

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planbereich Erbenheim Mitte im Ortsbezirk Erbenheim

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 28.06.2012

Zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Belange des Immissionsschutzes

Unter 11.1.1 der textlichen Festsetzungen ist nach dem 2.Absatz einzufügen:

Für die Wohngebäude entlang der Wandersmann- und Ringstraße werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

Die rückwärtig zur Berliner Straße liegenden Fassaden der Wohngebäude Wandersmannstraße 6 bis 36 sowie der Ringstraße erhalten den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109.

Eine entsprechende Ergänzung in der Begründung auf Seite 19f. ist ebenfalls vorzunehmen.

2. Bodenbelastungen

Der Bebauungsplan „Erbenheim-Mitte“ wurde bereits in den Jahren 1995 - 2000 bezüglich der Problematik schadstoffbelastete Böden durch das Umweltamt - 360300 - überprüft. Eine abschließende Stellungnahme zum damaligen Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 07.02.00, Az 3742 hoh an Amt 61 übermittelt (cc UVP).

In den nun vorgelegten Unterlagen zum Entwurf Stand Juni 2012 sind die damals gemachten Angaben (zum Teil) unverändert übernommen worden, einige der von 360300 gelieferten Anlagen fehlen dagegen.

Wegen der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen im Bereich Abfall-, Bodenschutz- und Wasserrecht sowie wegen der geänderten Planinhalte ist eine Neubewertung der Ergebnisse und eine Aktualisierung der im Text angeführten Rechtsgrundlagen erforderlich.

Wir nehmen zu den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

Bebauungsplan-Vorentwurf

In der Legende ist unter „Sonstige Planzeichen“ wie folgt zu berichtigen:

X X X X	
X X	
X X X X	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die Einschränkung „...*der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen...*“ ist der Ebene des Flächennutzungsplans vorbehalten (§ 5 Abs. 3 Satz 3 BauGB) und dementsprechend in der Legende zu streichen.

Die eigentliche Flächenkennzeichnung ist im Planwerk korrekt dargestellt.

Entwurf „Textliche Festsetzungen“

D. Hinweise (S. 12): Die unter Nr. 1. und 1.1 gemachten Angaben zur Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich belastet sind, sollten sinnvoller Weise zum vorherigen Punkt C. „Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahme“ verschoben werden.

Entwurf „Begründung“

D. Hinweise (Gliederung S. 4 und S. 25): Die unter Nr. 1. und 1.1 gemachten Angaben zur Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich belastet sind, sollten entsprechend dem Entwurf (s.o.) zum vorherigen Punkt C. „Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahme“ verschoben werden.

Seite 25, drittletzter Absatz: „Das umwelttechnische Gutachten (*Punkt 2*) beinhaltet..“ ist zu ändern, da die vorherige Aufzählung keine Nummern enthält sondern Spiegelstriche.

Seite 26, zweiter Absatz: „*Dezember 1999*“ ist durch „Juli 2012“ zu ersetzen.

Seite 26, dritter Absatz: „*Die Gutachten sind im Rahmen der EG-Richtlinie...*“ ist durch „Die Gutachten sind im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG vom 14. Dezember 2006) unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich...“ zu ersetzen.

Seite 26, Mitte: „...*oder Erwachsene berücksichtigt (vgl. Anlage Nr. ... S. ...: Nutzungsbezogene Orientierungswerte...*)“ Hier ist die Anlagen-Nummer und die Seitenzahl entsprechend den abschließenden Unterlagen zu ergänzen.

Seite 27, zweiter Absatz: „... *die zur Kennzeichnung von Flächen... im Bebauungsplan führten (siehe auch Anlage Nr. 2).*“ Die tatsächliche Nummerierung der entsprechenden Anlage (-> Tabellen zur jeweiligen Grundstücksbewertung) ist entsprechend den abschließenden Unterlagen zu prüfen und ggfs. zu ändern.

Seite 29, Punkt V. Anlagen: sämtliche Anlagen im Zusammenhang mit der Thematik „schadstoffbelastete Böden“ fehlen. Sie sind auch nicht gesondert unter o-bb.de / Behördenbeteiligung eingestellt. Wir fügen die Anlagen - entsprechend überarbeitet - daher dieser Stellungnahme bei. Sie sind als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan zu führen.

