVerwG, Urteil vom 12.1.21975 - IV C 71/73.</p> <p>Dabei ist der Abstand bei der geringsten Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten zu messen (Erlass, Abschnitt 2.2.2.3). Den Festsetzungen des Abstandserlasses sollte im Allgemeinen der Vorzug eingeräumt werden, abgesehen von Festsetzungen für Emissionskontingente (Erlass, Abschnitt 2.2.2.8). Diese Maßgaben finden vorliegend jedoch keine Anwendung.</p> <p>Aus der Abstandsliste allein können keine Rückschlüsse auf vorhandene Immissionssituationen gezogen werden. In diesen Fällen ist darauf hinzuweisen, dass eine hinreichende Sachverhaltsermittlung im Hinblick auf die Immissionssituation und eine vollständige Zusammenfassung des Abwägungsmaterials anhand der vorhandenen Situation zu erfolgen hat (Erlass, Abschnitt 2.2.3), vgl. OVG NRW, Beschluss vom 23.07.2004 - 10 a B 1009/04 NE.</p> <p>Die Abstandsliste findet im Bebauungsplanverfahren Anwendung, insbesondere bei der Festsetzung von reinen oder allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan in Nachbarschaft zu Industrie-bzw. Gewerbe-gebieten (Erlass, Abschnitt 2.4.2.1).</p> <p>2.1.2.2</p> <p>Dementsprechend ist anhand der Abstandsliste zu prüfen, welche Abstände zwischen der Anlage der Kastell Housing Area und der beabsichtigten Wohnbebauung (MU 1) im Bereich des Bebauungsplans "Kastell Housing Area -Bereich Wiesbadener Straße" vorhanden sein würden. Bezogen auf die südliche Teilfläche der Anlage der Kastell Housing Area, beträgt der auf der Grundlage auf der maßstäblichen Darstellung im Bebauungsplan ermittelte Abstand 113 m, bezogen auf die westliche Teilfläche der Anlage der Kastell Housing Area, beträgt der auf diese Weise ermittelte Abstand 62 m.</p> | <p>Beurteilungs-pegel der Zusatzbelastung der Firma an allen maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.</p> <p>Außerdem weist das Beratungspapier 18 nach, dass der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung des Gewerbelärms an allen maßgeblichen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete um mindestens 3 dB(A) unterschreitet.</p> <p>Für die ausgeübte Betriebstätigkeit der Firma ergeben sich somit keinerlei Beschränkungen oder Risiken einer nachträglichen Anordnung.</p> <p>Der § 50 BlmSchG wurde im Zuge der vorliegenden Planung in der Art berücksichtigt, dass die genehmigte Betriebstätigkeit der vorhandenen Gewerbetriebe umfassend ermittelt und den Berechnungen zum Gewerbelärm zugrunde gelegt wurde. Ausweislich des Beratungspapiers 18 wird im Plangebiet der Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete sicher eingehalten. Daher bedarf es keines größeren Abstands zwischen den Gewerbetrieben und den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet.</p> <p>Die Anwendung des Abstandserlasses NRW ist nicht erforderlich und nicht geboten, da durch die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen oder die Baugenehmigungen, so auch für die Firma Kastell Housing Area, die schalltechnisch zulässige Betriebstätigkeit eindeutig festgelegt ist.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Die auf dem Betriebsgelände der zugelassenen Anlagen (siehe oben Abschnitt 1.1.1) verlangen einen Abstand von 300 m, mit Ausnahme der Anlage zur zeitweiligen Lagerung bei gefährlichen Abfällen von 30 bis a 50 t nach Nr. 8.12.1.2 des Anhangs 1 zur 4. BlmSchV mit 500 m.</p> <p>Soweit der ermittelte Abstand (113 m/62 m) den aus der Abstandsliste sich ergebenden Abstand (300 m/500 m) nicht nur geringfügig unterschreitet, ist darauf hinzuweisen, dass sich aus der Realisierung dieser Planung wechselseitige Beeinträchtigungen ergeben können und die Beachtung des Trennungsgrund-satzes nach § 50 BlmSchG nicht mehr gewährleistet ist (Erlass, Abschnitt 2.4.2.1).</p> <p>Insoweit wird dem Planungsträger empfohlen, mithilfe eines Gutachtens feststellen zu lassen, ob tatsächlich und gegebenenfalls in welchem Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in dem festzusetzenden Wohngebiet durch den Betrieb von Industrie- oder Gewerbeanlagen zu erwarten sind und ob diese durch eventuelle Schutzmaßnahmen im Wohngebiet unterbunden werden können (Abschnitt 2.4.2.1 Buchstabe b}.</p> <p>2.1.2.3</p> <p>Ein solches Gutachten hat die Landeshauptstadt Wiesbaden eingeholt. Dies ist auch Grundlage der hiermit geltend gemachten Anregungen und Bedenken. Das vorliegende Gutachten befasst sich im Schwerpunkt mit den durch Verkehrslärm verursachten Emissionen bzw. Immissionen bei der im Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigten Wohnbebauung. Bei diesen durch Verkehrslärm verursachten Beeinträchtigungen sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, um solche Beeinträchtigungen auszuschließen. Dabei haben sich die Anforderungen an den Schutz vor Verkehrslärm-Immissionen nach den Vorschriften der 16. BlmSchV auszurichten.</p> <p>Die von der geltend gemachten Bedenken richten sich gegen die Berücksichtigung der von ihrer Anlage ausgehenden Gewerbelärm-Emissionen.</p> <p>Denn nach dem im Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Sachverständigungsgutachten ist die Beurteilung der heranrückenden Wohnbebauung mithilfe von flächenbezogenen Schalleistungspegeln fehlerhaft. Hinsichtlich der Auswirkungen des Betriebs der auf die geplante Wohnbebauung sind flächenhafte Schallquellen,</p> | <p>In zweifacher Abstimmung mit der Firma und der wurde den Berechnungen im Rahmen des Beratungspapiers 18 für die drei Teilflächen des Betriebsgrundstücks der Firma ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 80 dB(A)/m² in Ansatz gebracht. Der Ansatz bildet die nach der Genehmigung und dem Gutachten ADU 2022 zulässige Schallabstrahlung in Richtung des Plangebiets zutreffend ab.</p> <p>Ausweislich des Beratungspapiers 18 ist der Immissionsbeitrag der Firma gemäß Genehmigung nach Ziffer 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm irrelevant, da die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung der Firma an allen maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.</p> <p>Außerdem weist das Beratungspapier 18 nach, dass der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung des Gewerbelärms an allen maßgeblichen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete um mindestens 3 dB(A) unterschreitet.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>vgl. Kohlen, a.a.O., Seite 88,</p> <p>verwendet worden, um die in den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen zugelassenen Anlagen und deren schalltechnische Auswirkungen beurteilt nach TA Lärm (Gutachten der ADU Cologne) zu erfassen. Gegen diese Art der Ermittlung der vom Betrieb der ausgehenden Emissionen bestehen rechtliche Bedenken. Die Ermittlung der maßgeblichen Emissionsgrößen sind nicht nachvollziehbar. Auch die danach fehlerhaft ermittelten Ergebnisse für die Lärmimmissionen durch Gewerbelärm haben bereits zu Überschreitungen der zulässigen Beurteilungspegel im Bereich von MU 1 geführt.</p> <p>2.2 Fehlerhafte Erstellung des Abwägungsmaterials</p> <p>Es wurde schon ausgeführt (siehe oben Abschnitt 1.2.2), dass bei der Erfassung der Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm mit Auswirkung auf die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungs-plan-Entwurfs Mängel aufgetreten sind. Solche Ermittlungs- und Bewertungsfehler werden nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Verfahrensfehler erkannt. Denn danach sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Eine in wesentlichen Punkten nicht zutreffende Ermittlung oder Bewertung stellt einen grundsätzlich beachtlichen Verfahrensfehler dar, der allerdings nicht unbeachtlich gewesen sein darf, das heißt, offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.</p> <p>Vgl. Uechtritz in: BeckOK Spannowsky/Uechtritz, 66. Edition, Stand 01.05.2025, § 214 Rn 21.</p> <p>2.2.1 Unvollständige und fehlerhafte Ermittlung der Beurteilungspegel für Gewerbelärm</p> <p>Dazu ist zunächst festzustellen, dass der nach dem Abstandserlass NRW geforderte Abstand nicht nur geringfügig unterschritten ist, deswegen die Einhaltung der nach § 50 BImSchG geforderten Grundsätze zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen nicht gewährleistet werden kann.</p> <p>Infolgedessen ist im Einzelfall nach dem Abstandserlass eine schalltechnische Untersuchung vorzunehmen. Diese Untersuchung ist zudem auch noch fehlerhaft. Fehlerhaft ist die Ermittlung der Beurteilungspegel für Gewerbelärm insoweit, als sie -die den Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen</p> | <p>Der § 50 BImSchG wurde im Zuge der vorliegenden Planung in der Art berücksichtigt, dass die genehmigte Betriebstätigkeit der vorhandenen Gewerbebetriebe umfassend ermittelt und den Berechnungen zum Gewerbelärm zugrunde gelegt wurde. Ausweislich des Beratungspapiers 18 wird im Plangebiet der Immissionsricht der TA Lärm für urbane Gebiete sicher eingehalten. Daher bedarf es keinen größeren Abstands zwischen den Gewerbebetrieben und den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet.</p> <p>Die Anwendung des Abstandserlasses NRW ist nicht erforderlich und nicht geboten, da durch die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen oder die Baugenehmigungen, so auch für die Firma die schalltechnisch zulässige Betriebstätigkeit eindeutig definiert ist.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Änderungsgenehmigung vom betreffende Anlage sie bezogen auf das nicht in die schalltechnischen Untersuchungen einbezogen hat. Dies wird an den zuvor zitierten Stellen bei Kohnen deutlich, insbesondere in Anlage 1.1.2, wonach als Flächenquelle lediglich der nördliche und der südliche Teil des Betriebsgeländes der berücksichtigt worden ist, nicht jedoch der westliche Teil.</p> <p>2.2.2 Fehlerhaft ermitteltes Abwägungsmaterial</p> <p>Diese fehlerhafte Ermittlung ist auch offensichtlich, zumal diese Änderungsgenehmigung vor Fertigstellung der schalltechnischen Untersuchung am 06.03.2025 durch die zuständige Behörde erteilt worden ist. Bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung wurde die immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 19.12.2003 berücksichtigt, jedoch nicht die später erteilte Änderungsgenehmigung.</p> <p>Diese fehlerhafte Ermittlung wirkt sich insbesondere unter Berücksichtigung der flächenbezogenen Schalleistungspegel (dB(A)/m²) in der schalltechnischen Untersuchung dadurch aus, dass die Grundstücksfläche mit 2320 m² zur Erweiterung des Betriebsgeländes nicht in Ansatz gebracht worden ist. Damit ist die bei Kohnen berücksichtigte flächenhafte Schallquelle um den zusätzlich erforderlichen Ansatz für die erweiterte Grundstücksfläche von 2320 m² und den flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 73 dB(A)/m² und 75 dB(A)/m²) unberücksichtigt geblieben.</p> <p>Dies stellt bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm bezogen auf die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs einen Fehler dar, der für die in die Abwägung nach § 2 Abs. 3 BauGB einzustellenden Belange von Bedeutung ist.</p> <p>Von besonderer Bedeutung ist allerdings, wenn die in diesem Fall gebotene schalltechnische Untersuchung auch noch von fehlerhaften Ansätzen ausgeht. Dies gilt auch für die Kumulation der Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm an der benachbart gelegenen, beabsichtigten Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs sowie die danach bestimmten Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>2.3 Fehlerhaftes Abwägungsergebnis</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Anders verhält es sich mit solchen Fehlern, die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 HS. 2 BauGB Mängel des Abwägungsvorgangs betreffen, die von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht erfasst werden. Dabei handelt es sich um Fehler, die offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Solche Mängel schlagen unmittelbar auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans durch.</p> <p>Vgl. Uechtritz, a.a.O., Rn. 22.</p> <p>Davon ist auszugehen, wenn die Festsetzungen nach dem Bebauungsplan-Entwurf dazu führen, dass die in Bezug auf die Aktivitäten, die innerhalb ihres Betriebs erfolgen und Gegenstand des immissionsschutzrechtlichen Bestandsschutzes sind, Einschränkungen hinzunehmen haben würde, weil die bei Kohnen ermittelten Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm keinen ausreichenden Schutz für die beabsichtigte Wohnnutzung gewährleisten können. In diesem Fall würde der Bebauungsplan-Entwurf mit seinen Festsetzungen nach Inkrafttreten der Satzung auch nach Ablauf der in § 215 Abs. 1 BauGB genannten Frist von einem Jahr im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung angreifbar bleiben.</p> <p>Vgl. Uechtritz, a.a.O., Rn. 117.</p> <p>3. Schlussfolgerungen</p> <p>Für die wird deswegen davon ausgegangen, dass die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken dazu führt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle Betriebsflächen an , einschließlich aller genehmigten Nutzungen und Emissionen, in die für die Entwicklung der für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen einzustellen sind, - der Bestandsschutz für beide Betriebsflächen, insbesondere für bereits genehmigte Mengen, Betriebszeiten und Anlagentechnik, sichergestellt bleibt, - Wohnnutzungen in direkter Randlage zu deren Betrieb ohne ausreichende bauliche oder städtebauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten wegen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm ausgeschlossen werden, - diese Stellungnahme im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessene Berücksichtigung findet. | <p>In den Berechnungen zum Beratungspapier 18 wurde die Betriebstätigkeit der Firma gemäß der Genehmigung und dem dazugehörigen Gutachten ADU 2022 berücksichtigt. In den Berechnungen sind somit alle Betriebsflächen an einschließlich aller genehmigten Nutzungen und Emissionen, eingestellt.</p> <p>Nach den Ergebnissen des Beratungspapiers 18 ist der Immissionsbeitrag der Firma nach Ziffer 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm irrelevant, da der Beurteilungspegel der Zusatzbelastung der Firma an allen maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.</p> <p>Außerdem weist das Beratungspapier 18 nach, dass der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung des Gewerbelärms an allen maßgeblichen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete um mindestens 3 dB(A) unterschreitet.</p> <p>Die Berücksichtigung der erweiterten Betriebstätigkeit der Firma gemäß Genehmigung hat keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zur Folge.</p> <p>Daher wird es nicht erforderlich an den Gebäuden in Randlage des Plangebiets in Richtung der Firma Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den Gewerbelärm vorzusehen.</p> <p>Durch die beabsichtigte Gebietsentwicklung eines urbanen Gebiets ergeben sich für die ausgeübte Betriebstätigkeit der Firma keinerlei Beschränkungen der genehmigten Betriebstätigkeit oder Risiken einer nachträglichen Anordnung.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|----------------|---|---|
| | <p>Die begrüßt die Weiterentwicklung der Fläche im Sinne einer geordneten städtebaulichen Planung. Gleichzeitig wird deutlich gemacht, dass die bestehenden, genehmigten und in Betrieb befindlichen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern sind, und dass die bisher fehlerhafte Ermittlung und Beurteilung zur Lage und Ausdehnung unserer Betriebsfläche zu erheblichen rechtlichen Risiken führen können.</p> <p>Wir stehen jederzeit für ein klarendes Fachgespräch zur Verfügung.</p> | <p>Die vorangehenden Bewertungen sind auf Basis einer zweifachen Abstimmung mit dem Betrieb deren Rechtsberatung, Fachplanern sowie dem Vorhabenträger des urbanen Wohngebiets und der städtischen Verwaltung erfolgt.</p> |
| | | <p>Der Stellungnahme wird im Sinne einer Klarstellung und fachlichen Ergänzung gefolgt (siehe hierzu: Begründung II, Ziff. 12.9 sowie Begründung IV, Ziff. 15). Im Rahmen der Stellungnahme und der dazugehörigen Abstimmungsprozesse werden keine Änderungen der Festsetzungen notwendig.</p> |
| 3. Stellplätze | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplans "Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße" nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Anlass der Stellungnahme ist der Regelungsbedarf hinsichtlich der genehmigten und bauordnungsrechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze für den</p> <p>In der vorgenannten Baugenehmigung sind 14 der erforderlichen 16 Pkw-Stellplätze auf dem Erschließungsgrundstück nachgewiesen, hergestellt und entsprechend mit einer Baulast gesichert. Zwei der 16 Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst hergestellt und nachgewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplantenwurf ist das Erschließungsgrundstück als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Gem. Ausführungen des Bebauungsplans dient die private Verkehrsfläche der Kfz-Erschließungssicherung der bereits realisierten Gebäude mit einem stark eingeschränkter Nutzerkreis. Gem. textlicher Festsetzung sind Stellplätze (St, Ga, TGa) für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die auf dem Erschließungsgrundstück des Wohnturms genehmigten Stellplätze sind dabei nicht explizit dargestellt. Es fehlt auch die zeichnerische Darstellung der zwei Stellplätze, die auf dem Grundstück des Wohnturms genehmigt sind.</p> | <p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die planungsrechtliche Sicherung der genehmigten Bestandsstellplätze am Wohnturm erfolgt durch zeichnerische Aufnahme der beiden Stellplätze auf dem Grundstück in die Planzeichnung. Die übrigen 14 genehmigten Stellplätze auf dem Erschließungsgrundstück werden im Hinweisteil des Bebauungsplans als Bestand mit planungsrechtlicher Zulässigkeit benannt.</p> <p>Stellplätze auf dem Erschließungsgrundstück</p> <p>Die im Zuge der Baugenehmigung vom genehmigten und hergestellten 14 Stellplätze auf dem Erschließungsgrundstück sind durch Eintragung einer Baulast rechtlich gesichert und haben somit Bestandskraft. Die Stellplätze dienen der Erfüllung der Stellplatzpflicht gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) für das Gebäude auf Flurstück (Wohnturm) und sind funktional diesem zugeordnet.</p> <p>Im Bebauungsplan wird das betreffende Flurstück als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Festsetzung dient u. a. der Erschließung der angrenzenden Bebauung und berücksichtigt die eingeschränkte Nutzergruppe. Die</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Wir widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes und bitten um entsprechende Korrektur der Festsetzungen.</p> <p>1. Nach unserem Verständnis sind die genehmigten, per Baulast gesicherten und hergestellten Stellplätze im Bestand gesichert und auch städtebaulich aufgrund der Abstimmungen im Baugenehmigungsverfahren und der erteilten Baugenehmigung vertretbar.</p> <p>Wir bitten deshalb um Klarstellung und Begründung, dass die genannten notwendigen Stellplätze mit der vorliegenden Festsetzung „private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ vereinbar sind und auch nicht der Festsetzung zur Beschränkung von Stellplätzen widersprechen. Weiterhin bitten wir um Klarstellung, dass die Stellplätze im Bestand aus städtebaulicher Sicht dauerhaft als solche genutzt werden können. Dies mit der Zielsetzung, dass die notwendigen 14 Stellplätze im Bereich der Privatstraße - auch bei späteren Änderungen - zulässig sind.</p> <p>2. In der Planzeichnung fehlt die Darstellung der zwei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück des Wohnturms. Auf den benachbarten Grundstücken sind Pkw-Stellplätze zulässig und auch zeichnerisch dargestellt. Im Sinne der Gleichbehandlung bitten wir die beiden Stellplätze in den Festsetzungen zu ergänzen.</p> | <p>vorhandenen Stellplätze stehen in keinem Widerspruch zur Festsetzung, da sie sich bereits im Bestand befinden, rechtlich gesichert sind und keine baurechtlichen oder städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans konträr sind. Die vorhandenen 14 Stellplätze auf dem Erschließungsgrundstück werden daher nicht in Frage gestellt. Die Plangeberin wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich darauf hinweisen, dass diese Stellplätze bestandskräftig genehmigt, durch Baulast gesichert und aus städtebaulicher Sicht dauerhaft zulässig sind.</p> <p>Ergänzung der zeichnerischen Darstellung für zwei Stellplätze auf dem Grundstück des Wohnturms</p> <p>Die beiden Stellplätze, die sich auf dem Grundstück des Wohnturms befinden und Bestandteil der genehmigten baurechtlichen Lösung sind, wurden in der ursprünglichen Planzeichnung nicht dargestellt. Aus Gründen der Gleichbehandlung sowie zur Plantransparenz wird diese kleinteilige zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die Änderung dient ausschließlich der Abbildung des Bestands und greift nicht in die städtebauliche Konzeption ein. Es handelt sich hierbei nicht um eine neue planungsrechtliche Entscheidung, sondern um eine redaktionelle Korrektur im Sinne der bisherigen Abstimmungen zwischen Plangeberin und</p> |
| | | <p>Der Stellungnahme wird im Sinne einer Klarstellung und redaktionellen Ergänzung gefolgt. Die Bestandskraft der 14 Stellplätze auf dem Erschließungsgrundstück wird im Kapitel D „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen unter der neuen Unterpunkt 24 im Bebauungsplan dokumentiert. Die zeichnerische Ergänzung der zwei Stellplätze auf dem Grundstück des Wohnturms erfolgt in der Planzeichnung.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| 1. PLEdoc GmbH (hier: GasLINE GmbH) | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine Versorgungsleitungen von PLEdoc (hier: GasLINE GmbH) betroffen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | |
| 2. LHW: Amt 51.1 - Amt für Soziale Arbeit - Abteilung Grundsatz und Planung | <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das Amt für Soziale Arbeit am 02. Oktober 2024 eine Stellungnahme abgegeben (vgl. Unterlagen). Die dort angeregten Veränderungen haben dankenswerterweise Eingang gefunden im weiteren Prozess.</p> <p>Damit erübrigts sich unsererseits eine weitere Stellungnahme.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angeregten Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange haben bereits Einzug in die Planunterlagen im Entwurfsstand erhalten.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |
| 3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine Einwände vorgebracht.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| (BAIUDBw) (Referat Infra I 3) | | |
| 4. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Bezugnahme auf Ihre oben genannte Anfrage nimmt Hessen Mobil im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung.</p> <p>I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:</p> <p>Wie bereits mit der weiterhin gültigen Stellungnahme 34c2_BV14.3Sh_2024-040035 am 10. Oktober 2024 mitgeteilt, bestehen seitens Hessen Mobil gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Wiesbaden keine Einwände, da die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange durch diesen Bebauungsplan nicht berührt werden.</p> <p>II. Hinweise:</p> <p>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-Immissionschutzgesetzes (BlmSchG).</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine Einwände vorgebracht. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belangen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |
| 5. Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die von uns betreuten Gashochdruckleitungen der KMW Gastransport GmbH Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG sind von der im Betreff genannten Baumaßnahme nicht betroffen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es sind keine Gashochdruckleitungen betroffen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | Diese Planauskunft bezieht sich nur auf die o.g. Gashochdruckleitungen und entbindet Sie nicht davon bei allen Trägern öffentlicher Belange im Maßnahmenbereich Planauskunft einzuholen. | |
| 6. Deutsche Telekom Technik GmbH: Südwest PTI 12 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 23.09.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Nachtrag per E-Mail:</p> <p>Sehr geehrte</p> <p>im Zusammenhang mit der im Betreff erwähnten Baumaßnahme möchten wir detailliert prüfen, ob und inwiefern bestehende Kabeltrassen der Telekom betroffen sind und gegebenenfalls verlegt werden müssen. Detaillierte Planunterlagen, wie beispielsweise Ausbaupläne und Regelquerschnitte, wären dabei äußerst hilfreich. Könnten Sie uns bitte diese Unterlagen zur Verfügung stellen?</p> <p>Aktuell können wir anhand der uns vorliegenden Planunterlagen leider nicht nachvollziehen, in welcher Tiefe gegraben wird.</p> <p>Bitte informieren Sie uns auch über den genauen Baubeginn (Bauzeitenplan, Bauablauf) und der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange der Telekom werden in den Textlichen Festsetzungen unter Kapitel D „Hinweise“ Unterpunkt 22 berücksichtigt.</p> <p>Dort heißt es:</p> <p>„Vorhanden Telekommunikationslinien: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Planzeichnung nicht eingezeichnet wurden. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.“</p> <p>Im Rahmen der nachgelagerten Straßen- und Freiraumplanung (Ebene der Objektplanung) werden die Belange der technischen Infrastruktur (Leitungszonen etc.) bedacht. Auf eine entsprechende Festsetzung auf Ebene der Bauleitplanung wird aufgrund der planerischen Zurückhaltung verzichtet. Die Hinweise werden an die Ausführungsplanung weitergegeben. Ein Konflikttransfer auf die nachgelagerte Genehmigungs- und Objektplanungsebene ist aus Sicht der Plangeberin zulässig.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| 7. LHW: Amt 630410 - Untere Denkmalschutzbehörde | Rechtsgrundlage (bitte detailliert angeben): Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl.2016,211ff.). § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | Die Nennung der Rechtsgrundlage wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel VII „Quellenverzeichnis“ Unterpunkt „Rechtsgrundlagen“ aufgeführt. | |
| | Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf. | |
| 8. LHW: Amt 40 - Schulamt | Der Schulträger (Dez III/Bildungsplanung in Abstimmung mit III/40) begrüßt die planungsrechtliche Absicherung der Bertha-von-Suttner-Schule (Grundschule), die im B-Plan-Bereich Kastel Housing Area liegt. Es bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | Es bestehen keine Einwände. | |
| | Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf. | |
| 9. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Bodendenkmalpflege | Sehr geehrte Damen und Herren, wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.10.2024, zu der sich keine Änderung ergeben hat. Die Hinweise in der textlichen Fassung unter Punkt D.2. Meldung von Bodendenkmälern zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sowie auf die archäologische Baubegleitung von Bodeneingriffen sind korrekt. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | Die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen - Bodendenkmalpflege werden bereits in dem Kapitel D „Hinweise“ Unterpunkt 2 der Textlichen Festsetzung gewürdigt. Die Begründung zum Bebauungsplan thematisiert bereits im Kapitel 2.10 „Kultur und Sachgüter“ im Abschnitt VI „Umweltplanung“ die Fundstellen der Römischen Kaiserzeit sowie der frühen Neuzeit. | |
| | Für die Bauleitplanung ist das sich aus dem Denkmalschutzrecht ergebende Beeinträchtigungsverbot von Bedeutung. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es noch keine Anhaltspunkte, dass die Belange der Denkmalpflege beeinträchtigt werden. Die Belange der Denkmalpflege werden in den Planunterlagen bereits ausreichend | |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>1. Nachtrag</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 2.11 Kultur- und Sachgüter zu den im Planungsgebiet bekannten Bodendenkmälern (unter Punkt "Ermittlung und Beschreibung") sind zutreffend.</p> | <p>gewürdigt. Im Rahmen der Bauausführung sind die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |
| 10. ESWE Verkehrsgesellschaft mbH - Lokale Nahverkehrsaufgaben | <p>Der Planbereich ist mit der Bushaltestelle "Ruthof" in der Wiesbadener Straße in Fahrtrichtung Mainz sowie in Fahrtrichtung Wiesbaden gemäß der im lokalen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossenen Standards an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.</p> <p>Die Haltestelle "Ruthof" wird im Tagesnetz von den Lokalbuslinien 6 und 9 in Richtung Mainz und Wiesbaden bedient. Bei den Lokalbuslinien 6 und 9 handelt es sich um Gemeinschaftslinien der Mainzer Verkehrsgesellschaft und der ESWE Verkehrsgesellschaft.</p> <p>Der Bussteig der Haltestelle "Ruthof" in Richtung Wiesbaden liegt direkt angrenzend am Planbereich. Um den Bussteig der Haltestelle "Ruthof" Richtung Mainz fußläufig erreichen zu können, muss die Wiesbadener Straße gequert werden. Die nächste Querungsmöglichkeit über eine ausgebauten Verkehrsinsel befindet unmittelbar zwischen den beiden Bussteigen. Eine Querung ist hinter dem haltenden Bus möglich. Es ist davon auszugehen, dass ÖPNV-Nutzer diese Verkehrsinsel zum Queren der Wiesbadener Straße nutzen werden. Ein nächster gesicherter Übergang mit einer Lichtsignalanlage befindet sich ca. 145 Meter von der Bushaltestelle "Ruthof" entfernt am Kreuzungsbereich An der Helling / Wiesbadener Straße / Sankt-Florian-Straße.</p> <p>Die Bahnhöfe Wiesbaden-Ost und Mainz-Kastel, je mit einer Bike&Ride-Anlage ausgestattet, befinden sich in der Nähe des Planbereichs und stellen einen Zugang zum schienengebundenen Personenverkehr dar.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Anbetracht der notwendigen Verkehrswende hin zu einer nachhaltigen und klimafreundlichen Mobilität für die Kastel Housing Area wurde im Laufe des Verfahrens ein Mobilitätskonzept erstellt. Das Mobilitätskonzept betrachtet zunächst die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der Umgebung und erarbeitet daraufhin ein Maßnahmenpaket zur nachhaltigen Mobilitätsgestaltung. Mit dem Konzept ist das Ziel verbunden, den Umweltverbund zu stärken und den ruhenden Verkehr zu bündeln. Das Fachgutachten geht im Rahmen einer Erreichbarkeitsanalyse des Plangebietes auf die unterschiedlichen Verkehrsmittel ein und betrachtet hierbei ganz konkret auch die Anbindung an den ÖPNV.</p> <p>Die Empfehlungen zur Installation von Sharing-Systemen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, 6 Carsharing-Stellplätze herzustellen. Fest zugeteilte Aufstellflächen für E-Tretroller werden auf Ebene der Bauleitplanung nicht festgesetzt. Vorstellbar wären etwaige Stellplätze auf den</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Der Bahnhof Wiesbaden-Ost wird regelmäßig von den S-Bahnlinien S1, S8 und S9 angefahren, die direkte Verbindungen in Richtung Frankfurt am Main, Mainz und Wiesbaden Hauptbahnhof bieten. Vom Bahnhof Mainz-Kastel besteht mit den Linien RE9, RB10, S1 und S9 eine Anbindung mit hoher Taktfolge in und aus Richtung Frankfurt. Darüber hinaus besteht hier, mit den Bushaltestellen Bahnhof Kastel und Brückenkopf eine Umsteigemöglichkeit auf zahlreiche Linien des ÖPNV.</p> <p>Bei allen Neubau- und Nachverdichtungsprojekten ab etwa 60 Wohneinheiten empfehlen wir eine befestigte Fläche von 8x2 m für öffentliche Sharing-Systeme der Mikromobilität (Fahrrad und E-Tretroller) 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.</p> | <p>Quartiersplatz. Die Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellanlagen wurde bereits festgesetzt. Konkrete Standorte werden im Rahmen der Freiflächenplanung weiter geprüft.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |
| 11.LHW: Amt 70.2 - Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Logistik | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stellungnahme gemäß der Zusammenstellung der Äußerungen nach § 4 Abs. 1 hat weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>1. Nachtrag</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stellungnahme der ELW wurde in dem Dokument "Zusammenstellung der Äußerungen nach 4_1 und die Auswirkungen auf die Planung" ausreichend berücksichtigt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange des Amtes 70.2 - Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden - Logistik sind in den Planunterlagen des Entwurfs des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |
| | Als Eigentümer der Wasserversorgungsanlagen beantworten wir Ihre Anfrage | Die Stellungnahme 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 |
| 12.ESWE Versorgungs AG - Zentrale Koordination | <p>auch im Auftrag der Wasserversorgungsbetriebe (WLW). Der o.g. Vorgang wurde durch die Fachabteilungen geprüft.</p> <p>Es liegt folgende Stellungnahme vor:</p> <p>ESWE Versorgungs AG Grundsatzplanung - Gas, Wasser, Fernwärme: Zur Sicherstellung der Wärmeversorgung ist im betroffenen Bereich die Verlegung von Nahwärmeleitungen vorgesehen.</p> <p>Ansonsten bestehen seitens der ESWE Versorgungs AG, der sw netz GmbH und der WLW keine Bedenken.</p> | <p>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |
| 13.LHW: Amt 63 - Bauaufsicht (Untere Bauaufsichtsbehörde) | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1,2) und § 4a (3) BauGB zum anhängigen Planverfahren anbei die Stellungnahme der Bauaufsicht.</p> <p>Plandarstellung:</p> <p>Die Lage der Baufenster auf den Flurstücken ist teilweise nicht eindeutig, eine klare Vermaßung auf die Flurstücksgrenzen fehlt. Die Flurstücke sind nicht deutlich erkennbar.</p> <p>Angabe einer Länge/Tiefe und Lage der Stellplätze fehlt und ist somit nach der Lage nicht im Antragsverfahren prüfbar.</p> | <p>Die Planzeichnung wird um weitere Bemaßungen der Baugrenzen ergänzt. Die textlichen Festsetzungen 5.1 und 10.1 werden gemäß den Anregungen überarbeitet. Die angestrebten Grundstücksverhältnisse (Teilungsentwurf) werden in Kapitel V „Auswirkungen des Bebauungsplans“ im Unterpunkt 1 „Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen aufgezeigt.</p> <p>Plandarstellung - Bemaßung: Die Festsetzungen in der Planzeichnung lassen sich grundsätzlich mit dem Maßstab der Planzeichnung entsprechenden Genauigkeit widerspruchsfrei auf die örtlichen Verhältnisse übertragen. Die Bemaßung jedes Plandetails ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. In Zweifelsfällen geht die Maßangabe jedoch der zeichnerischen Darstellung vor, sodass</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Das Symbol für die Kita ist in der Fläche für Gemeinbedarf dargestellt - sollte dies nicht in Baufeld 1 auf dem rechteckigen Baufenster liegen?</p> <p>In der Fläche für den Gemeinbedarf fehlen Vermaßungen am Baufenster des "Zwischenbau".</p> | <p>man sich durch übermäßige Anwendung der Maßangabe etwaige behördliche Ermessensspielräume überflüssigerweise einschränkt. Der Anregung, den Zwischenbau auf der Fläche für Gemeinbedarf zu vermaßen, wird gefolgt. Auf die Bemaßung weiterer Plandetails wird auch aufgrund der Lesbarkeit verzichtet.</p> <p>Flurstücke: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war die finale Einteilung des Plangebietes in neue Flurstücke und die damit einhergehenden Eigentumsverhältnisse noch nicht in das öffentliche Flurinformationssystem eingetragen. Der Bebauungsplan ist aus dem städtebaulichen Rahmenplan entwickelt und liefert die Grundlage für die zukünftige Neuaufteilung der Grundstücke/ Flurstücke. Auf eine Überarbeitung der Planzeichnung wird an dieser Stelle verzichtet. Die geplanten Grundstücksverhältnisse (Teilungsentwurf) werden in Kapitel V „Auswirkungen des Bebauungsplans“ im Unterpunkt 1 „Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen“ dargestellt.“</p> <p>Symbole für die Kita: Gemäß Planzeichenverordnung Ziffer 4.1 kann die farbige Flächensignatur einer Fläche für Gemeinbedarf um ein Symbol/Piktogramm ergänzt werden, welches die vorhandenen/geplanten Einrichtungen und Anlagen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung konkretisiert. Im vorliegenden Fall ist das Symbol für die Kita korrekt verortet. Im sogenannten „Haus der Bildung“, nordöstlich der Grundschule ist eine städtische Kindertagesstätte im Bestand vorhanden.</p> <p>Die Übertragung dieser Symbolik auf die Gebietstypen nach § 1 bis § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht die</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Festsetzungen: Zu 2.1.1 alle festgesetzten Grundflächen GF sind größer als die möglichen Baufenster.</p> <p>Zu 2.1.2 welche Nebenanlagen sollen den explizit in Baufeld 1 errichtet werden? Die Freifläche für die Kindertagesstätte ist auf der öffentlichen Grünfläche verortet siehe Festsetzungen 11.2.</p> | <p>Planzeichenverordnung (PlanZV) indes nicht vor. Die neue, zusätzliche Kita befindet sich entsprechend in Baufeld 1. In diesem Bereich ist ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, das die weitere Planung einer Kita ermöglicht. Aufgrund der vorangehenden Begründung und vor dem Hintergrund, dass mit der Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße ein angebotsbezogener Projekt-Bebauungsplan umgesetzt werden soll, wird von dem Einfügen eines weiteren Kita-Symbols nach Planzeichenverordnung kein Gebrauch gemacht.</p> <p>Festsetzungen: Zu 2.1.1: Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO muss nicht der zulässigen Grundfläche nach § 19 Absatz 2 BauNVO entsprechen. Durch die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt eine Lokalisierung der baulichen Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) ist dagegen eine Rechengröße ohne räumlichen Bezug. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung stehen eigenständig nebeneinander. Jede Festsetzung ist für sich anzuwenden, ist aber nur im Rahmen der anderen ausnutzbar. Darüber hinaus erlaubt der angebotsbezogene Bebauungsplan, über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, dass Baugrenzen gem. § 19 (3) BauNVO für einzelne Gebäudeteile überschritten werden dürfen. Diese Überschreitung ist zuzüglich eines Puffers bei der Höhe der zulässigen Grundfläche mit eingerechnet.</p> <p>Zu 2.1.2: Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine detaillierte Festlegung einzelner Nebenanlagen trifft, sondern lediglich den Rahmen für zulässige Nutzungen vorgibt. Für das Baufeld 1 sind im</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Zu 10 Flächen für den Gemeinbedarf, In Pkt. 10.1 wird in der Aufzählung "gedeckte" und "ungedeckte" Schulsportanlagen genannt. Diese Begrifflichkeit ist Planungsrechtlich und auch Baurechtlich nicht definiert. Da auf der Fläche offensichtlich Schulsportanlagen zugelassen werden sollen, ist es entbehrlich diese in Halle (gedeckte) und Platz (ungedeckte) zu unterscheiden.</p> <p>Redaktioneller Punkt: zu 5.1. Zeile 3: Schreibfehler es müsste heißen " zu 10,00m in der Tiefe überschritten"</p> | <p>Erdgeschossbereich der Kita-Spielgeräte in den Außenanlagen als Nebenanlagen vorgesehen. Darüberhinausgehende zukünftige Bedarfe können sich abhängig von der späteren Nutzung entwickeln und sollen durch die Angebotsplanung nicht ausgeschlossen, sondern flexibel ermöglicht werden.</p> <p>Zu 10: Flächen für den Gemeinbedarf: Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung 10.1 wird überarbeitet. Die Termini „gedeckte“ und „ungedeckte“ werden aus den textlichen Festsetzungen gestrichen.</p> <p>Redaktioneller Punkt: zu 5.1 Zeile 3 - Redaktioneller Punkt: Der Anregung wird gefolgt. Der Schreibfehler wird korrigiert.</p> |