3. Landschaftsplanerische Belange

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der Landschaftsplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter Punkt A 9 der textlichen Festsetzungen „Öffentliche und private Grünflächen“ sind folgende Ergänzungen vorzunehmen:

- Textliche Festsetzungen zu den im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen fehlen und sind zu ergänzen.
- Die privaten Grünflächen sind zu unterscheiden in Hausgärten und Freizeitgärten bzw. Grabgärten. Für die verschiedenen Gartentypen werden wir die textlichen Ausweisungen bis zum nächsten Schritt des Verfahrens erarbeiten und Ihnen zukommen lassen.

Im Planteil des Bebauungsplanentwurfes sind die wohnungsfernen Gärten als Dauerkleingärten ausgewiesen. Diese Ausweisung ist entsprechend zu korrigieren, die Gärten sind wie oben beschrieben als Freizeitgärten bzw. Grabgärten festzusetzen.

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag von 1995 ist eine Vielzahl von Bäumen auf den öffentlichen Flächen als auch auf den privaten Grundstücken als zu erhalten festgesetzt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die im Fachbeitrag dargestellten Bäume erneut zu begutachten und falls erhaltenswert, diese im Bebauungsplan zeichnerisch festzusetzen. Ggf. sind auch in den letzten 17 Jahren Bäume gepflanzt worden, die mittlerweile erhaltenswert sind. Auch diese Bäume sollten dann im B-Plan zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt werden.

4. Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Bezüglich der textlichen Festsetzungen bitten wir, folgende Ergänzungen aufzunehmen:

Ziffer A.12.5:

Alle verwendeten Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Ziffer D. (Hinweise)

Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes im Bundesnaturschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Besonders geschützte Arten sind z.B. alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten, die Hornisse sowie Smaragd- und Mauereidechse.

Es ist u.a. verboten:

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Dies ist insbesondere auch bei Umbau- und Abrissmaßnahmen, vor allem bei der Sanierung, dem Umbau oder Abriss von Dachgeschossen zu beachten, da einige Tierarten wie z.B. Schwalben, Mauersegler, Eulen, Haussperling, Fledermäuse, Hornissen Gebäude als Lebensräume nutzen. Bei einer sich abzeichnenden Beeinträchtigung (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren, damit geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgelegt werden können.

Die untere Naturschutzbehörde kann im Vorfeld geplanter Umbau- oder Abrissmaßnahmen die Vorlage eines qualifizierten Gutachtens zum Vorkommen besonders geschützter Tierarten verlangen.

Bei Neubaumaßnahmen sollten an geeigneten Stellen Quartierangebote bzw. Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse (Nistkästen, Einbau-Niststeine, Fledermauskästen, Fledermausbretter) eingebaut oder angebracht werden.

Ziffer E:

Ergänzung der Laubbäume I. Ordnung durch:

Aesculus hippocastanum Rosskastanie

Ergänzung der Laubbäume II. Ordnung durch:

Acer campestre Feldahorn

Die Festsetzungen unter Ziffer A.9 zu den privaten Grünflächen sind ergänzungs- und korrekturbedürftig und werden durch den Produktbereich Landschaftsplanung überarbeitet (siehe Nr.3 dieser Stellungnahme).

Anmerkungen zum Artenschutz:

Die Erstellung eines gesonderten Fachgutachtens zum Artenschutz für den gesamten Planungsbereich ist nach unserer Einschätzung nicht erforderlich. Vorrangige Zielsetzung des B-Planes ist die Sicherung der Qualität des historischen Ortsbildes Erbenheim. Gleichzeitig soll eine zeitgemäße und mit diesem Ziel vereinbare (Um-) Nutzung der Bestandgebäude ermöglicht werden. Es ist nicht zu erwarten, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern könnte.

Grundsätzlich bleiben die Regelungen des Artenschutzes von der Aufstellung von B-Plänen unberührt. Die Verbote greifen auch unmittelbar bei der Zulassung und (ggf. genehmigungsfreien) Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich von B-Plänen. Der Hinweis zum Artenschutz in den textlichen Festsetzungen des B-Planes dient zur Information über die rechtlichen Bestimmungen. Bei konkreten Baumaßnahmen an Gebäuden, die ein hohes Potential für das Vorkommen besonders geschützter Arten haben, fordert die untere Naturschutzbehörde dann die Vorlage eines aktuellen, objektbezogenen Fachgutachtens zum Artenschutz.

Im Rahmen des noch zu erarbeitenden Umweltberichtes sollte zudem eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen werden.

5. Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Schutzgebiete nach Wasserrecht

5.1.1 Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

5.1.2 Heilquellenschutzgebiet nach § 53 WHG

Der Abschnitt D, Nr.2.1.2 der Begründung ist wie folgt zu fassen:

„Der Planbereich westlich des Wäschbachs liegt nach dem Vorschlag des HLUG für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 3 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes.

Die vorliegende Planung hat jedoch keine Auswirkungen auf den Heilquellenschutz.“

5.1.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

Im Planbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

5.2 Oberflächengewässer

Der Wäschbach durchzieht im Südwesten den Geltungsbereich des B-Plans. Er ist stark anthropogen geprägt mit stark befestigten Ufern und einer Verrohrung im Bereich des Parkplatzes an der Wandersmannstraße/Wäschbachstraße. Aufgrund der Überbauung mit der Wäschbachstraße ist zurzeit keine Offenlegung möglich. Langfristig strebt das Umweltamt jedoch die Öffnung verrohrter Bachabschnitte in Wiesbaden an.

Der offene Gewässerverlauf des Wäschbachs wird als Wasserfläche im B-Plan festgesetzt.

5.3 Grundwasserschutz

Besondere Maßnahmen zum Grundwasserschutz werden nicht getroffen und sind aus unserer Sicht nicht erforderlich.

5.4 Trinkwasserversorgung / Brunnenanlagen

Von einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung im Bestand wird ausgegangen.

Für den Geltungsbereich liegen dem Umweltamt Anzeigen über vorhandene Grundwassernutzungen (Brunnen) vor.

5.5 Abwasserentsorgung

Von einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung im Bestand wird ausgegangen.

5.6 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Für den Geltungsbereich liegen dem Umweltamt- Untere Wasserbehörde wasserrechtliche Anzeigen für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizölverbraucheranlagen etc.) vor.

Der Hinweis zum anlagenbezogenen Gewässerschutz wurde unter D 2.1 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.7 Schädliche Bodenveränderungen/Grundwasserverunreinigungen

Im Geltungsbereich liegen dem Umweltamt - Untere Wasserbehörde keine Angaben über Schädliche Bodenveränderungen/Grundwasserverunreinigungen bei laufenden Betrieben vor.

5.8 Maßnahmen zum Wasserhaushalt/Umgang mit Niederschlagswasser

Rechtliche Grundlagen:

Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Flächen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser können nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Nach § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Diese Regelung bildet die Grundlage für Festsetzungen in Bebauungsplänen.

5.8.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Nach B 3.1 der textl. Festsetzungen ist im Plangebiet das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, wie z. B. Mulden, Mulden- Rigolen oder Zisternen zu sammeln und zu verwerten oder, sofern keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Belange dagegen stehen, zu versickern und/ oder zur gedrosselten Ableitung zu bringen.

Nach B 3.2 der Festsetzungen sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

Die Festsetzungen werden begrüßt.

Es ist zu prüfen, ob die Rückhaltung und Versickerung gemeinsam mit der Sammlung/Verwendung unter den auf landesrechtlichen Regelungen beruhenden Festsetzungen des Abschnitts B festgesetzt werden kann. Nach einer aktuellen Prüfung der rechtlichen Grundlagen kann aus Sicht von 3609 nur die Sammlung/Verwendung auf die Regelung § 9 (4) BauGB i. V. m. § 37 (4) HWG gestützt werden. Die Rückhaltung und Versickerung wäre eine Maßnahme nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Der Abschnitt II B 3 der Begründung ist zu überarbeiten. Teilweisen sind Absätzen/Inhalte doppelt. Die Rechtsgrundlagen sind wie oben beschrieben darzustellen. Nach Überprüfung der Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen wäre der Inhalt entsprechend anzupassen.

5.8.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser werden unter B 3 Regelungen getroffen. Eine Dachbegrünung ist aufgrund des dörflichen Charakters und der steilen Dächer nicht vorgesehen.

5.8.3 Einleitung in Gewässer

Eine Festsetzung der Einleitung in Oberflächengewässer ist nicht vorgesehen. Die Einleitung ist für Grundstücke in der Nähe des Wäschbachs möglich.

5.8.4 Nutzung von Niederschlagswasser

siehe 5.8.1

5.9 Redaktionelle Hinweise

In der Überschrift zum Abschnitt B der textl. Festsetzungen ist die Rechtsgrundlage zu aktualisieren: „§ 37 (4) Hessisches Wassergesetz“. Es ist zu prüfen, ob Festsetzungen nach Wasserhaushaltsgesetz überhaupt unter diesem Abschnitt geführt werden können (s.o.). Ggf. ist die Angabe „Wasserhaushaltsgesetz“ zu streichen.
Dto. im Abschnitt II B 3 der Begründung.