| | Sehr geehrte Damen und Herren, | Die Stellungnahme 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 |
| 14. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, NL Rhein-Main (Fachbereich CCZZ) | <p>gegen das o. g. Verfahren bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken. Bauliche Planungen des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen sind mir derzeit nicht bekannt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Bundes bitte ich Sie, soweit noch nicht Geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) am Verfahren zu beteiligen.</p> | <p>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |
| 15. LHW: Amt 67 - Grünflächenamt | <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte das Grünflächenamt bereits differenzierte Hinweise und Vorbehalte zur textlichen Begründung des Bebauungsplanentwurfs eingebracht, insbesondere hinsichtlich der Grün- und Freiraumstruktur. Diese Hinweise wurden in der jetzigen Fassung der Offenlage nicht hinreichend berücksichtigt. Die entsprechenden fachlichen Bedenken bestehen daher fort.</p> <p>Wir möchten jedoch ausdrücklich klarstellen, dass sich das Grünflächenamt nicht grundsätzlich gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in seiner jetzigen Abgrenzung stellt. Wir unterstützen die Ziele des städtebaulichen Leitbilds - insbesondere im Hinblick auf klimaoptimiertes Stadtgrün, soziale Aufenthaltsqualitäten und grünräumliche Vernetzung - ausdrücklich. Allerdings sehen wir eine erhebliche Diskrepanz zwischen den formulierten Zielsetzungen des Leitbilds und den im Bebauungsplanentwurf planerisch vorgesehenen Rahmenbedingungen, etwa bei Straßenquerschnitten, Baumstandorten und nutzbaren Freiräumen.</p> <p>So können einige der im Plan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte - auf Grundlage der vorgesehenen Querschnitte und Abstände nicht unter optimalen Voraussetzungen realisiert werden. Die vom Grünflächenamt für das Verfahren bereits abgesenkten Pflanzabstandsstandards werden teils weiterhin unterschritten. Zwar wurden hierfür separate Lösungen im städtebaulichen Vertrag</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsentscheidung basiert auf einer Gesamtabwägung aller Belange. Das Anliegen wurde darin berücksichtigt, konnte jedoch nicht überwiegen.</p> <p>Die Anmerkungen des Grünflächenamtes vor und während der frühzeitigen Beteiligungsphase wurden zum Anlass genommen, um die Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen und die Anpflanzfestsetzungen zu überdenken und mit den Fachgutachtern, den zuständigen städtischen Fachämtern und dem Projektentwickler abzustimmen. Diese Abstimmungsprozesse (im Rahmen einer Arbeitsgruppe 67, 66 und 61) waren die Grundlage für neue Feststellungsformulierungen für den Entwurf zur Offenlage und der hier vorliegenden Satzungsfassung der Bauleitplanung.</p> <p>In dem geplanten Stadtraum müssen unterschiedlichste Belange miteinander harmonisiert werden. Die angeführten fachlichen Bedenken sind Ausdruck eines bekannten Spannungsverhältnisses zwischen freiraumplanerischen Anforderungen und konkurrierenden städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie z.B. Erschließung, Flächenökonomie, oder sozialen und funktionalen</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>gefunden, aus Sicht des Grünflächenamts sollte eine derartige Kompromissbildung nicht zur Regel in künftigen Verfahren werden, wenn dadurch die Qualität der Grün- und Freiräume beeinträchtigt wird.</p> <p>Darüber hinaus kann die geplante öffentliche Grünfläche aufgrund der nicht ausreichend dimensionierten Zugänge derzeit nicht durch die öffentliche Hand übernommen und betrieben werden.</p> <p>Aussagen zur klimatischen Wirksamkeit oder zu vielfältigen Aneignungsmöglichkeiten im Straßenraum sind planerisch nicht belastbar. Die zeichnerische Umsetzung bleibt in weiten Teilen hinter dem Anspruch des Leitbilds zurück.</p> <p>Für zukünftige Verfahren ist uns daher besonders wichtig:</p> <p>Bei künftigen Überführungen weiterer Teilbereiche des Rahmenplans in verbindliche Bebauungspläne erscheint aus Sicht des Grünflächenamtes eine kritische Überarbeitung oder Weiterentwicklung des bestehenden Rahmenplans erforderlich. Das Festhalten an derzeitigen Vorgaben - insbesondere bei Straßenquer schnitten und Freiraumzuschreibungen - lässt die im Leitbild formulierten Ziele nur unzureichend umsetzen. Die Erfahrungen aus dem aktuellen Planungsschnitt zeigen deutlich, dass eine Fortschreibung des Rahmenplans erforderlich ist, um die städtebaulichen und freiraumbezogenen Zielsetzungen künftig besser in Einklang mit der tatsächlichen Machbarkeit zu bringen.</p> <p>Nur so kann sichergestellt werden, dass klima- und sozialraumrelevante Qualitäten im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung tatsächlich realisiert werden - ein Ziel, das das Grünflächenamt ausdrücklich unterstützt.</p> | <p>Nutzungsansprüchen. Diese Zielkonflikte wurden im Rahmen der Abwägung erkannt und bearbeitet.</p> <p>Der in einem iterativen Verfahren angepasste und erarbeitete Festsetzungsstand berücksichtigt neben den grünordnerischen Anforderungen auch die Belange der Erschließungsplanung, die Belange der technischen Infrastruktur (Konflikte mit Ver- und Entsorgungsleitungen), die Belange der Feuerwehr (Sicherheitsaspekt, Gefahrenabwehr) und die klimaökologischen Hintergründe.</p> <p>Die baulich-funktionale Lösung wird aufgrund der begrenzten Regelungstiefe des Bebauungsplans auch über den städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Der städtebauliche Vertrag ist kein bloßes Kompromissinstrument, sondern ein rechtlich anerkanntes und bewährtes Mittel der verbindlichen Steuerung städtebaulicher Entwicklungen. Er ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplans um Inhalte, die aufgrund ihrer Regelungstiefe oder Vollzugsproblematik nicht planungsrechtlich abgebildet werden können - etwa qualitative Anforderungen an Grün- und Freiräume, Maßnahmen zur Klimaanpassung oder Detailvorgaben zur Erschließung. Als Instrument gemäß § 11 BauGB schafft der städtebauliche Vertrag damit eine zusätzliche rechtssichere Grundlage für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele innerhalb der Kastel Housing Area (KHA) und stellt sicher, dass über den Plan hinausgehende Anforderungen der Spielregeln für eine nachhaltige Quartiersentwicklung im Verfahren verbindlich gesichert werden können.</p> <p>Zugleich ist nachvollziehbar, dass aus Sicht des Grünflächenamts die zeichnerische Umsetzung hinter den formulierten Zielen des Leitbilds zurückbleibt.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|----------------------------|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>Der Bebauungsplan ist das Ergebnis eines komplexen und mehrstufigen Abwägungsprozesses, in dem unterschiedlichste Belange - funktionale, ökologische, soziale und gestalterische - zusammenzuführen waren. Die Belange des Grünflächenamts wurden dabei als fachlich relevantes Element einbezogen und gewürdigt.</p> <p>Das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist weiterhin auch als Modellprojekt zu verstehen, dass insbesondere im Hinblick auf die ämterübergreifende Zusammenarbeit und den systematischen Fachaustausch hervorzuheben ist. Die strukturell und inhaltlich gewonnenen Erkenntnisse stellen eine wertvolle Grundlage für die künftige Planungspraxis der Stadtverwaltung dar.</p> <p>Der Anregung, bei der Fortschreibung des Rahmenplans für die weiteren Konversionsflächen die Erfahrungen aus dem aktuellen Verfahrensabschnitt zu berücksichtigen, wird daher ausdrücklich zugestimmt.</p> <p>Es ist beabsichtigt, die identifizierten städtebaulichen und freiraumplanerischen Erkenntnisse in eine kritische Überarbeitung des Rahmenplans auch im Zuge einer möglichen Weiterentwicklung der KHA (hintere Bereiche) einfließen zu lassen.</p> <p>Ziel ist es, bei der Überführung weiterer Teilbereiche des Rahmenplans in verbindliche Bebauungspläne eine noch stärkere Kohärenz zwischen Leitbild, fachlicher Qualität, technischer und sicherheitsbezogener Anforderungen sowie tatsächlicher Umsetzbarkeit herzustellen. Auf diese Weise sollen klima- und freiraumrelevante Qualitäten künftig nicht nur konzeptionell angestrebt,</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>sondern auch planerisch und baulich verlässlich gesichert werden.</p> <p>Hinsichtlich des Betriebs und der Übernahme der öffentlichen Grünfläche wird auf die langfristigen Absichten zur besseren Erreichbarkeit und allgemeinen Zugänglichkeit der Fläche hingewiesen. Die Rahmenplanung sieht für den Bereich langfristig eine Neuordnung des Kita-Außengeländes vor. Damit kann die öffentliche Grünfläche künftig besser von der Wiesbadener Straße aus und von der Marie-Juchacz-Siedlung erreicht werden. Da der Korridor der öffentlichen Grünfläche zwischen der Zuwegung von der Marie-Juchacz-Siedlung und dem Haus der Bildung / Außengelände dadurch geweitet werden kann, können (zusätzliche) begrünte Aufenthaltsbereiche entstehen, welche in dem beschlossenen Stand der Rahmenplanung bereits enthalten sind. Im Rahmen dieses langfristigen Planungshorizontes, dem eine Übertragung der Fläche in öffentliches Eigentum vorzugehen muss, sind auch die hier vorgebrachten Belange zu würdigen. Aus konzeptioneller Sicht ist absehbar, dass die öffentliche Grünfläche für städtische Fahrzeuge von der Wiesbadener Straße erreicht werden kann. Fahrzeuge zum Transport der Werkzeuge zur Grünpflege können vor dem Haus der Bildung (Betreiber: Amt für Soziale Arbeit) parken und die öffentliche Grünfläche erreichen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |
| 16. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien | DB-Strecke 3603 Frankfurt - Wiesbaden, Bahn-km 35,0 - 35,5 links der Bahn Sehr geehrte Damen und Herren, | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadt Wiesbaden ist die Geräuschbelastung im Plangebiet bekannt. Daher wurde bereits bei der Erarbeitung des</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>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:</p> <p>Bei der o.g. Bauleitplanung bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</p> <p>Immissionen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto wichtiger 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.</p> <p>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).</p> | <p>Rahmenplans für das Gesamtgebiet „Kastel-Housing ein robustes Schallschutzkonzept entwickelt. Hierzu gehört bei der Vollausiedlung des Gebiets ein abschirmender Gebäuderiegel entlang der Bahnstrecke. Dieser Riegel kann jedoch erst dann realisiert werden, wenn die militärische Nutzung im östlichen Teil des „Kastel-Housing-Areals“ aufgegeben wurde.</p> <p>Zum Bebauungsplan „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“, der den ersten Entwicklungsbaustein des Gesamtgebiets darstellt, wurde ein umfangreiches schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuscheinwirkungen des Straßen-, Schienen- und Gewerbelärms empfiehlt der Gutachter ein umfangreiches Schallschutzkonzept an den künftigen Gebäuden.</p> <p>Diese Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch planungsrechtliche Festsetzung und durch Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag vollständig umgesetzt. Sie sind auf Ebene der Bauausführung anzuwenden und werden im Rahmen der Bauantragsstellung geprüft. Bei Realisierung dieser Schallschutzmaßnahmen werden somit im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | 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. | |
| 17.LHW: Amt 36 - Umweltamt | <p>Änderungen sind zur Verdeutlichung <i>kursiv</i> dargestellt.</p> <p><u>Immissionsschutzfachliche Belange</u></p> <p>Die vorgelegten Dokumente sind grundsätzlich plausibel und in sich stimmig. Folgende Anmerkungen haben sich nach Prüfung ergeben.</p> <p>Zum Schallgutachten, zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung Die im März 2025 mit dem Fachgutachter final abgestimmten Änderungen wurden in das Fachgutachten übernommen und an den entsprechenden Stellen der</p> | <p>Die Stellungnahme zu den umwelttechnischen Belangen, Klimaschutz und Energie sowie den wasserrechtlichen und -fachlichen Belangen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die redaktionellen Anregungen zum Schallgutachten werden berücksichtigt. Den redaktionellen Anmerkungen zur Begründung Kapitel IV A 11.6 Fassadenbegrünung und den textlichen Festsetzungen Kapitel D „Hinweise“ Unterpunkt 8 und 10 wird gefolgt.</p> <p>Die vorgebrachten Anregungen zu klimaökologischen und landschaftsplanerischen Aspekten können im Hinblick auf konkurrierende städtebauliche Erfordernisse nicht berücksichtigt werden. Die klimaökologischen und landschaftsplanerischen Belange wurden gegenüber konkurrierenden Belangen zurückgestellt.</p> <p>Zum Schallgutachten, zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Bebauungsplanunterlagen angepasst. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen daher keine weiteren Anmerkungen.</p> <p><u>A 14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...</u></p> <p>In den detaillierteren textlichen Festsetzungen 14.8.1 und 14.10.3 ff ist die Angabe dB nicht vollständig. Wir bitten die Angabe in dB(A) zu korrigieren.</p> <p><u>A 14.5 Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahmen SM 5)</u> Der Absatz unter 14.5.2 ist doppelt aufgeführt. Wir bitten um eine Korrektur.</p> <p><u>D 18 Schallschutz</u> Es ist ein veraltetes Datum des schalltechnischen Gutachtens angegeben. Wir bitten um Anpassung des Datums auf den aktuellen Stand 06.03.2025.</p> <p><u>Umwelttechnische Belange</u> Aus umwelttechnischer Sicht liegen keine Einwände oder Anmerkungen vor.</p> <p><u>Klimaökologische und landschaftsplanerische Belange</u> <u>Zur Planzeichnung</u></p> <p><u>Baumpflanzungen Wiesbadener Straße</u></p> <p>Durch den Wegfall der 18 ursprünglich geplanten Baumpflanzungen entlang der Wiesbadener Straße kommt es laut Nachtrag zum Klimagutachten Kastel Housing Area, INKEK, 08.04.2025 zu einer Verschlechterung der thermischen Bedingungen vor Ort. Vor allem am Tag wird die fehlende Verschattung zu mehr Hitze führen. In dem Nachtrag heißt es, dass die Verschlechterung der mikroklimatischen Bedingungen entlang der Wiesbadener Straße durch andere Maßnahmen abgemildert werden muss. Als mögliche Maßnahmen werden eine massive Begrünung</p> | <p><u>A 14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...</u></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Angabe in dB (A) wird korrigiert.</p> <p><u>A 14.5 Grundrissorientierung (Schallschutzmaßnahmen SM 5)</u> Der Anregung wird gefolgt. Der doppelte Absatz wird gelöscht.</p> <p><u>D 18 Schallschutz</u> Der Anregung wird gefolgt. Das Datum des Gutachtens wird aktualisiert.</p> <p><u>Umwelttechnische Belange</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Klimaökologische und landschaftsplanerische Belange</u> <u>Zur Planzeichnung</u></p> <p><u>Baumpflanzungen Wiesbadener Straße/ Baumpflanzungen im nordwestlich nach süd-östlich verlaufenden Stadtraum</u></p> <p>Die Anmerkungen zur Reduktion von Baumstandorten entlang der Wiesbadener Straße und im nordwestlich-südöstlich verlaufenden Stadtraum sowie zur daraus resultierenden Verschlechterung der thermischen Bedingungen wurden im Rahmen der Planungen ernst genommen und eingehend abgewogen. Technische Belange (Konflikte mit Leitungsverläufen der Ver- und</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>der Quartiersgarage in Form einer bodengebundenen Fassadenbegrünung sowie eine Begrünung der Fassade der unteren beiden Geschosse von Baufeld 4 entlang der Wiesbadener Straße genannt. Da Ersatzmaßnahmen wie Fassadenbegrünung die Gunstwirkung der Bäume nicht vollständig kompensieren können, wird vorgeschlagen im weiteren Verfahren weitere Baumstandorte zu realisieren.</p> <p>Entsprechende Maßnahmen sind in der aktuellen Planung nicht berücksichtigt. Zur Vermeidung hoher bioklimatischer Belastungen weisen wir darauf hin, dass Ersatzmaßnahmen in Form von alternativen Baumstandorten, vermehrter Fassadenbegrünung, Strauchpflanzungen oder künstlichen Verschattungselementen notwendig sind.</p> <p><u>Baumpflanzungen im nord-westlich nach süd-östlich verlaufenden Stadtraum</u></p> <p>In der nord-westlich nach süd-östlich verlaufenden Straßenschlucht (sog. „Stadt-raum“) sind tagsüber in den Sommermonaten hohe bioklimatische Belastungen zu erwarten. Im Vergleich zum Verfahrensstand der Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB sind in dem Bereich Baumstandorte weggefallen.</p> <p>Zur Vermeidung hoher bioklimatischer Belastungen weisen wir darauf hin, dass Ersatzmaßnahmen in Form von alternativen Baumstandorten, vermehrter Fassadenbegrünung oder künstlichen Verschattungselementen notwendig sind.</p> | <p>Entsorgung) sowie Sicherheitsbelange (Brandschutzaspekte) werden im Rahmen der Abwägung höher gewichtet.</p> <p>Der Planung liegt das Klimagutachten mit Nachtrag vom 08.04.2025 zugrunde. Dieses prognostiziert punktuelle thermische Verschlechterungen infolge der geplanten Bebauung. Insbesondere entlang der Wiesbadener Straße sowie innerhalb der nordwestlich-südöstlich ausgerichteten Straßenschlucht sind im Hochsommer erhöhte Hitzebelastungen zu erwarten.</p> <p>Das Gutachten benennt alternative Maßnahmen zur Kompensation, insbesondere Fassadenbegrünung und die Begrünung der Quartiersgarage. Gleichzeitig bleibt es in der Bewertung der bioklimatischen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zurückhaltend und verweist auf die grundsätzliche Realisierbarkeit des Vorhabens aus stadtclimatologischer Sicht.</p> <p>Es ist unstreitig, dass klimaökologische Zielkonflikte bestehen, insbesondere im Verhältnis zur städtebaulichen Dichte sowie funktionalen und sicherheitsrelevanten Anforderungen im Straßenraum.</p> <p>Die ursprünglich geplante Anzahl an Baumstandorten konnte unter Berücksichtigung dieser konkurrierenden Belange (technische und sicherheitsbezogene Belange) planerisch nicht aufrechterhalten werden. Das Ziel, "möglichst viel Grün" entlang der Wiesbadener Straße zu verankern, ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar, aber in der Realität vielfach konfliktbehaftet. Insofern war der vollständige Erhalt oder Ersatz der entfallenen Baumstandorte im konkreten Planungskontext nicht möglich, ohne andere Belange in unvertretbarer Weise zu beeinträchtigen.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|----------------------------|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>Gleichwohl wurde das Thema Überwärmung planerisch aufgegriffen und differenziert behandelt. Der Bebauungsplan enthält ein Bündel festgesetzter Maßnahmen zur Reduzierung klimatischer Belastungen, u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung in relevanten Baufeldern (MU1, MU2a, MU2b), • Einsatz wasserdurchlässiger Bodenbeläge, • Gestaltungsvorgaben für reflektierende Material- und Farbtöne, • Sicherung von Durchlüftungsmöglichkeiten durch Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen, • sowie ergänzende Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag. <p>Diese planerischen Instrumente zielen darauf ab, die identifizierten mikroklimatischen Konflikte in vertretbarem Rahmen zu minimieren. Die Plangeberin hat das Problem erkannt, analysiert und eine planerische Antwort formuliert. Dabei ist zu betonen, dass es sich bei den im Klimagutachten verwendeten VDI-Richtlinien um informelle Regelwerke handelt. Diese besitzen nicht den Charakter verbindlicher Grenzwerte und begründen allein keine rechtliche Verpflichtung zur Umsetzung einzelner Empfehlungen.</p> <p>Maßgeblich und abwägungsleitend ist, ob durch die Planung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erheblich beeinträchtigt werden. Der Begriff „gesund“ ist dabei städtebaulich zu interpretieren und nicht an medizinische Schwellenwerte gebunden. Er soll ein Mindestmaß an Wohlbefinden und Aufenthaltsqualität sichern. Ob extremer</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|----------------------------|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>Hitzestress in der konkreten Planungssituation als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 1 Abs 6 BauGB einzustufen ist, wurde vom Gutachter nicht ausdrücklich festgestellt.</p> <p>Zudem bestehen bereits heute Vorbelastungen, da die betroffenen Bereiche laut Klimaanalysekarte als Lastraum eingestuft sind - ausgelöst durch die topografische Talkessellage und vorhandene Versiegelung. Diese Vorbelastung wird ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Der Bebauungsplan verschärft diese Bedingungen nicht in einem erheblichen Maße. Die Festsetzung zusätzlicher Maßnahmen im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Ungeachtet dessen hat die Landeshauptstadt Wiesbaden durch die Einbindung entsprechender Maßnahmen in den städtebaulichen Hauptvertrag die Möglichkeit genutzt, qualitätsvolle Ausgestaltungen weiter zu sichern. Die angesprochene Fassadenbegrünung am Baufeld 4 entlang der Wiesbadener Straße wird im Bebauungsplan nicht als verbindliche Festsetzung aufgenommen, obwohl sie aus klimafachlicher Sicht empfohlen wurde. Grund hierfür ist die planerische Zurückhaltung, die bei konkreten Einzelmaßnahmen geboten ist, wenn deren spätere Umsetzbarkeit derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Stattdessen wird die Maßnahme im städtebaulichen Hauptvertrag aufgegriffen. Dieser bietet die notwendige Flexibilität, um im weiteren Planungsverlauf - insbesondere in der Hochbauplanung - eine mit der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmte Lösungen umzusetzen.</p> <p>Schließlich ist das Verfahren auch als Modellprojekt zu verstehen. Die gesammelten Erkenntnisse - insbesondere hinsichtlich der</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Zu textlichen Festsetzungen</p> <p>A 12.6 Fassadenbegrünung</p> <p>Innerhalb der Gebiete MU 1, MU 2a und MU 2b sind Fassadenbegrünung an Gebäudeflächen von 10 % der Gesamtfassade verpflichtend. Da im Prozess sukzessive Baumstandorte weggefallen sind, weisen wir darauf hin, dass im Sinne eines sinnvollen und wirksamen klimatischen Ausgleichskonzepts eine Erhöhung der Mindestbegrünung an Fassadenflächen notwendig ist. Insbesondere ist eine massive Begrünung der Quartiersgarage in Form einer bodengebundenen Fassadenbegrünung sowie eine Begrünung der Fassade der unteren beiden Geschosse von Baufeld 4 entlang der Wiesbadener Straße vorzusehen. Dies sollte entsprechend festgesetzt werden.</p> | <p>Schnittstellen zwischen Städtebau, Klimaanpassung und Freiraumplanung - fließen in die Fortschreibung des Rahmenplans ein. Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt, die Übertragbarkeit von Maßnahmen, aber auch die strukturellen Grenzen, zu analysieren und zukünftige Bebauungsplanverfahren noch gezielter aufeinander abzustimmen.</p> <p>Zu textlichen Festsetzungen:</p> <p>A 12.6 Fassadenbegrünung</p> <p>Die Anregung, den festgesetzten Mindestanteil der Fassadenbegrünung über die aktuell vorgesehene Quote von 10 % hinaus zu erhöhen, wurde im Planungsprozess intensiv geprüft. Von einer Überarbeitung der textlichen Festsetzung wird abgesehen. Die Festsetzung ist Ergebnis eines intensiven fachübergreifenden Abstimmungsprozesses, in dem vielfältige städtebauliche, funktionale, gestalterische und klimatische Anforderungen miteinander in Einklang gebracht wurden. Die festgelegte Mindestquote stellt einen realistischen und baulich umsetzbaren Kompromiss dar, der den Erfordernissen einer klimasensiblen Planung gerecht wird, ohne die Ausführbarkeit des Vorhabens zu gefährden.</p> <p>Zusätzliche klimatische Qualitäten werden im Rahmen des städtebaulichen Hauptvertrags geregelt. Die angeregte Ausweitung der Mindestbegrünung wird daher nicht als zwingend erforderlich erachtet und bleibt dem weiterführenden Planungsprozess im Rahmen der konkreten Objektplanung vorbehalten.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Zur Begründung</p> <p><u>Kapitel IV A 11.6 Fassadenbegrünung</u> Der erste Satz des ersten Absatzes ist der fachlichen Vollständigkeit halber wie folgt zu ergänzen: „Die Fassadenbegrünung dient dem Schutz und der individuellen äußeren Gestaltung eines Bauwerkes ebenso wie der Verbesserung gebauter Umwelt unter ökologischen Aspekten und <i>trägt zum klimatischen Ausgleich bei.</i>“</p> <p><u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange, Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Zu textlichen Festsetzungen</p> <p><u>D Hinweise</u> Um die DIN zum Baumschutz um die Richtlinien zum Baumschutz auf Baustellen (R SBB) zu ergänzen bitten wir den Text unter Punkt 8 „Baumschutz“ im letzten Satz auf Seite 49 beizufügen: [...] Wurzelbereich und Kronenraum durch Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 sowie R SBB zu schützen.</p> <p>Unter Punkt 10 „Artenschutz“ bitten wir den Text unter Punkt 7 ebenso wie folgt zu ergänzen: [...] Einhaltung eines genügenden Abstands zum Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nach DIN 18 920 sowie R SBB.</p> <p><u>Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u> Aus klimaschutzfachlicher Sicht liegen keine Einwände oder Anmerkungen vor.</p> <p><u>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</u> Aus wasserrechtlicher und -fachlicher Sicht liegen keine Einwände oder Anmerkungen vor.</p> | <p>Zur Begründung</p> <p><u>Kapitel IV A 11.6 Fassadenbegrünung</u> Der Anmerkung wird gefolgt. Der Absatz wird gemäß Formulierungsvorschlag des Umweltamtes überarbeitet.</p> <p><u>Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange, Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Zu textlichen Festsetzungen</p> <p><u>D Hinweise</u> Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise 8 „Baumschutz“ und 10 „Artenschutz“ werden gemäß Formulierungsvorschlag des Umweltamtes ergänzt.</p> <p><u>Klimaschutz / Erneuerbare Energien</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Wasserrechtliche und -fachliche Belange</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>Die redaktionellen Anregungen zum Schallgutachten werden berücksichtigt. Das Datum wird auf den aktuellen Stand 06.03.2025 aktualisiert. Die textlichen Festsetzungen A 14 und A 14.5 werden redaktionell angepasst.</p> <p>Die redaktionellen Anmerkungen zu Kapitel IV A 11.6 Fassadenbegrünung und zu den Hinweisen D Unterpunkt 8 und 10 wird gefolgt.</p> |
| 18.RP Darmstadt Dez III | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Zur Beantwortung von Fragen und zur Beratung stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p>A. Beabsichtigte Planung Mit der Aufstellung des BBP beabsichtigt die Stadt Wiesbaden eine Innenbereichsfläche, die bisher vom Militär genutzt war, umzustrukturieren und zu verdichten und damit dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum als nachhaltiges Modellquartier zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 5,4 ha.</p> | <p>Die Stellungnahme des Dezernat III 31.1 - Regionalplanung und des Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des Dezernat IV/Wi 41.1 - Grundwasser werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des Dezernat IV/Wi 41.1 - Bodenschutz (nachsorgender Bodenschutz) werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des Dezernat IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme und Hinweise des Dezernat IV/Wi 41.3 - Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz werden in die Planunterlagen unter Kapitel D unter Unterpunkt 23 der textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme des Dezernat IV/Wi 42 - Abfallwirtschaft werden wird in die Planunterlagen unter Kapitel D unter Unterpunkt 4 der textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>B. Stellungnahme</p> <p>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Dezernat III 31.1 - Regionalplanung und Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</p> <p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, welches komplett von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert wird.</p> <p>Die vorgelegte Planung ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>II. Abteilung IV/Wi - Umwelt Wiesbaden</p> <p>1. Dezernat IV/Wi 41.1 - Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.</p> | <p>Die Stellungnahme des Dezernat IV/Wi 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme des Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz, Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren) werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise unter Abschnitt D der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Dezernat III 31.1 - Regionalplanung und Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>II. Abteilung IV/Wi - Umwelt Wiesbaden</p> <p>1. Dezernat IV/Wi 41.1 - Grundwasser</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Wasserversorgung - Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise</p> <p>Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.</p> <p>Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p> <p>Für das geplante Baugebiet ist der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) auch unter Berücksichtigung demografischer Entwicklungen und des Klimawandels zu ermitteln. Zu ermitteln sind die benötigte Jahresmenge und der Tagesspitzenbedarf.</p> <p>Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.</p> | <p>Wasserversorgung - Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange forderte das Regierungspräsidium Darmstadt bereits einen Wasserbedarfsnachweis (Trink- und Löschwasser). Der zu erwartende Trinkwasserbedarf (Jahresmenge, sowie Tagesspitzenbedarf) und die benötigten Löschwassermanagen wurden daraufhin mit dem zu erwartenden Schmutzwasseranfall entsprechend fachgutachterlich ermittelt. Die Ergebnisse des Fachbeitrags wurden in die Begründung zum Bebauungsplan im Abschnitt III Kapitel 8 und im Abschnitt VI Kapitel 2.3 übernommen.</p> <p>Für den Bereich des Bebauungsplans wurde durch die Bullermann Schneble GmbH eine Prognose zu Wasserbedarf und zum Schmutzwasseranfall erarbeitet: „Im Plangebiet ist mit einem jährlichen Wasserbedarf von ca. 49.300 m³/a zu rechnen. Der Tagesspitzenwert beträgt dabei rund 309 m³/d. Im Plangebiet kann die Löschwassermenge für den Grundschatz von maximal 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Eine gegebenenfalls darüber hinaus erforderlicher Löschwasserbedarf ist durch einen objektbezogenen Brandschutz sicherzustellen.“</p> <p>Der Trink- und Löschwasserbedarf kann aus dem öffentlichen Versorgungsnetz der Wasserversorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (WLW) gedeckt werden.</p> <p>Für die prognostizierten Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet ergibt sich ein Schmutzwasserspitzenanfall von ca. 6,3 l/s.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>2. Dezernat IV/Wi 41.1 - Bodenschutz Aus Sicht des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.</p> | <p>Der Schmutzwasserspitzenabfluss kann in die öffentliche Kanalisation in der Wiesbadener Straße abgeleitet werden.¹ Gemäß den Angaben der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden (ELW) werden durch die Realisation des Plangebietes mit dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept die Schmutzwassergrenzwerte der nachgeschalteten Entlastungsbauwerke in der öffentlichen Mischwasserkanalisation eingehalten. Bezüglich der Schmutzwasserfracht hat der Entsorgungsbetrieb der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt, dass sich bei Vollzug der Planung die spezifische CSB-Fracht für das Regenüberlaufbecken 3RB32 „Altes Klärwerk Kastel“ um 4kg CSB / ha reduziert. Dies bedeutet, dass sich die Entlastungskennwerte des Regenüberlaufbeckens verbessern. Mit dem geplanten im folgenden Abschnitt vorgestellten Entwässerungskonzept werden die hessischen Anforderungen an die Schmutzfrachtgrenzwerte der Entlastungsbauwerke weiterhin eingehalten.</p> <p>Der Aufforderung, entsprechende Inhalte zu erarbeiten, wurde somit nachgekommen. Die Plangeberin erachtet die erstellte Begutachtung für die Regelungserfordernisse der Bauleitplanung als ausreichend ermittelt bzw. konkret in ihren Aussagen bestimmt. Mit diesem Hintergrund führt die Plangeberin das Planverfahren auf dieser Grundlage fort.</p> <p>2. Dezernat IV/Wi 41.1 - Bodenschutz Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

¹ Vgl.: Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Prognose des Wasserbedarfs und des Schmutzwasseranfalls im Bereich des Bebauungsplans „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ Mainz-Kastel (Darmstadt 2024)

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>3. Dezernat IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer Wie in der Begründung aufgeführt, sind Teile des Geltungsbereichs innerhalb der HQ extrem-Überflutungsfläche des Rheins gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein.</p> <p>In Kapitel 2.3 wird sich auf die hochwasserangepasste Bauweise der Gebäude sowie weitere Schutzmaßnahmen vor potentiell Hochwasser bezogen.</p> <p>Es bedarf keiner weiteren Erklärung meinerseits.</p> <p>Dezernat IV/Wi 41.3 - Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Im Speziellen wird positiv bewertet, dass die Anforderungen an eine ortsnahen Regenwasserbewirtschaftung durch textliche Festsetzungen umgesetzt wurden. So werden u. a. die Versickerung auf dem Grundstück, die Dachbegrünung für Flachdächer sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen festgesetzt. Auch eine Fassadenbegrünung ist vorgesehen, was zur Verdunstung und Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers beiträgt. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG ist das Niederschlagswasser am Anfallsort zu verwerten. Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung in Hessen (HMUkLV, 2023) fordert, dass der natürliche Wasserhaushalt mengen- und stoffmäßig erhalten bleibt.</p> | <p>3. Dezernat IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dezernat IV/Wi 41.3 - Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Folgende Hinweise sind ergänzend zu beachten: Konkrete Einleitoptionen für anfallendes Niederschlagswasser sind im weiteren Verfahren mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Sollte eine ortsnahen Versickerung nicht möglich sein, ist dies zu begründen (z. B. durch ein Gutachten nachgewiesene zu geringe Durchlässigkeit des Bodens). In diesem Fall ist das Niederschlagswasser (gedrosselt und ggf. vorbehandelt) in ein Gewässer einzuleiten. Eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation stellt grundsätzlich nur die letzte Option dar. Auch in diesem Fall sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung sowie zur Reduktion der abflusswirksamen Fläche nachzuweisen (z. B. Dachbegrünung, Zisternenutzung, wasserdurchlässige Befestigungen). Für Rückfragen steht das Dezernat IV/Wi 41.3 unter abwasser-wi@rpda.hessen.de zur Verfügung.</p> <p>Dezernat IV/Wi 42 - Abfallwirtschaft Zum o. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die erheblichen Bedenken in meiner vorherigen Stellungnahme sind ausgeräumt. Die Empfehlungen aus dem Bericht "Orientierende Bodenuntersuchungen" der CDM Smith Consult GmbH (Stand 25.05.2016) sind zu beachten.</p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 05.03.2025) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.</p> | <p>Der Hinweis wird in den Textlichen Festsetzungen im Kapitel D „Hinweise“ unter dem Unterpunkt 23 „Einleitoptionen für anfallendes Niederschlagswasser“ ergänzt.</p> <p>Dezernat IV/Wi 42 - Abfallwirtschaft Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen unter Kapitel D „Hinweise“ unter Unterpunkt 4 „Altlasten“ der textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Hinweis - Das o. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter folgendem Link: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_bau-merkblatt_2018-09-01.pdf</p> <p>Dezernat IV/Wi 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz Aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas bestehen keine Bedenken. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen erhebliche Bedenken aufgrund der zum Teil deutlichen Richtwertüberschreitungen durch den Verkehrslärm (Schiene) und den Gewerbelärm. (s. schalltechnische Gutachten (Bericht Nr.: 22019 GUT 01 240815) der Kohnen Berater und Ingenieure GmbH & Co.KG). Daher sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutze der Menschen vor unzumutbaren Belästigungen durch Lärm erforderlich. Die im schalltechnischen Gutachten (Bericht Nr.: 22019 GUT 01 240815) der Kohnen Berater und Ingenieure GmbH & Co.KG vorgeschlagenen Maßnahmen finden Eingang in den Entwurf der Textlichen Festsetzungen (Kap. 14 und 15). Die genannten Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen. In anschließenden Baugenehmigungsverfahren sind alle passive Schallschutzmaßnahmen und Schallschutzkonzepte im Detail zu prüfen und festzuschreiben.</p> <p>Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 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,</p> | <p>Dezernat IV/Wi 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz Die im schalltechnischen Gutachten (Bericht Nr.: 22019 GUT 01 240815) der Kohnen Berater und Ingenieure GmbH & Co. KG vorgeschlagenen Maßnahmen finden Eingang in den Entwurf der Textlichen Festsetzungen (Kap. 14 und 15). Die genannten Festsetzungen sind vollumfänglich in das Festsetzungsregime des Bebauungsplans übernommen. Die Plangeberin erachtet die erstellte Begutachtung für die Regelungserfordernisse der Bauleitplanung als ausreichend ermittelt bzw. konkret in ihren Aussagen bestimmt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden durch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Rahmen der Plankonzeption ausreichend gewürdigt und werden somit im Rahmen der Bauausführung wirksam berücksichtigt.</p> <p>Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärmesonden, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>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</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

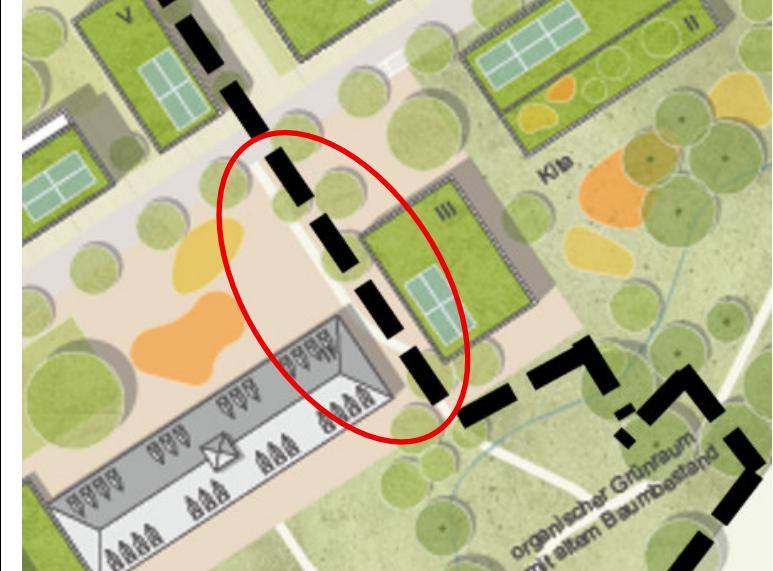
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).</p> <p>C. Hinweise Zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes habe ich bereits in meiner vorherigen Stellungnahme Hinweise gegeben. Ich bitte Sie mir das Inkrafttreten von Bebauungsplänen mit dem Bekanntmachungsnachweis an dieser Stelle mitzuteilen.</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.</p> | <p>C. Hinweise Der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planungen informiert. Die eingegangenen Hinweise des Kampfmittelräumdienst werden berücksichtigt (Kapitel D Unterpunkt 3). Zur Identifikation etwaiger vorhandener Kampfmittel ist zwischenzeitlich im Rahmen der fortschreitenden Objektplanungen (Vorbereitung der Bauantragsebene) eine Gradiometer-Geomagnetik-Oberflächen- und Tiefensondierung durchgeführt worden (Oberflächen sondierung und Bohrpunktfreimessung, Geophysikalischer Kurzbericht, Exom Kampfmittelbeseitigung, Niedernhausen, 2023).</p> |
| 19.LHW: Amt 66 - Tiefbau- und Vermessungsamt | <p>Einwendung:</p> <p>Das Tiefbau- und Vermessungsamt als zuständiger Straßenbaulastträger hat sich bereit erklärt, die für die Erschließung notwendigen Flächen in seine Unterhaltungslast zu übernehmen, sofern diese den Regel- und Sonderbauweisen des Oberbaus öffentlicher Verkehrsflächen in der Landeshauptstadt Wiesbaden</p> | <p>Die Anmerkungen und Hinweise des Dezernat IV/Wi 41.3 - Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz werden in die Planunterlagen unter Kapitel D „Hinweise“ unter Unterpunkt 23 „Einkleioptionen für anfallendes Niederschlagswasser“ der textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Die Anmerkungen des Dezernat IV/Wi 42 - Abfallwirtschaft werden in die Planunterlagen unter Kapitel D „Hinweise“ unter Unterpunkt 4 „Altlasten“ der textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>abgeleitet aus den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12/24) entsprechen. Der Übernahme wurde unter der Prämisse zugestimmt, dass ausschließlich die befestigten Verkehrswege übernommen werden und dies bei der inneren Erschließung mit einer Breite von max. 5,50m.</p> <p>Der im Plangebiet vorgesehene Stadtraum gliedert sich in private Flächen, befestigte Flächen mit Erschließungsfunktion, privaten Flächen zur Müllentsorgung und Grünflächen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Der Bebauungsplanentwurf weist fälschlicherweise neben den befestigten Flächen mit Erschließungsfunktion auch die privaten Flächen zur Müllentsorgung und Grünflächen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung aus.</p> <p>Die privaten Flächen zur Müllentsorgung und Grünflächen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers liegen innerhalb der Straßenflucht, obwohl das Tiefbau- und Vermessungsamt nicht verpflichtet werden kann, diese Flächen in sein Eigentum nach Grundvermögensdatei zu übernehmen und die Unterhaltung zu betreiben.</p> <p>Der Festsetzung der privaten Flächen zur Müllentsorgung und der Grünflächen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird widersprochen.</p> <p>Der textlichen Festsetzung: 8.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stadtraum“ sind private Unterflurcontainer ausnahmsweise zulässig wird widersprochen.</p> | <p>Zuständigkeit für die künftige Unterhaltung dieser Flächen wird zur Kenntnis genommen, dass das Tiefbau- und Vermessungsamt derzeit keine Kapazitäten für die Betreuung nicht-standardisierter multicodierter Erschließungsräume sieht. Dieser organisatorische Aspekt ist jedoch nicht entscheidend für die planungsrechtliche Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan. Die Zuständigkeitsklärung erfolgt in einem nachgelagerten Schritt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Flächen zur Müllentsorgung/ Grünflächen zur Versickerung: Die eigentumsrechtliche Herausparzellierung der Unterflurcontainer und der Grünflächen zur Versickerung in der sog. urbanen Zone wurde in der Projekt-Arbeitsgruppe abgestimmt. Eine Vermessung der Flächen ist in diesem Kontext bereits erfolgt. Die Lösung ist aus technischen und praktischen Gründen der Umsetzung so gewählt worden.</p> <p>Von der Anpassung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Planzeichnung wurde aus Gründen der planerischen Zurückhaltung abgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich in seiner Grundstruktur an dem durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan und setzt dessen wesentliche Inhalte bauleitplanerisch um. Dabei handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der bereits an mehreren Stellen vorhabenbezogene Züge</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Der Quartiersplatz ist überwiegend als Grünanlage geplant. Der Festsetzung als öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird widersprochen.</p> | <p>trägt. Die Objektplanung soll deshalb nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden.</p> <p>Die in Rede stehenden Flächen - Unterflurcontainer, Grünflächen und Versickerungsmulden - befinden sich innerhalb des räumlich gefassten „Stadtraums“ und liegen innerhalb der Straßenfluchten, die durch die angrenzenden Baufelder vorgegeben sind. In Übereinstimmung mit der Systematik des Rahmenplans werden diese Funktionsflächen in den Stadtraum integriert und nicht separat ausgewiesen. Die Einbindung in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung spiegelt den multicodierten Charakter dieser Flächen wider, der in der Konzeption des Rahmenplans als stadtgestalterisches und funktionales Leitbild verankert ist. Die umsetzungsbezogenen Aspekte der eigentumsrechtlichen Zuordnung werden nachgeordnet betrachtet.</p> <p>Um eine ausreichende Klarstellung zu erzielen, wird ein erläuternder Plan zu den Zuständigkeiten der Ämter 66 und 67 die relevanten Flächen abbilden.</p> <p>Quartiersplatz: Die Anregung des Tiefbauamts, den Quartiersplatz als Grünfläche und nicht als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzen, wurde geprüft. Der Quartiersplatz wird im geplanten städtebaulichen Gefüge als zentrale Begegnungs- und Bewegungsfläche konzipiert, die stark in das Wegesystem des Quartiers und des Umfelds eingebunden ist. Der Platz ist darauf ausgelegt, urbane Aufenthaltsqualität zu bieten, fußläufige Verbindungen im Quartier zu schaffen und soziale Interaktion zu fördern. Auch lokal begrenzte Verkehrsbewegungen sind künftig zu erwarten.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|----------------------------|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>Die geplante Ausgestaltung des Quartiersplatzes sieht überwiegend befestigte, multifunktional nutzbare Flächen vor, die neben der Erschließungsfunktion insbesondere als zentrale Orte der Begegnung, Bewegung und des Aufenthalts innerhalb des Quartiers dienen sollen. Eine durchgängige gärtnerische Prägung, wie sie für die planungsrechtliche Einstufung als Grünfläche erforderlich wäre - verstanden als überwiegend gärtnerisch angelegte Flächen oder Rasenflächen (vgl. BVerwG, NJW 1973, 1710) - ist im Nutzungskonzept nicht vorgesehen.</p> <p>Vielmehr erfüllt der Platz eine integrierende städtebauliche Funktion, indem er wesentliche Wegeverbindungen bündelt, soziale Interaktion ermöglicht und eine identitätsstiftende Mitte für das Quartier ausbildet. Hierbei ist auch die stadträumliche Bedeutung der Teilfläche „Quartiersplatz“ hervorzuheben, wenn die derzeit noch nicht verzichterklärten Flächen der US-Streitkräfte bereitstehen. Die vorgesehene Nutzung steht damit exemplarisch für moderne Stadträume, die als Teil des öffentlichen Verkehrsnetzes ausgewiesen werden, obwohl sie vorrangig fußläufig frequentiert werden.</p> <p>Die Festsetzung als Verkehrsfläche entspricht sowohl dem tatsächlichen Nutzungskonzept als auch der gängigen planungsrechtlichen Praxis, nach der urbane Plätze und Stadträume - insbesondere bei öffentlicher Zugänglichkeit und überwiegender Nutzung durch den Fußverkehr - regelmäßig Bestandteil des umliegenden Straßennetzes sind.</p> <p>Der Anregung des Tiefbauamts wird nicht gefolgt. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bleibt im Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Pfad Ringstraße - Wohngebiet:</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Der Pfad zwischen der Ringstraße und dem angrenzenden Wohngebiet kann maximal als Anlagenweg gestaltet werden. Für eine Festsetzung gemäß Planzeichnung als öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Gehweg reicht der Querschnitt nicht aus.</p> <p>Der Bebauungsplan ist in diesen Bereichen anzupassen.</p> | <p>Der angesprochene Pfad ist in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Er hat eine festgesetzte Breite von 2,30 m bis 2,80 m. Jeder neu geplante oder umfassend sanierte Gehweg muss nicht nur ausreichend breit, sondern auch barrierefrei gestaltet sein. Die Mindestgehwegbreite gemäß den Regelwerken RAST 06, 4.7, Bild 20 sowie EFA 2002, 3.3.1, Bild 4 beträgt 2,50 m. Bei sehr wenig Fahrverkehr in Wohnstraßen sowie neben Grünflächen erlaubt Tabelle 2, Zeile 3 in EFA 2002, 3.2.1 etwas schmalere Gehwege, indem auf Sicherheitsräume verzichtet wird oder diese verkleinert werden (2,10 m bis 2,30 m). Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Weg abseits von Straßen ohne jeglichen Fahrverkehr.</p> <p>In Bezug auf Gehwegbreiten ist zu berücksichtigen, dass mobilitätseingeschränkte Personen eine größere Breite benötigen. Geht man von einem Verkehrsraum von 90 cm Breite für einen einzelnen Rollstuhlfahrer aus, wird im Begegnungsverkehr mindestens ein Verkehrsraum von 1,80 m Breite gebraucht. So steht es in der DIN 18040 (DIN 18040-3, 5.1). Die H BVA sind konsequenter und rechnen den auch bei Fußgängern erforderlichen Begegnungsabstand von 20 cm hinzu (H VBA 3.3.1). Entsprechend verlangen die H BVA einen freien Verkehrsraum von 2,0 m Breite auf jedem Gehweg, damit sich zumindest Rollstuhlfahrer ungehindert begegnen können.</p> <p>Die festgesetzten Breiten im Bebauungsplan lassen den Bau eines ausreichend dimensionierten Gehweges („abgemilderter Regelfall“) zu.</p> <p>Zudem ist folgendes zu berücksichtigen: Der Weg ist aktuell zwischen der Fläche für Gemeinbedarf und den Flächen der US-</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|----------------------------|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>Streitkräfte lokalisiert. Er wird hierdurch zum Zeitpunkt der Planaufstellung in seiner Dimension begrenzt.</p> <p>Der Blick in den Rahmenplan macht deutlich, dass im Bereich der jetzigen Militärliegenschaften genügend Flächenreserven vorhanden sind, um den Weg perspektivisch gemäß den aktuellen einschlägigen Regelwerken auszubauen. Ggf. ist der Bebauungsplan zur Klarstellung in diesem Bereich dann nochmals zu ändern, fortzuschreiben oder eine Abweichung vom Bebauungsplan ist gemäß § 125 BauGB zu beurteilen.</p>  <p>Der Stellungnahme des Tiefbauamts wird nicht gefolgt. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bleibt im Bebauungsplan bestehen.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Fachliche Stellungnahme:</p> <p>Das Tiefbau- und Vermessungsamt (Amt 66) sieht kein Erfordernis einer öffentlichen Erschließung innerhalb der Quartiersbebauung. Die Wege besitzen keinen übergeordneten Verbindungscharakter und dienen ausschließlich der Erreichbarkeit auf dem Gelände.</p> <p>Grundsätzlich sieht sich Amt 66 für Flächen, die in Bebauungsplänen gemäß BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden und dem Allgemeingebrauch dienen, zuständig.</p> <p>Grünflächen und Spielplätze sowie der Anlagenwege zu diesen Flächen werden bekanntermaßen Amt 67 zugeschlagen oder aber als private Flächen festgesetzt, wenn sie keine Erschließungsfunktion innehaben.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans unter Punkt 16.3 Gestaltung der Verkehrsflächen setzen keine Verkehrsflächen entsprechend der geltenden Richtlinien fest, sondern beschreiben qualitativ einen Stadtraum, aber keinen Straßenraum oder Verkehrsflächen.</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen dienen der Erschließung der Grundstücke. Die Funktionen der Erschließung sehen wir bei den mit der Beschreibung Stadtraum ("zentrale Fuß- und Wegeverbindungen im Quartier" und „urbanen Zone“) nicht gegeben.</p> <p>Sie erfüllen ausschließlich quartiersinterne Verbindungsfunctionen oder dienen als Abstandsflächen nach HBO (Hessische Landesbauordnung) ohne verkehrliche Funktion (sogenanntes Abstandsgrün).</p> <p>Die Versprünge der fußläufigen, parallel verlaufenden Verbindungen innerhalb des Quartiers sowie die fehlenden Anknüpfungspunkte zu übergeordneten fußläufigen Verbindungen, folgen nicht der Logik zentraler Wegeverbindung. Vielmehr verlaufen die zentralen Verbindungen zwischen Rheinufer und Stadtpark Housing über die Ringstraße. Die angedachte „urbane Zone“ wird nahezu ausschließlich als Gewerbefläche der im Untergeschoss beabsichtigten anzusiedelnden Dienstleistung genutzt werden und dient somit keiner Erschließungsfunktion im öffentlichen Interesse. Beispielhaft sei hier als Vergleich der Innenhof der</p> | <p>Grundlage für die Entwicklungen der ehem. US-Liegenschaft Kastel Housing Area ist das von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 29.09.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene nachhaltige Quartierskonzept Kastel Housing Area in Mainz-Kastel mit dazugehörigem Rahmenplan.</p> <p>Diese Konzeption behandelt zentrale städtebauliche Themen wie die zukünftige Mobilität im Quartier, die Gestaltung von Platz-Wege-Gefügen sowie die bauliche Nutzung. Diese Konzeption wurde Schritt für Schritt detailliert ausgearbeitet und bildet nun die räumliche Basis für die formelle Bauleitplanung. Mit fortschreitender Bauleitplanung wurde auch die Rahmenplanung überprüft und fortentwickelt, damit diese zur Umsetzung kommen kann. Die zentralen Erschließungssachsen, die im vorliegenden Fall auch multicodeert als Frei- und Aufenthaltsflächen fungieren sollen, sind bereits zum Zeitpunkt des beschlossenen Rahmenplans (09/2022) in ihren Grundzügen konzipiert und im Mobilitätskonzept (Straßenbreiten - Regelquerschnitte, Schleppkurvennachweise etc.) mit Blick auf eine Realisierbarkeit fachgutachterlich untersucht worden ist.</p> <p>Aufgrund der Berücksichtigung der Spielregeln für nachhaltige Quartiersentwicklung bezieht sich der Erschließungscharakter neben der Erreichbarkeit für Müllabfuhr und Blaulichtorganisationen hier maßgeblich auch auf die Erreichbarkeit durch Fußgänger und Radfahrer. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind nach der beispielhaften Aufzählung im Gesetzeswortlaut auch Fußgängerbereiche, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern und verkehrsberuhigte Straßen. Der geplante Stadtraum ist gemäß seiner Charakteristik hierunter einzuordnen. Zu</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Hellinghöfe genannt, der ausschließlich den Anrainergeschäften dient und als private Fläche festgesetzt wurde.</p> <p>Es soll ein autoarmes Quartier geschaffen werden. Somit ist eine straßenraumgestalterische Ausstattung der Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün obsolet, da dieses die Funktion besitzt, die Anwohner vor Luftverschmutzung und Lärm zu schützen. Diese findet ohne MIV nicht statt.</p> <p>Der erste Bebauungsplanentwurf sah vor, die im Quartier liegenden Wegebeziehungen als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung privat festzusetzen. Wir bitten weiterhin darum, die Konsequenz der Festsetzungslogik zu wahren.</p> <p>Die Zuständigkeit des Tiefbau- und Vermessungsamtes umfasst den Bau und die Instandhaltung von Straßen, Brücken und anderen großen Infrastruktureinrichtungen. Kleine multicodierte Wege bzw. Flächen, wie sie zur inneren Erschließung der Wohnanlagen angedacht sind, verlangen die Berücksichtigung von Aspekten wie Umweltpflege, Landschaftsarchitektur und soziale Bespielung, die den direkten Anwohnern zugutekommen. Diese Bereiche erfordern eine fachspezifische Betrachtung, die über die klassischen Aufgaben des Tiefbaus hinausgehen.</p> <p>Multicodierte Wege haben eine stark interdisziplinäre Dimension. Die Instandhaltung und Planung solcher Wege und Flächen, sollten diese nicht als Privatwege festgesetzt werden, erfordern ein hohes Maß, und damit einen hohen Zeitaufwand, an Abstimmung mit verschiedenen Fachbereichen, wie beispielsweise Stadtplanung, Grünflächenamt, Umweltamt und Sondernutzung. Das Tiefbau- und Vermessungsamt ist in erster Linie für technische Infrastruktur mit einer Sicherstellung der Erschließung der Grundstücke zuständig und ist für eine solch komplexe Koordination derzeit weder zeitlich noch personell in der Lage. Die Haushaltslage der Stadt räumt derzeit auch keine zusätzlichen Spielräume ein. Generell ist auch in Frage zu stellen, ob eine Verallgemeinerung von Erschließungskosten zu Gunsten eines eingeschränkten Nutzerkreises Dritter wirklich eine kommunale Aufgabe darstellt (Verhältnismäßigkeit, Wirtschaftlichkeit).</p> | <p>den Verkehrsflächen gehört auch das sog. Verkehrsgrün auf den öffentlichen Verkehrsflächen (OVG Lüneburg NVwZ-RR 1993, 345).</p> <p>Der Bebauungsplan sieht vor, die multicodierten Räume zwischen den einzelnen Baufeldern als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festzusetzen. An dieser Absicht ist festzuhalten (hierzu: Stadtverordnetenbeschluss Rahmenplanung, Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan vom 29.09.2022 sowie Entwurfsbeschluss Bebauungsplan vom 12.11.2024). Die Erschließungsfunktion der Flächen ist auch ohne explizite Nutzung durch den motorisierten Individualverkehr gegeben.</p> <p>Das Baugesetzbuch kennt keine Definition des Erschließungsgriffs. Er wird im Gesetz auch nicht durchweg einheitlich verwandt. Die an die Erschließung i.S.d. § 30 BauGB zu stellenden Mindestanforderungen sind dabei in Art und Umfang nicht für alle Sachverhalte einheitlich, sondern insoweit unterschiedlich, als sie sich unter Maßgabe der Planfestsetzungen nach dem jeweils zu errichtenden Bauvorhaben und dem dadurch ausgelösten Erschließungsbedarf bestimmen (BVerwG NVwZ 1986, 38; NVwZ-RR 1990, 528; EZBK/Söfker Rn. 40; NK-BauGB/Rieger Rn. 21). Gemäß Rahmenplan soll der fließende Individualverkehr aus dem Plangebiet herausgehalten und der ruhende Verkehr gebündelt (Mobilitätshaus, Tiefgarage) entlang der Wiesbadener Straße organisiert werden.</p> <p>In der Rechtsprechung ist geklärt, dass zu den Mindestvoraussetzungen der wegemäßigen Erschließung im Regelfall gehört, dass an das Baugrundstück herangefahren werden kann, weil - im Grundsatz - nur so gesichert ist, dass die Grundstücke für Kraftfahrzeuge, besonders auch solche der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, erreichbar</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Die innere Erschließung im Planungsgebiet muss auf den Nutzerkomfort ausgerichtet werden, was eine feinere Abstimmung in puncto Ästhetik, Erreichbarkeit und Nutzungsvielfalt erfordert. Diese Aufgaben überschneiden sich oft mit den Zuständigkeiten von Stadtplanung-, Umwelt-, Grünflächen- und Tiefbau- und Vermessungsamt, die über die nötige Expertise verfügen, um die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen optimal zu berücksichtigen. Alle Ämter wären ständig mit den Flächen beschäftigt, sollten diese nicht als private Flächen festgesetzt werden. Im Tiefbau- und Vermessungsamt gibt es aktuell weder Kapazitäten noch Fachexpertise um dieser Aufgabe gerecht zu werden.</p> <p>Schließlich könnte die Konzentration solcher Aufgaben im Tiefbau- und Vermessungsamt zu einer Vernachlässigung der besonderen Anforderungen dieser Wege führen, da sie als "kleinere" Infrastrukturprojekte im Vergleich zu den größeren Straßen- und Brückenbauprojekten oft in den Hintergrund geraten würden. Der Unterhaltungs- und damit Kostenaufwand solch aufwändig gestalteter multicodeierter Flächen würde ein Mehrfaches an Unterhaltungskosten auf sich ziehen, als dies für die Erschließung der Grundstücke, welche über die Ringstraße sichergestellt ist, erforderlich macht. Dieser deutliche Mehraufwand käme ausschließlich der dortigen Nutzer zugute, da die geplanten Wegeverbindungen keine zentrale Verbindungsfunction zum übergeordneten Netz haben.</p> <p>Die Zuständigkeit für diese Flächen seitens des Tiefbau- und Vermessungsamtes wird abgelehnt.</p> | <p>sind (vgl. z. B. BVerwG, Buchholz 406.11 § 35 BBauG Nr. 228 = NVwZ 1986, 38; BVerwG, NVwZ 1991, 1090 (1092)). Ein Heranfahren an die Grundstücke ist theoretisch aufgrund der Dimensionierung des Verkehrsraums möglich, wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) aber aufgrund städtebaulicher Zielvorstellungen eingeschränkt. Die Befahrbarkeit und die gesicherte Erschließung wurden fachgutachterlich nachgewiesen. Müllabfuhr und Blaulichtorganisationen können jedoch alle Stadträume und die neue Planstraße in der KHA befahren. Der Stadtraum erfüllt dementsprechend eine Erschließungsfunktion. Ein Bebauungsplan kann die Anforderungen an die Erschließung eines Baugrundstücks abweichend festlegen, insbesondere eine im Vergleich zur Zufahrt mindere Erreichbarkeit des Grundstücks - d. h. praktisch: seine unmittelbare Erreichbarkeit bspw. nur für Fußgänger (Zugang) - genügen lassen kann (vgl. z. B. BVerwGE 74, 149 (155) = NVwZ 1986, 1023).</p> <p><u>Erschließung im öffentlichen Interesse/ Öffentliche Verkehrsfläche</u></p> <p>Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unterteilt ein urbanes Gebiet, zu dessen Wesen die Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums gehört. Die Schaffung von Begegnungsräumen im Quartier wird ebenfalls über die Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung postuliert. Die Festsetzung privater Verkehrsflächen bedarf der besonderen Rechtfertigung. Regelmäßig ist sie nicht angebracht, insbesondere wenn größere Grundstücksflächen einem Eigentümer gehören und ein öffentliches Interesse an einer öffentlichen Nutzung der Verkehrsflächen besteht (Bracher in BRS Rn. 305).</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|----------------------------|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>Gemäß Gesamtkonzeption der KHA wird ein öffentliches Interesse an einer öffentlichen Nutzung der Verkehrsflächen mit ihrem multicodierten Charakter bescheinigt. Durch die Vielzahl möglicher wohnbaulicher, gewerblicher, gastronomischer, sozialer und kultureller Nutzungen im Urbanen Gebiet soll die öffentliche Nutzung des Areals für einen breiten Personenkreis geöffnet werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen erfüllen dabei vollenfänglich die Erschließungsfunktion. Die Flächen sollen jedermann offenstehen. Allein aufgrund der Tatsache, dass sie nicht für die regelmäßige Frequentierung durch motorisierten Individualverkehr vorgesehen sind, kann die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche nicht begründet werden.</p> <p><u>Wegeverbindungen:</u></p> <p>Der Stadtraum Wiesbadener Straße im Kasteler Westen befindet sich seit Jahren im Umbruch und präsentiert sich als heterogene Mischung. Verschiedene Nutzungen mit unterschiedlichen Charakteren, Dichten und Gestaltungsansprüchen prägen den Raum, der einerseits durch Bahnlärm stark belastet ist und andererseits das enorme Potenzial des Rheinufers aufzeigt. Die Nachnutzung von Industriebrachen - u.a. der ehemaligen Papierfabrik Clemens - und von Konversionsflächen - Kastel Housing Area -, verdeutlichen den planerischen Handlungsbedarf für diesen Teil von Mainz-Kastel.</p> <p>Unter Berücksichtigung des anhaltenden sozialen und demographischen Wandels, des wirtschaftlichen Wandels und des anhaltenden Bevölkerungswachstums der Stadt Wiesbaden wurde daher mit einem integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils „Wiesbadener Straße“ aufgezeigt (Beschluss Stadtverordnetenversammlung, 2019). Das Konzept bildet den Rahmen für einen</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|----------------------------|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>nachhaltigen Stadtumbau, vor allem durch die zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen, die Schaffung einer Adresse im öffentlichen Raum, die Stärkung der grünen und blauen Infrastruktur sowie die Förderung von lokalen Initiativen und Partnerschaften.</p> <p>Mit einem prozessorientierten Ansatz wurde das integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept in enger Zusammenarbeit mit Bürgern, Grundstückseigentümern und Projektentwicklungsge-sellschaften sowie Verwaltung und Politik erarbeitet. In der Phase der Grundlagenermittlung wurden „Stakeholder-Diskussionen“ zu verschiedenen Themen durchgeführt, um lokale Akteure und Initiativen in den Prozess einzubinden und deren Ansichten, Mei-nungen und Wünsche als Expertenwissen in das Konzept einflie-ßen zu lassen.</p> <p>Um die Bürgerinnen und Bürger weiter einzubinden, wurden 2017 verschiedene öffentliche Veranstaltungen durchgeführt, die die Möglichkeit boten, eigene Ideen in den Planungsprozess einzubringen: StadtQuartiers-Tour, Outdoor-Planung, Urbanität & Dichte-Workshop, Ideenwerkstatt und Planungslabore.</p> <p>Das integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept führt die Ergebnisse der Analyse und der Bürgerbeteiligung in einer räumli-chen Vision und Entwicklungzielen für Kastel-West zusammen. In einem Entwicklungsplan für den Stadtteil werden zudem für verschiedene Potenzialflächen und Impulsprojekte (z.B. Kastel Housing Area, Clemens-Areal, Rampenstraße) konkrete Maßnahmen zur weiteren Stadtentwicklung erarbeitet.</p> <p>Die entwickelten Handlungsfelder und Projektbausteine münden in eine übergreifende, vernetzte Gesamtstrategie, die in das stadtweite, integrierte Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ eingearbeitet werden konnte und in langfristige</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Es wird seitens des Tiefbau- und Vermessungsamtes dringend geraten, den vorliegenden Bebauungsplanentwurf zurückzuziehen und zu überarbeiten. Er ist als Grundlage für eine gesicherte Erschließung unbrauchbar.</p> | <p>Planungsprozesse, wie der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einfließt. Aus diesem Baustein, dem IEHK „Wiesbadener Straße“ ist letztlich auch die Rahmenplanung zur Kastel Housing Area entstanden. Auf Basis der vorangehenden Inhalte ist die Berücksichtigung übergeordneter Wegeverbindungen gegeben.</p> <p><u>Multicodierte Wege/ Verantwortlichkeiten innerhalb der Stadtverwaltung, Unterhaltungs- und Kostenaufwand, Kastel Housing Area als Entwicklungsbaustein des (neuen) Kasteler Westens</u> Die hohen Anforderungen an den Bau und die Unterhaltung multicodierter Flächen sind bekannt. Das „Modellquartier Kastel Housing Area“ (gemäß Rahmenplan) soll auch dazu dienen, als Modelprojekt und Reallabor des nachhaltigen Städtebaus zu fungieren, damit die Stadtverwaltung entsprechende Erfahrungen sammeln kann. Hierzu wurde der Rahmenplan am 29.09.2022 inklusive einer im Beschluss festgehaltenen Umsetzungsstrategie und dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.</p> <p>Die entstandenen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen insofern zunächst aus städtebaulichen Gründen (Rahmenplanung (Broschüre und Plan); eingebettet darin: Spielregeln der nachhaltigen Stadtentwicklung). Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist darüber hinaus bestrebt, seine eigens initiierten Nachhaltigkeitsgrundsätze bei allen Projekten gerecht zu werden. Ein - wie hier angeführter - personeller Mehraufwand entsprechender Fachämter ist den Klimaanpassungs- und Nachhaltigkeitszielen gegenüberzustellen. Hiermit befassten sich städtischen Beschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau 0116 vom 12.11.2024 und 0137 vom 10.12.2024). Mit den</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>Auswirkungen durch die Zielsetzungen im Bereich Klimaanpassung und Nachhaltigkeit befasst sich auch der städtebauliche Hauptvertrag zum hier vorliegenden Bebauungsplan sowie die Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss des hier vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Die gewählte planerische Festsetzungssystematik trägt sowohl den funktionalen Anforderungen der Erschließung als auch den gestalterischen und nutzungsbezogenen Anforderungen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung im KHA Rechnung. Sie basiert auf fachlichen Gutachten, Beschlüssen der politischen Gremien der Landeshauptstadt Wiesbaden und der übergeordneten Entwicklungskonzeption.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist daher als tragfähige Grundlage für eine qualitätsvolle Erschließung und Raumbildung geeignet. Eine Zurückziehung des Planverfahrens ist fachlich nicht begründet und stünde im Widerspruch zur bisher vollzogenen, breit abgestimmten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |
| 20.Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Planungsbeteiligte,</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren Kastel Housing Area.</p> <p>Für die in Kenntnisnahme unserer Anregung des barrierefreien Ausbaus der Bushaltestelle Ruthof im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Mitnahme nachgelagerter Fachplanungen bedanken wir uns.</p> <p>Für die Umsetzung der Planung wünschen wir weiterhin viel Erfolg.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine weiteren Bedenken vorgebracht.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| 21. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Hessen e.V. | <p>Guten Tag, ich informiere Sie hiermit über einen sehr ärgerlichen Umstand der geplanten Baumaßnahme. Bei meiner Besichtigung am 6.8.2025 fand ich die Gebäude Nr. 84 und 92 nicht mehr vor. Stattdessen gab es zahlreiche Baugruben und zerstörte Grünflächen. Die Gebäude Nr. 86, 94 und 96 im Plangebiet sind nicht mehr vorhanden, es steht noch das frisch verputzte mit neuen Dachgauben versehene Gebäude Nr. 82, das möglicherweise nicht abgerissen werden soll. Seit wann die Abbrucharbeiten und der Aushub von Baugruben durchgeführt wurden, ist mir nicht bekannt.</p> <p>Ich rüge ausdrücklich die fehlende behördliche Kontrolle zur Vermeidung von solchen Arbeiten vor dem Termin der Abgabe von Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren. An einer Baugrube waren Bagger am 6.8.2025 noch tätig, was der Fauna großen Vergrämungslärm verursachte, was einer Rettungsumsiedlung in andere Gebiete und das Anbringen von Ersatzbesiedlungsbehausungen für Vögel, Bilche und Fledermäuse wohl obsolet macht.</p> <p>Ob in den Gebieten der Baugruben zuvor Bäume gestanden haben, ist nachträglich nicht mehr erkennbar. Mehrere Bäume sind jedoch noch erhalten und sollten dies auch, bis auf die schadhaften Bäume Nr. 10, 13 und 14, bleiben. Mit Sicherheit dürfen die Bäume entlang der Wiesbadener Straße nicht gefällt werden (siehe dazu Ziff. 12.8 des Klimaökologischen Gutachtens).</p> <p>Das Klimaökologische Gutachten beschreibt eine extreme Verschlechterung der Belastungssituation durch die neue Baumaßnahme. Ich empfehle dringend deshalb, die seit Längerem gültige höhere Geschoßflächenziffer zur Abmilderung der Wärmebelastung nicht zu genehmigen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsentscheidung basiert auf einer Gesamtabwägung konkurrierender Belange. Das Anliegen wurde darin beachtet, konnte jedoch nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die vorgetragene Kritik bezieht sich auf beobachtete Abbrucharbeiten und Bautätigkeiten im Plangebiet, die aus Sicht der Stellungnehmenden den Eindruck eines vorgezogenen Beginns der Baumaßnahme vermitteln und Zweifel an der Einhaltung artenschutzrechtlicher und planungsrechtlicher Vorgaben aufwerfen. Zudem wird die klimatische Belastungssituation hervorgehoben und eine Ablehnung der im Planentwurf enthaltenen Geschossflächenzahl empfohlen.</p> <p><u>Vorgezogene Baumaßnahmen</u> Die im Rahmen der Beteiligung geschilderten Rückbauten und Baugruben sind Teil vorbereitender Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden durchgeführt. Ein planungsrechtlicher Verstoß liegt nicht vor. Der Rückbau erfolgte unter Anwendung der einschlägigen Regelung des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnung.</p> <p>Die Plangeberin weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass vorbereitende Maßnahmen außerhalb des Regelungsbereichs des neuen Bebauungsplans grundsätzlich zulässig sein können, sofern sie im Einklang mit bestehenden Genehmigungen und gesetzlichen Vorgaben - insbesondere des Naturschutz- und Artenschutzrechts - stehen. Dieser Einklang wird im vorliegenden Fall bescheinigt. Artenschutzrechtliche Belange (vgl.: Beratungsgesellschaft Natur dbR: Fachbeitrag Artenschutz, (Oberwallmenach, März 2024) wurden im Verfahren umfassend geprüft.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|----------------------------|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>Die Plangeberin hat keinen Hinweis darauf, dass bei den Abbrucharbeiten artenschutzrechtliche Vorschriften missachtet wurden.</p> <p><u>Zur Situation der Bäume</u> Die vorhandenen Baustandorte wurden im Rahmen der Planungen gutachterlich (vgl.: Die Baumpraxis, Dipl. Biol. Jan Goevert, Baumsachverständigenbüro: Gutachten Überprüfung der Erhaltungsfähigkeit und Erhaltungswürdigkeit von Bestandsbäumen; Norm- und Richtliniengerechte Maßnahmen zum Schutz von Bestandsbäumen, Landeshauptstadt Wiesbaden, Ortsbezirk Mainz-Kastel (Frankfurt am Main, Januar 2024) bewertet. Nicht vermeidbarer Baumverlust wurde in die Abwägung eingestellt. Das Fällen vorhandener Bäume erfolgte nur dort, wo dies für die Umsetzung der Planung oder vorbereitender Maßnahmen zwingend erforderlich ist. Verluste werden soweit wie möglich kompensiert. Entlang der Wiesbadener Straße wurden die Möglichkeiten zusätzlicher Baumpflanzungen intensiv geprüft. Die begrenzten räumlichen Verhältnisse sowie konkurrierende Anforderungen (Verkehrsführung, Leitungsbestand etc.) schränken jedoch das Potenzial für (Ersatz-)Pflanzungen im Straßenraum erheblich ein.</p> <p>Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine der Bauleitplanung entgegenstehenden Rechtstatbestände erkennbar sind und den Abwägungsanforderungen des § 1 Abs. 6 ausreichend Rechnung getragen wird.</p> <p><u>Zum Umgang mit klimatischen Belastungen</u> Es wird bestätigt, dass das klimaökologische Gutachten punktuell erhöhte Hitzebelastung im Plangebiet - insbesondere entlang der Wiesbadener Straße - feststellt. Diese Belastung beruht in weiten</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>Teilen auf bestehenden stadtclimatischen Rahmenbedingungen (z.B. Lastram, Talkessellage, vorhandene Versiegelung).</p> <p>Die Plangeberin hat das Thema Überwärmung als wesentlichen abwägungserheblichen Belang erkannt, bewertet und Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dach- und Fassadenbegrünung (verbindlich mit Mindestanteilen), • Anforderungen an wasserdurchlässige Oberflächen, • Steuerung von Gebäudeorientierung und -abständen zur Sicherung von Luftleitbahnen, • farb- und materialbezogene Maßnahmen zur Reduktion thermischer Aufladung. <p><u>Geschossflächenzahl:</u></p> <p>Die Forderung, aufgrund der klimatischen Belastung von einer höheren Geschossflächenzahl (GFZ) abzusehen, wird nicht gefolgt. Die GFZ ist Bestandteil der städtebaulichen Zielkonzeption, die auf einer gesamtheitlichen Bewertung unterschiedlicher Belange - Wohnraumbedarf, Flächeneffizienz, Erschließung, Klimaschutz etc. - basiert und von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden am 29.09.2022 beschlossen wurde.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |
| 22.LHW: Amt 53 - Gesundheitsamt | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße im Ortsbezirk Kastel haben wir die Unterlagen für die uns betreffenden Belange geprüft.</p> | <p>Die Stellungnahme des Gesundheitsamts zu Hitzeschutz, Lüftung und Bodenversiegelung und -belastung werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden im Rahmen der Planung und der Abwägung als fachlich relevante Aspekte einbezogen. Die Belange des Gesundheitsschutzes wurden gegenüber konkurrierenden</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Grundlegend halten wir Wohnbebauung im Plangebiet aus gesundheitlicher Sicht für problematisch. Insbesondere der laut Unterlagen nicht reduzierbare Schienenverkehrslärm wirkt negativ auf das Plangebiet ein.</p> <p>Das Plangebiet ist geprägt durch Überwärmung 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.</p> <p>Gemäß Schalltechnischem Gutachten entsteht beim derzeitigen Planungsstand eine gesundheitsgefährdende Belastung durch Lärmeinwirkungen, insbesondere Straßen- und Schienenverkehrslärm. Daher sind Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich notwendig. Jedoch sind uns die im Gutachten geplanten Schallschutzmaßnahmen nicht weitreichend genug. Aus unserer Sicht sollten als erstes aktive Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle, wie die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Wiesbadener Straße von 50 km/h bspw. auf 30 km/h und der Einsatz von lärmindernden Straßenbelägen, geprüft und ggf. umgesetzt werden. Aufgrund der teilweise gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung muss aus gesundheitlicher Sicht die Zielsetzung sein, diese aktiven Schallschutzmaßnahmen voll auszuschöpfen.</p> <p>Sind trotz aller aktiven Schallschutzmaßnahmen weiterhin zu hohe Lärmemissionen vorhanden, sind zum Gesundheitsschutz die umfangreichen, im schalltechnischen Gutachten genannten passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Dabei sind Lärmschutzwände gegenüber Schallschutzfenstern zu bevorzugen. Die Wirksamkeit aller Schallschutzmaßnahmen ist einzeln und im Verbund darzulegen.</p> | <p>technischen und städtebaulichen Anforderungen geprüft und in weiten Teilen planerisch berücksichtigt.</p> <p><u>Lärmschutzmaßnahmen</u> Der Landeshauptstadt Wiesbaden ist sich der Geräuschenbelastung im Plangebiet bewusst. Daher wurde bereits bei der Erarbeitung des Rahmenplans für das Gesamtgebiet „Kastel-Housing Area“ ein robustes Schallschutzkonzept entwickelt. Hierzu gehört bei der Vollaufsiedlung des Gebiets ein abschirmender Gebäuderiegel entlang der Bahnstrecke. Dieser Riegel kann jedoch erst dann realisiert werden, wenn die militärische Nutzung im östlichen Teil des „Kastel-Housing-Areals“ aufgegeben wurde.</p> <p>Zum Bebauungsplan „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“, der den ersten Entwicklungsbaustein des Gesamtgebiets darstellt, wurde ein umfangreiches schalltechnisches Gutachten erarbeitet. In diesem Gutachten wurden flächige Berechnungen ohne die Berücksichtigung der künftigen Bebauung und gebäudebezogene Berechnungen unter Berücksichtigung des aktuellen Rahmenplans durchgeführt.</p> <p>Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuscheinwirkungen des Straßen-, Schienen- und Gewerbelärms empfiehlt</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|----------------------------|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | | <p>das Gutachten ein umfangreiches und im Detail beschriebenes Schallschutzkonzept. In diesem sind eine Vielzahl von Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Gebäuden zum Schutz gegen Verkehrslärm und Gewerbelärm festgelegt. Diese Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch planungsrechtliche Festsetzungen und durch Aufnahme in den städtebaulichen Hauptvertrag vollständig umgesetzt. Dabei werden überwiegend eindeutige Aussagen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden getroffen.</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten wurde die Möglichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke im Osten des Plangebiets untersucht. Dort befinden sich keine Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden, um eine Schallschutzwand zu errichten. Ebenfalls wurden Schallschutzwände entlang der Wiesbadener Straße diskutiert. Diese scheiden aus städtebaulichen Gründen aus, da diese Wände sehr hoch sein müssten, um die oberen Geschosse der künftigen Bebauung vor Lärmeinwirkung zu schützen.</p> <p>Aus diesem Grunde hat sich die Landeshauptstadt Wiesbaden dazu entschieden ein mehrstufiges Schallschutzkonzept an der künftigen Bebauung im Plangebiet durchzuführen, um innerhalb der Aufenthaltsräume gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.</p> <p>Die Forderung nach einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Wiesbadener Straße sowie nach lärmminimierendem Straßenbelag betrifft Maßnahmen außerhalb des bauplanungsrechtlichen Einflussbereichs des Bebauungsplans. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde wird auf diese Anregung hingewiesen.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Durch die zunehmende Wärmebelastung aufgrund der Klimaerwärmung werden auch diesbezügliche gesundheitliche Probleme zunehmen. Daher sollte geprüft werden, ob die geplanten baulichen Maßnahmen als Wärmeschutz ausreichen oder ob weitergehende Maßnahmen erforderlich sind. Das Umweltbundesamt schreibt dazu auf seiner Homepage:</p> <p>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.</p> <p>Daher empfehlen wir, die Neubauten mit entsprechenden Lüftungsanlagen auszustatten. In Bereichen, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) notwendig sind, sehen wir die Ausstattung mit Lüftungsanlagen als erforderlich an.</p> <p>Wir weisen hierbei 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).</p> | <p><u>Wärmebelastung:</u></p> <p>Die Belange des Gesundheitsschutzes stellen ein wesentliches öffentliches Interesse dar und sind im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB - „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ - im Abwägungsprozess angemessen zu berücksichtigen. Gleichzeitig stehen sie im Spannungsfeld mit weiteren Belangen, etwa der städtebaulichen Dichte, den Anforderungen an die technische Erschließung sowie der Flächenverfügbarkeit. Die Stellungnahme des Gesundheitsamts zur zunehmenden klimatischen Belastung durch Hitzeperioden sowie zu den daraus resultierenden gesundheitlichen Risiken wurden im Rahmen der Abwägung ernst genommen und in die Planung eingebunden.</p> <p>Die Stellungnahme hebt die besondere Bedeutung von natürlichem Vegetationsschatten, Baumpflanzungen und Gebäudebegrünung hervor. Diese Zielrichtung wird geteilt. Dennoch sind der Anzahl möglicher Baumstandorte im Planungsgebiet - insbesondere entlang der Wiesbadener Straße und im Stadtraum - durch technische Infrastrukturkonflikte (Ver- und Entsorgungsleitungen) sowie Sicherheitsanforderungen (z. B. Feuerwehrzufahrten) enge Grenzen gesetzt.</p> <p>Die im Klimagutachten als sinnvoll bewerteten alternativen Maßnahmen - etwa Fassadenbegrünung - wurden so weit wie möglich planerisch berücksichtigt und sowohl im Bebauungsplan als auch im städtebaulichen Hauptvertrag verankert. Der vollständige Erhalt bzw. Ersatz aller Baumstandorte konnte jedoch nicht realisiert werden, da die begrenzten räumlichen Möglichkeiten sowie konkurrierende Anforderungen das Potenzial für Ersatz- und Neupflanzungen erheblich einschränkt. Die klimatischen Belastungen im Bereich der Wiesbadener Straße sind zudem als</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>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 heiße Tage (Tage mit Höchsttemperaturen > 30 C) und mehr Tropennächte (Temperatur sinkt nicht unter 20 C) und generell heißere Sommer wird die Gesundheit der Menschen gefährdet. Das Umweltbundesamt schreibt dazu auf seiner Homepage:</p> <p>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 Schattenspender 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.</p> <p>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. Gegebenenfalls bereits bestehende Bodenversiegelungen sind kritisch auf ihre Notwendigkeit zu prüfen und bestenfalls zu beseitigen.</p> <p>Ebenso muss jede Möglichkeit zur Beschattung und Begrünung genutzt werden. Aus gesundheitlicher Sicht ist dabei natürlicher Vegetationsschatten künstlichem (z. B. durch Sonnensegel) stets vorzuziehen. Die Möglichkeiten für Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung und Photovoltaikelemente sollten maximal ausgereizt werden, ohne jedoch die Belüftungsfunktion der Ventilationsbahnen und</p> | <p>bestehende Vorbelastung einzustufen, sodass keine erhebliche Verschlechterung durch die Planung selbst eintritt.</p> <p>Das Gesundheitsamt weist auf die ökologischen und klimatischen Folgen der Bodenversiegelung hin. Diese Einschätzung wird geteilt. Die Planung verfolgt daher das Ziel, die Versiegelung auf das baulich und funktional notwendige Maß zu beschränken. Im Bauungsplan ist dies durch folgende Elemente gesichert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der versiegelbaren Flächen über Grundflächen-Festsetzungen sowie Einschränkung von Nebenanlagen • Vorgaben zur Verwendung wasser durchlässiger Beläge, • Sicherung von Grünflächen, • Dachbegrünung. <p>Auf Ebene der Objektplanung wird ein entsprechender Umgang mit Lüftungsanlagen berücksichtigt. Der Hinweis zur Wartung von Lüftungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Wartung der Lüftungssysteme obliegt der Betreiberverantwortung; eine bauplanerische Regelung ist mangels bodenrechtlicher Steuerungsmöglichkeit nicht zulässig.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>damit den Luftaustausch im Plangebiet und der angrenzenden Gebiete zu beeinträchtigen. Im Nachtrag zum Klimagutachten Kastel Housing Area wird festgestellt:</p> <p>Es muss allerdings klar sein, dass jeder nicht gepflanzte Baum heute und vor allem in Zukunft für ein lebenswertes Stadtclima fehlt. Ersatzmaßnahmen wie Fassadenbegrünung können die Gunstwirkung der Bäume nicht kompensieren. Daher sollte dringend geprüft werden, ob im Bereich der Entwicklung noch weitere Baumstandorte realisiert werden können. Die Situation entlang der Wiesbadener Straße ist heiß und wird ohne Beschartung ab den Mittagsstunden während sommerlicher Wetterlagen wenig Aufenthaltsqualität bieten [...].</p> <p>Im Gutachten Orientierende Bodenuntersuchungen wurde bei der Bohrsondierung BS 11 mit 6170 mg/kg eine deutliche Überschreitung des Grenzwertes für PAK ermittelt. Da die mutmaßliche Ursache bekannt ist, sollte die in Verdacht stehende teerhaltige Schlackeschicht unter einer Betondecke volumnfänglich entfernt werden, bevor die ersten Bauarbeiten beginnen.</p> <p>Im Regenwasserwasserbewirtschaftungskonzept wird erwähnt, dass das Regenwasser zum Beispiel zum Wäschewaschen genutzt werden kann. Das ist zutreffend, grundsätzlich gilt jedoch gemäß Trinkwasserverordnung, dass Wasser, dass zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen, Trinkwasserqualität</p> | <p><u>Bodenbelastungen</u> Die im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung festgestellten Belastungen mit PAK wurden dokumentiert und fließen in die dem Bebauungsplan nachgelagerten Planungen ein. Bezuglich der aufgefundenen PAK-haltigen Schlackeschichten ist davon auszugehen, dass diese als DK III-Material zu entsorgen ist. Bei einer angenommenen Mächtigkeit von 0,18 m und einer Flächenausdehnung von rund 200 m² ergibt sich eine Abfallmenge von rund 70 t. Wenn bei Eingriffen in den Boden weitere organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezeriat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a + b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.</p> <p><u>Regenwassernutzung</u> Die vom Gesundheitsamt vorgebrachten Hinweise zur Nutzung von Regenwasser - insbesondere im Hinblick auf mögliche hygienische Risiken bei der Verwendung im Haushalt (z. B. beim Wäschewaschen) - werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Bauleitplanung ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Steuerung</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>haben muss. Daher hat jeder Bewohner das Recht auf einen Trinkwasseranschluss für die Waschmaschine.</p> <p>Aus gesundheitlicher Sicht ist das Wäschewaschen mit Regenwasser insbesondere bei Temperaturen unter 60 C mit Risiken verbunden, da im Regenwasser vorhandene Keime nicht ausreichend abgetötet werden können. Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die Nutzung von Regenwasser zum Wäschewaschen grundsätzlich zu untersagen. In Einrichtungen, in denen Kinder bis zum Alter von 6 Jahren betreut werden, sollte die Nutzung von Regenwasser auch zur Toilettenspülung untersagt werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> | <p>solcher Fragen nicht dem Regelungsspielraum eines Bebauungsplans unterliegt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p> |
| 23. Industrie- und Handelskammer Wiesbaden | <p>Sehr geehrte</p> <p>die Eisen-Metalle Nutzeisen hat ihren Unternehmenssitz im angrenzenden Gewerbegebiet in der . Als langjährig etablierter Entsorgungs- und Recyclingbetrieb erfolgen dort Umschlag, Sortierung und Zerkleinerung von Abfällen. Auch die An- und Abfahrt von Entsorgungsfahrzeugen sowie die Möglichkeit für Privatpersonen, Abfälle fachgerecht zu entsorgen, führen unvermeidlich zu Emissionen und Immissionen. Eine Genehmigung nach BlmSchG liegt durch das Regierungspräsidium Darmstadt vor; danach sind unternehmerische Tätigkeiten montags bis samstags von 06:00 bis 22 Uhr genehmigt!</p> <p>Das Unternehmen äußert große Sorge hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Es befürchtet Einschränkungen seiner Geschäftstätigkeit durch mögliche Beschwerden zukünftiger Bewohner. Trotz größtmöglicher Rücksichtnahme sind Emissionen und Immissionen bei einem Recyclingbetrieb nicht vollständig vermeidbar.</p> | <p>Die Stellungnahme zur Stellplatzsituation und zum ÖPNV-Angebot wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der aktuellen immissionsrechtlichen Genehmigung aus dem Jahr 2023 und des dazugehörigen schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 2022 fortgeschrieben. Die entsprechenden Berechnungen sind im</p> <ul style="list-style-type: none"> Beratungspapier 18, Landeshauptstadt Wiesbaden, Bebauungsplan „Kastel Housing Area - Teil Wiesbadener Strasse“. Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich des Gewerbelärms der Firma der Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG in Kooperation mit der RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG dokumentiert. |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Erfahrungen zeigen, dass heranrückende Wohnbebauung häufig zu Nutzungs-konflikten mit bestehendem Gewerbe führt. Dies kann zu verschärften Auflagen und Einschränkungen der Betriebe führen. Daher muss sichergestellt werden, dass die Unternehmen im angrenzenden Gewerbegebiet dauerhaft uneingeschränkt ihrer Geschäftstätigkeit nachgehen können. Dies schließt auch Potenzial für Erweiterungen ein.</p> <p>Wir halten eine Riegelbebauung zum Gewerbegebiet weiterhin für erforderlich, um eine klare Trennung der Nutzungen zu gewährleisten und Konflikte zu vermeiden. In diesem Bereich sollte ausschließlich nicht störendes Gewerbe angesiedelt und entsprechend festgesetzt werden. Eine solche Bebauung ist bereits im ursprünglichen Rahmenplan (Begründung Seite 10, Abbildung 3) dargestellt.</p> <p>Grundsätzlich könnte ein großzügiger Abstand zwischen dem Gewerbegebiet und dem Urbanen Gebiet potentiellen Konflikten vorbeugen. In Hessen mangelt es an einem landeseigenen Abstandserlass. In Nordrhein-Westfalen oder Sachsen-Anhalt gibt es allerdings solche Abstandserlasse. Aus diesen kann auch für Hessen eine Indizwirkung abgeleitet werden. Es ist kein Grund ersichtlich, warum in Hessen andere Abstandsregelungen gelten sollten. Von den hessischen Behörden wird der Abstandserlass für Nordrhein-Westfalen von 2007 laut dem Regierungs-präsidium Darmstadt auch regelmäßig zur Orientierung herangezogen. Beispielfhaft findet sich in diesem Abstandserlass für Nordrhein-Westfalen die Regelung, dass es bei Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatz-kapazität von 1 Tonne oder mehr je Tag eines Mindestabstands von 300 Metern bedarf.</p> <p>Wir regen an, die Begründung mit den entsprechenden Unterlagen dahingehend zu konkretisieren, dass eine Folgenutzung des derzeit für Geflüchtete genutzten Gebäudes ausschließlich als Riegel-Neubau entlang der erfolgen sollte. Zusätzlich wäre eine großzügige Abstandregelung sinnvoll.</p> | <p>Nach den Ergebnissen des Beratungspapiers 18 ist der Immissionsbeitrag der Firma nach Ziffer 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm irrelevant, da der Beurteilungspegel der Zusatzbelas-tung der Firma an allen maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet den Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.</p> <p>Außerdem weist das Beratungspapier 18 nach, dass der Beurteilungspegel der Gesamtbelaustung des Gewerbelärms an allen maßgeblichen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Ge-biete um mindestens 3 dB(A) unterschreitet.</p> <p>Die Berücksichtigung der erweiterten Betriebstätigkeit der Firma gemäß Genehmigung hat keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zur Folge.</p> <p>Daher wird es aus Gründen des Schallschutzes nicht erforderlich, den Abstand zwischen Plangebiet und dem Betriebsgrund-stück der Firma zu vergrößern oder in Randlage des Plangebiets in Richtung der Firma einen Gebäuderiegel zu errichten oder an den Gebäuden im nördlichen Teil des Plangebiets Maßnahmen zum Schutz gegen den Gewerbelärm vorzusehen.</p> <p>Durch die beabsichtigte Gebietsentwicklung eines urbanen Ge-biets ergeben sich für die ausgeübte Betriebstätigkeit der Firma wie auch die der übrigen Betriebe keinerlei Beschränkungen der genehmigten Betriebstätigkeit oder Risiken ei-ner nachträglichen Anordnung.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Eine gesicherte Standortgrundlage durch abgestufte Nutzungen und ausreichende Abstandsflächen kann dazu beitragen, lokale und regionale Betriebe langfristig zu halten und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken.</p> <p>Verkehrsanbindung und Stellplatzsituation:</p> <p>In der Begründung (Seite 13) wird angegeben, dass das Plangebiet im Zehnminutentakt von der Linie 6 angefahren wird. Laut Mobilitätskonzept (Seite 12, Punkt 2.4.4) gilt dies jedoch nur von Montag bis Freitag. An Wochenenden und Feiertagen erfolgt die Anbindung nur halbstündlich. Die Linie 9 verkehrt durchgehend halbstündlich.</p> <p>Der Schlussbericht des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts Wiesbadener Straße (Seite 43) stellt dar, dass es trotz enger Taktung in den Stoßzeiten zu Überlastungen kommt. Aus Sicht der heimischen Wirtschaft kann daher nicht von einer guten Verkehrsanbindung gesprochen werden insbesondere, da ein zehnprozentiger Stellplatzabzug vorgesehen ist.</p> <p>Die geplante Reduzierung der Stellplätze- mit dem Bezug auf die Frankfurter Stellplatzsatzung in Verbindung mit Carsharing halten wir für herausfordernd. Es sollen bei einem Angebot von lediglich 6 Carsharing-Plätzen - die dann ebenfalls 6 Stellplätze beanspruchen - 30 Stellplätze reduziert werden (Reduzierung durch Carsharing-Angebot 24 Stellplätze). Da der ÖPNV (Busse) zu den Stoßzeiten bereits heute überlastet ist und des Weiteren die Taktungen und die Quantität der ÖPNV-Anbindungen von Frankfurt und Wiesbaden aus unserer Sicht nicht vergleichbar sind, besteht aus Sicht der heimischen Wirtschaft ein dringlicher Bedarf für ein verbessertes Mobilitätsangebot.</p> <p>Angesichts der überwiegenden Wohnnutzung in der Kastel Housing Area und den Helling Höfen regen wir an zu prüfen, wie die Überlastung des ÖPNV zu Stoßzeiten kompensiert werden kann insbesondere, da der ursprünglich geplante City-</p> | <p>Riegelbebauung zum Gewerbegebiet: Aufgrund bestehender (miet-)vertraglicher Regelungen ist beabsichtigt, dass dieses Gebäude noch voraussichtlich die nächsten 10 Jahre als Unterkunft für Geflüchtete genutzt wird. Perspektivisch und nach den wesentlichen Zielen der Rahmenplanung ist an der Stelle der Unterkunft für Geflüchtete das Mobilitäts haus, das - in Bezug zum vollständigen Rahmenplan - 2/3 der notwendigen Stellplätze aufgreifen wird vorgesehen. Diese Entwicklung wird seitens der Eigentümerin) verfolgt, wenn die Aussicht auf eine Verzichtserklärung seitens des US-Militärs auf die restlichen Flächen der Kastel Housing Area besteht.</p> <p>Der Anregung an dieser Stelle einen Gebäuderiegel mit Gewerbe als zulässiger Nutzung festzusetzen kann in Bezugnahme auf den nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Rahmenplan nicht gefolgt werden. Konflikte zwischen dem zukünftigen Mobilitäts haus und dem bestehenden Gewerbegebiet werden aus hiesiger Sicht nicht gesehen.</p> <p>Die Anmerkungen der IHK zur Belastung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in den Stoßzeiten sowie zur kritischen Bewertung des Stellplatzangebots im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Vor allem die kritische Bewertung des Stellplatzangebots verdeutlicht den Zielkonflikt zwischen individuellen Mobilitätsansprüchen einerseits und stadtentwicklungsstrategischen Zielen zur nachhaltigen Mobilität andererseits. Für das Plangebiet wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, um den Umweltverbundes zu fördern und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren</p> <p>Die Landeshauptstadt Wiesbaden verfolgt mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept und dem zugehörigen</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Bahn-Anschluss nicht realisiert wird. Im Hinblick auf das bereits überlastete ÖPNV-System (Busse) ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sowie die Einhaltung der Stellplatzsatzung daher unbedingt erforderlich.</p> <p>In Bezug auf die „Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße im Ortsbezirk Kastel“ des Stadtplanungsaamtes mit folgendem Textinhalt auf Seite 88:</p> <p>„Die Festsetzung eines weniger schutzbedürftigen Gebiets als eines urbanen Gebiets, wie z. B. eines Gewerbegebietes, würde der Zielsetzung des Rahmenplans widersprechen, da keine Entwicklung von Wohnnutzungen möglich wäre. Zudem ist keine Nachfrage nach weiteren gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Plangebiets gegeben.“</p> <p>Insbesondere der letzte Satz ist nicht korrekt.</p> <p>Das 2025 beschlossene Gewerbeflächenentwicklungskonzept „GEKO 2040“ dokumentiert eine sehr hohe Gewerbeflächen nachfrage für den Wirtschaftsstandort Wiesbaden bei gleichzeitigem signifikanten Gewerbeflächenmangel. Deshalb hat für uns die Sicherung, Aktivierung und Ausweisung von Gewerbeflächen höchste Priorität. Die im Plangebiet Kastel Housing vorgesehene Nutzung von überwiegend Wohnungsbau und einer sehr gering geplanten gewerblichen Flächengröße macht das Plangebiet für die bei uns anfragenden Firmen wenig attraktiv, da deutlich größere Flächen im Bereich von mindestens 2.000-10.000 Quadratmetern benötigt werden.</p> <p>Auch werden in der Stellungnahme die „Geräuscheinwirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe im direkten Umfeld des Plangebiets (Nahfeld), der vorhandenen Gewerbebetriebe/-gebiete in größerer Entfernung (Fernfeld), der militärisch genutzten Teilfläche der „Kastel Housing Area“ östlich des Plangebiets sowie des Parkhauses und der Dachgarten/-terrassen im Plangebiet“ genannt. Hier möchten wir anmerken,</p> | <p>Mobilitätskonzept das Ziel einer nachhaltigen, klimagerechten und zukunftsfähigen Mobilitätsentwicklung. Dieses Konzept basiert nicht nur auf sogenannten „Pull-Faktoren“ (z. B. Ausbau von Carsharing, Fahrradabstellanlagen, ÖPNV-Angeboten), sondern auch auf „Push-Faktoren“, wie der gezielten Reduktion von Stellplätzen, um die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr (MIV) zu verringern und die Verkehrswende aktiv zu gestalten. Die vorgesehene Reduktion der Stellplätze bei gleichzeitigem Angebot von Carsharing-Fahrzeugen ist vor dem Hintergrund der oben genannten Zielsetzung als vertretbar einzustufen. Carsharing-Angebote werden in wissenschaftlichen Studien vielfach als effektives Mittel zur Reduktion von privatem Autobesitz und Fahrleistung belegt.</p> <p>Die Taktung und die Auslastung von ÖPNV-Linien liegt nicht im Regelungsspektrum des vorliegenden Bebauungsplans. An dieser Stelle wird auf den Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt und den Rheingau-Taunus-Kreis verwiesen, der die Fortschreibung eines guten, bestehenden Liniennetzes in Kastel, mit unterschiedlichsten Buskategorien zum Ziel hat. Es ist grundsätzlich mit einer Verbesserung in Bezug auf den Status-Quo auszugehen.</p> <p>Der Verkehrsfluss für die Wirtschaftsverkehre auf den Hauptachsen ist sichergestellt. Entsprechende Belege liefert die als Anlage zum Bebauungsplan vorliegende Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung des Areals „Kastel Housing“ in Wiesbaden - Erläuterungsbericht (Wiesbaden, Mai 2024) der Heinz+Feier GmbH: „Die Ergebnisse der Simulationsstudien lassen aktuell somit keinen Handlungsbedarf zur Verbesserung des Verkehrsablaufs auf dem</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|---|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | dass es durch die Wohngebietsentwicklung Kastel Housing zu einem Konflikt mit Gewerbetreibenden kommen kann. Eine Einschränkung bzw. Verdrängung der betroffenen Unternehmen sollte daher vermieden werden. Gerade auch vor dem Hintergrund des beschlossenen GEKO 2040 wird die Sicherung bestehender Gewerbegebiete und Gewerbeindustriegebiete als eine wichtige Zielsetzung gesehen. | <p>untersuchten Streckenabschnitt der Wiesbadener Straße erkennen.“</p> <p>Die Anmerkungen zu dem „GEKO 2040“ werden in den Bebauungsplan (Begründung) aufgenommen. Es wird erläutert, dass die Gebietsentwicklung zur ehemaligen Kastel Housing Area in Einklang mit den Zielen des GEKO 2040 steht.</p> <p>Im Rahmen der Begründung erfolgt eine textliche Klarstellung zur Einordnung des Gebiets hinsichtlich des GEKO 2040 (siehe hierzu: I, Ziff. 11.4). Zur weiteren inhaltlichen Ausdifferenzierung: siehe städtebauliche Abwägung nachfolgend 24. LHW: Referat für Wirtschaft und Beschäftigung.</p> |
| 24.LHW: Dezernat für Umwelt, Wirtschaft, Gleichstellung und Organisation - Referat für Wirtschaft und Beschäftigung | <p>Fachliche Stellungnahme:</p> <p>In Bezug auf die „Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße im Ortsbezirk Kastel“ des Stadtplanungsaamtes mit folgendem Textinhalt auf Seite 88:</p> <p>„Die Festsetzung eines weniger schutzbedürftigen Gebiets als eines urbanen Gebiets, wie z. B. eines Gewerbegebietes, würde der Zielsetzung des Rahmenplans widersprechen, da keine Entwicklung von Wohnnutzungen möglich wäre. Zudem ist keine Nachfrage nach weiteren gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Plangebiets gegeben.“</p> | <p>Die Stellungnahme zur Ausweitung der gewerblichen Flächen im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Zielkonflikte zwischen dem Bebauungsplan und dem GEKO 2040 bestehen nicht. Die gewerblichen Bedarfe werden an anderer Stelle im Stadtgebiet, insbesondere durch Nachverdichtungspotenziale im Umfeld der Kastel Housing Area, planerisch aufgegriffen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht. Das GEKO 2040 wird in der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden integriert.</p> <p>Die Anmerkung wird berücksichtigt. Der Satz wird aus der Begründung gestrichen.</p> <p>Die Anmerkung der Wirtschaftsförderung zum aus Sicht der Wirtschaft zu geringen gewerblichen Flächenanteil im Plangebiet wird</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Insbesondere der letzte Satz ist nicht korrekt.</p> <p>Das 2025 beschlossene Gewerbeblächenentwicklungskonzept „GEKO 2040“ dokumentiert eine sehr hohe Gewerbeblächenachfrage für den Wirtschaftsstandort Wiesbaden bei gleichzeitigem signifikanten Gewerbeblächenmangel. Deshalb hat für uns die Sicherung, Aktivierung und Ausweisung von Gewerbeblächen höchste Priorität. Die im Plangebiet Kastel Housing vorgesehene Nutzung von überwiegend Wohnungsbau und einer sehr gering geplanten gewerblichen Flächengröße macht das Plangebiet für die bei uns anfragenden Firmen wenig attraktiv, da deutlich größere Flächen im Bereich von mindestens 2.000-10.000 Quadratmetern benötigt werden.</p> | <p>zur Kenntnis genommen. Sie unterstreicht den hohen Flächen- druck am Wirtschaftsstandort Wiesbaden und die strategische Bedeutung neuer gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten. Gleichwohl ist im vorliegenden Planungsfall ein abwägungsrelevanter Zielkonflikt zwischen der Bauleitplanung und den Zielen des Gewerbeblächenentwicklungskonzepts GEKO 2040 nicht gegeben. Die Planung für die Kastel Housing Area basiert auf einer breit abgestimmten städtebaulichen Entwicklungsvision, die durch den politischen Beschluss zum Rahmenplan vom 29.09.2022 legitimiert wurde. Die Konversionsfläche dient vorrangig der Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit sozialer und funktionaler Durchmischung. Eine gewerbliche Nutzung ist im Plangebiet im Rahmen von Urbanen Gebieten (MU) planungsrechtlich zugelassen. Die vorhandenen Flächen bieten Raum für kleinteilige, quartiersverträgliche Nutzungen, die der angestrebten Nutzungsdurchmischung und Belebung des Quartiers dienen. Das GEKO 2040 bildet die strategische Grundlage für die langfristige Sicherung und Entwicklung von Gewerbeblächen in Wiesbaden. Das Plangebiet „Kastel Housing Area“ ist in diesem Konzept weder als Gewerbeblächenbestand noch als Potenzialfläche mit Entwicklungsperspektive eingestuft (vgl. GEKO 2040). Daraus ergibt sich, dass die hier vorliegende Bauleitplanung den Festlegungen des GEKO 2040 nicht entgegensteht und keine Flächenkulisse überplant wird, die als tragfähige gewerbliche Entwicklungsoption identifiziert wurde. Für gewerbliche Nutzungspotenziale im Umfeld der Kastel Housing Area verweist das GEKO 2040 auf konkrete Nachverdichtungspotenziale in der unmittelbaren Umgebung: Im Bereich Wiesbadener Straße / Biebricher Straße / Otto-Suhr-Ring bestehen laut GEKO 2040 (S. 130) ca. 2,6 ha Flächenreserven, u. a. durch Baulücken und untergenutzte Grundstücke. Diese Flächen bieten sich für emissionsarme,</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Auch werden in der Stellungnahme die „Geräuscheinwirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe im direkten Umfeld des Plangebiets (Nahfeld), der vorhandenen Gewerbebetriebe/-gebiete in größerer Entfernung (Fernfeld), der militärisch genutzten Teilfläche der „Kastel Housing Area“ östlich des Plangebiets sowie des Parkhauses und der Dachgarten/-terrassen im Plangebiet“ genannt. Hier möchten wir anmerken, dass es durch die Wohngebietsentwicklung Kastel Housing zu einem Konflikt mit Gewerbetreibenden kommen kann. Eine Einschränkung bzw. Verdrängung der betroffenen Unternehmen sollte daher vermieden werden. Gerade auch vor dem Hintergrund des beschlossenen GEKO 2040 wird die Sicherung bestehender Gewerbegebiete und Gewerbeindustriegebiete als eine wichtige Zielsetzung gesehen.</p> | <p>gewerbliche Nachnutzungen an und entsprechen sowohl den Kriterien des GEKO als auch den Bedarfen der Wirtschaftsförderung. Mit dem Gewerbegebiet „Petersweg“ verfügt der Stadtteil Kastel zudem über eines der größten Gewerbegebiete der Landeshauptstadt. Damit wird der gewerbliche Flächenbedarf nicht im vorliegenden Plangebiet, aber in seiner funktionalen Nachbarschaft aufgegriffen.</p> <p>Im Rahmen des Gutachtens zum Bebauungsplan und dessen Fortschreibung durch das Beratungspapier 18 zur Berücksichtigung der aktuellsten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen der Firma aus dem Jahr 2023 wurde die genehmigte und ausgeübte Betriebstätigkeit aller relevanten Gewerbebetriebe mit einem Einwirkungsbereich auf das Plangebiet in die Berechnungen eingestellt.</p> <p>Die schalltechnischen Untersuchungen zum Gewerbelärm innerhalb des Plangebiets gelangen zum Ergebnis, dass im Beurteilungszeitraum Tag der Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete sicher eingehalten wird. Dies gilt im Wesentlichen auch für den Beurteilungszeitraum Tag. Lediglich am nördlichen Teil des Gebäudes Wiesbadener Straße 96b und an einem Teil der Gebäude im Umfeld der Quartiersgarage wird der Immissionsrichtwert überschritten. Für diese Gebäude setzt der Bebauungsplan geeignete Schallschutzmaßnahmen fest.</p> <p>Die vorhandenen Betriebe werden durch die Ausweisung des urbanen Gebiets in ihrer genehmigten Betriebstätigkeit nicht eingeschränkt. Auch drohen den Betrieben keine nachträglichen Auflagen oder die Gefahr einer erforderlichen Betriebsverlagerung.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|---|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| 25. Landeshauptstadt Mainz 12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen | Guten Tag, bezüglich der o. g. Planung bestehen seitens der Stadt Mainz keine Anregungen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Es bestehen keine Einwände. |
| | | Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf. |
| 26. LHW: Amt 3703 Feuerwehr (Abteilung Vorbeugender Brandschutz) | <p><i>Beitrag 3703 zu den von der Feuerwehr Wiesbaden zu vertretenden Belangen des Vorbeugenden Brandschutzes:</i></p> <p>Zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme der Feuerwehr Wiesbaden zu den von ihr zu vertretenden Belangen abgegeben.</p> <p>Die Inhalte dieser Stellungnahme wurden durch das Stadtplanungsamt berücksichtigt. Die Planunterlagen wurden im Abschnitt III um ein entsprechendes Kapitel ergänzt. (Dokument 522762_begründung_zum_entwurf_des_bebauungsplans, Abschnitt III, 7 Brandschutzbelange, Seiten 50 - 53 von 164). Das Kapitel entstand auf Basis intensiver Abstimmungsprozesse zwischen dem Stadtplanungsamt, der GWW und der Feuerwehr Wiesbaden, Abteilung Vorbeugender Brandschutz.</p> <p>Dieses Kapitel gibt die Inhalte der Abstimmung korrekt wieder, allerdings ist der Begriff "Hubfahrzeuge" durch richtig "Hubrettungsfahrzeug" zu ersetzen und den Begriff der Aufstellfläche von der Bewegungsfläche für Fahrzeuge abzugrenzen.</p> <p>Insofern empfehlen wir diesen Satz</p> | <p>Die Stellungnahme der Feuerwehr Wiesbaden wird berücksichtigt. Die Anregungen werden in Kapitel D „Hinweise“ Unterpunkt 9 „Vorbeugender Brandschutz“ in die Planunterlagen übernommen. Das Kapitel III „Städtebauliche Planung“ Unterpunkt 7 „Brandschutzbelange“ der Begründung wird entsprechend dem Formulierungsvorschlag angepasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>„Die gemäß Abbildung 15 vorgesehenen Aufstellflächen sind so dimensioniert, dass im Stadtraum Hubfahrzeuge mit einer Breite von 3,50 m platzierbar und Aufstellflächen für Fahrzeuge mit tragbaren Leitern gewährleistet sind.“</p> <p>Folgendermaßen zu präzisieren:</p> <p>„Die gemäß Abbildung 15 vorgesehenen Aufstellflächen im Stadtraum sind so dimensioniert, dass vor Gebäuden (mit Nutzungseinheiten mit zum Anleitern durch Rettungsgerät der Feuerwehr vorgesehenen Fenstern, Brüstungshöhe größer 8 m) Hubrettungsfahrzeuge aufgestellt werden und in einer Breite von mindestens 3,50 m abgestützt werden können. Auf der gebäudeabgewandten Seite ist hierbei ein mindestens 2 m breiter hindernisfreier Geländestreifen vorhanden. Die Aufstellflächen müssen mit ihrer der anzuleiternden Außenwand zugekehrten Seite einen Abstand von mindestens 3 m zur Außenwand haben.“</p> <p>Hinweis: Die Abbildung 16 auf Seite 53 verdeckt Teile des Textes, insofern ist hierzu keine abschließende Zustimmung möglich, bevor der Text lesbar gemacht ist.</p> <p>Zu weiteren brandschutztechnisch relevanten Sachverhalten: Fassadenbegrünung</p> <p>In den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans, Kapitel D Hinweise, Nr. 6, Seite 40 ist aus Sicht der Feuerwehr Wiesbaden zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Beplanung von brennbaren Außenwandbekleidungen, z.B. aus Holz sowie bei Fassadenbegrünungen ist frühzeitiges Einvernehmen mit der | <p>Der Anregung wird gefolgt. Der empfohlene Satz wird in Kapitel III „Städtebauliche Planung“ Unterpunkt 7 „Brandschutzbelange“ der Begründung übernommen.</p> <p>Der verdeckte Text lautet: Hierzu zählen insbesondere die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes zu „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ (2020-03) und „Wirksame Löscharbeiten an Holzfassaden“ (2023-03). Aus hiesiger Sicht ist zu diesem Satz kein weiterer Abstimmungsbedarf erforderlich, da die entsprechenden Anlagen im Rahmen der Stellungnahme erneut übersandt wurden.</p> <p>Die brandschutztechnisch relevanten Sachverhalte zur Fassadenbegrünung, zur E-Mobilität und Versorgungsanlagen sowie zur Solarfestsetzung werden zur Kenntnis genommen und in den textlichen Festsetzungen unter Kapitel D „Hinweise“ Unterpunkt 9 „Vorbeugender Brandschutz“ aufgeführt. Die angesprochenen</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|---|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <p>Brandschutzdienststelle bezüglich der Möglichkeit wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr herzustellen. (Abschnitt 6.3 des Anhangs HE15 zur H-VV TB)</p> <p>E-Mobilität und Versorgungsanlagen</p> <p>In den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans ist bezüglich des geplanten Parkhauses aus Sicht der Feuerwehr Wiesbaden zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Werden in dem zu errichtenden Parkhaus 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). <p>Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung)</p> <p>In den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans, Kapitel A Planungsrechtliche Festsetzungen, Nr. 13, Seite 11f. ist aus Sicht der Feuerwehr Wiesbaden zu den bereits genannten Sachverhalten zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). | Anforderungen zu Abschalteinrichtungen oder zur Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle betreffen technisch-bauliche Ausführungsdetails und dienen dem objektbezogenen Brandschutz. Es fehlt die rechtliche Grundlage, um sie als Festsetzung im Sinne des Baugesetzbuchs aufzunehmen. |

| 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 |
| LHW: Amt 3706 (Bevölkerungsschutz) | <p>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.</p> <p><i>Beitrag 3706 zu den von der Feuerwehr Wiesbaden zu vertretenden Belangen des Bevölkerungsschutzes:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trinkwassernotversorgung: Seitens des Fachplaners ist keine zusätzliche Fläche für einen Trinkwassernotbrunnen vorzusehen. 2. Löschwassernotversorgung: Aufgrund von Härtungsmaßnahmen gegen Ausfall des Trinkwassernetzes durch den örtlichen Wasserversorger, ist regelmäßig die Aufrechterhaltung der Löschwasserversorgung zu unterstellen. 3. Warnung der Bevölkerung/Sirenenwesen: Seitens des Fachplaners ist kein zusätzlicher Sirenenstandort vorzusehen. 4. Betreuungsplatz 50: Seitens des Fachplaners ist eine Flächen zur Einrichtung eines Betreuungsplatz 50 gem. Sonderschutzplan Betreuungsdienst des HMdl vorzusehen. (z.B. im Bereich Bertha-von-Suttner-Schule) 5. Ernährungsnotfallvorsorge: Seitens des Fachplaners ist keine zusätzliche Fläche für die Einrichtung einer Verteilstelle vorzusehen. <p>Anhänge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme der Feuerwehr Wiesbaden zu den Belangen des Vorbeugenden Brandschutzes in der Bauleitplanung (s_1754599819_stellungnahme_der_feuerwehr_wiesbaden_zu_den_belangen_des_vorbeugenden_brandschutzes_in_der_bauleitplanung.pdf) - 25-08-07 Auszug 522763_Abschnitt III Kapitel 7 (s_1754599819_25-08-07_auszug_522763_abschnitt_iii_kapitel_7.pdf) - AGBF-Fachempfehlung Fassadenbegruenung_2020-03 (s_1754603525_agbf-fachempfehlung_fassadenbegruenung_2020-03.pdf) | <p>Der Beitrag zu den Belangen des Bevölkerungsschutzes wird zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen werden unter Kapitel D „Hinweise“ Unterpunkt 25 „Bevölkerungsschutz“ um die Anmerkung zum Betreuungsplan gem. Sonderschutzplan ergänzt.</p> |

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB | | |
|--|--|--|
| Behörde / Träger öffentlicher Belange | Vorgebrachte Stellungnahme | Beschlussvorschlag Begründung Auswirkung auf die Planung |
| | <ul style="list-style-type: none"> - AGBF-Fachempfehlung Flaechen_Feuerwehr_Aktualisierung_2021 (s_1754603525_agbf-achempfehlung_flaechen_feuerwehr_ aktualisierung_2021.pdf) - AGBF-Fachempfehlung Loeschmassnahmen_Holzfassaden _V2_2023_03 (s_1754603525_agbf-achempfehlung_loeschmassnahmen_holzfassaden_v2_2023_03.pdf) - AGBF-Fachempfehlung Loeschwasserversorgung_2018_04 (s_1754603525_agbf-fachempfehlung_loeschwasserversorgung_2018_04.pdf) - AGBF-Fachempfehlung Mobilitaetswende_2022_01 (s_1754603525_agbf-fachempfehlung_mobilitaetswende_2022_01.pdf) - Sonderschutzplan HMdi AB 6 Plan 1 Betreuungsdienst Stand 2018.07.01(s_1754603525_sonderschutzplan_hmdi_ab_6_plan_1_betreungsdienst_stand_2018.07.01.pdf) - 25-08-11 E-SN 370320 Interner Brief (s_1754914103_25-08-11_e-sn_370320_interner_brief.pdf) | <p>Die übermittelten Anhänge werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel III „Städtebauliche Planung“ Unterpunkt 7 „Brandschutzbelaenge“ gemäß der Stellungnahm abgeändert. Die brandschutztechnisch relevanten Sachverhalte zur Fassadenbegrünung, zur E-Mobilität und Versorgungsanlagen sowie zur Solarfestsetzung werden zur Kenntnis genommen und in den textlichen Festsetzungen unter Kapitel D „Hinweise“ Unterpunkt 9 „Vorbeugender Brandschutz“ aufgeführt. Die Textlichen Festsetzungen werden unter Kapitel D „Hinweise“ Unterpunkt 25 „Bevölkerungsschutz“ um die Anmerkung zum Betreuungsplan gem. Sonderschutzplan ergänzt.</p> |