In der Überschrift zum Abschnitt B 3 der textl. Festsetzungen ist die Rechtsgrundlage zu aktualisieren: „§ 37 (4) HWG“.
Dto. im Abschnitt II B 3 der Begründung.

6. Erneuerbare Energien /Klimaschutz

Wir bitten, unter A Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzung vorzunehmen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr.23 b BauGB als Gebiet festgesetzt, in dem bei der Errichtung von Gebäuden als Maßnahme zum Klimaschutz und zur effizienten Energienutzung entweder Kraft-Wärme-Koppelung auf der Basis erneuerbarer Energien oder Solarthermie oder Photovoltaik vorzusehen ist.

Begründung:

Die Bauleitpläne sollen nach heutigem gesetzlichen Auftrag explizit „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt werden (§ 1 Abs.5 Satz 2 BauGB). Umweltschutzelange sollen auch in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Durch die Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB im Bebauungsplangebiet kann zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie zur Vermeidung von örtlich wirkenden Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz ein Beitrag geleistet werden.

7. Umweltbericht

Der erforderliche Umweltbericht zum Bebauungsplan wird nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung vom Umweltamt erarbeitet werden.

Diese Stellungnahme ergeht auch als untere Wasserbehörde und als untere Naturschutzbehörde ohne Abstimmung mit dem Naturschutzbeirat, da die nächste Sitzung erst am 30.08.2012 stattfindet.

Mengden

Anlagen:

- Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Inhaltsverzeichnis
- Erläuterung verwendeter Abkürzungen
- Erläuterungen zur Liste „Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare Schadstoffgehalte in oberflächennahen Böden (Schutzgut Mensch); Landeshauptstadt Wiesbaden (09/99)“
- Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare Schadstoffgehalte in oberflächennahen Böden (Schutzgut Mensch); Landeshauptstadt Wiesbaden (09/99)"
- Erläuterungen zu den Tabellen "Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen und hieraus resultierende Maßnahmen"
- 4 Tabellen "Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen und hieraus resultierende Maßnahmen"



Wiesbadener
Liste.pdf (58 KB)



Abkürzungen.DOC
(45 KB)



Bewertung
ischungstraße 14.doc



Bewertung
ndsgasse 8.doc



Bewertung
ndersmannstraße 1



Bewertung
ndersmannstraße 1



Erläuterungen
Darstellung rele...



Erläuterungen
Wiesb. Liste.doc...



INHALT.DOC (45
KB)

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planbereich Erbenheim Mitte im Ortsbezirk Erbenheim

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 26.09.2013

Zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Belange des Immissionsschutzes

Es bestehen keine Bedenken.

2. Bodenbelastungen

Wir hatten bereits mit Schreiben vom 19.07.2012 zum damaligen Entwurf des Bebauungsplans Stellung genommen. Die damals gemachten Angaben von 360300 sind in den aktuell eingestellten Planunterlagen nur zum Teil übernommen worden. Hinsichtlich der aktuell eingestellten Planunterlagen gilt folgendes:

- Legende im B-Planentwurf ist hinsichtlich des Planzeichens X X X fehlerhaft: „Umgrenzung **der für bauliche Nutzung vorgesehenen** Flächen, deren Böden erheblich mit **umweltgefährdeten** Stoffen belastet sind“ bezieht sich auf die Ebene des Flächennutzungsplans und ist durch folgende Formulierung zu ersetzen: „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit **umweltgefährdenden** Stoffen belastet sind“.
- Entwurf Begründung zum Bebauungsplan: Die Gliederung auf Seite 3 und 4 ist fehlerhaft und entspricht nicht dem nachfolgenden Text: Die in der Gliederung unter Punkt D Hinweise Nr. 1 und Nr. 1.1 gemachten Angaben finden sich im Text (richtigerweise) unter Punkt C Nr. 2 und Nr. 2.1. Die Gliederung ist entsprechend zu korrigieren.
- Sämtliche Anlagen, die in Zusammenhang mit der Kennzeichnung von erheblich mit Schadstoffen belasteten Flächen erstellt wurden und als Anlage zum Bebauungsplan zu führen sind, sind nicht im Behördenportal eingestellt (vgl. Stellungnahme Amt 36 vom 19.07.2012, AZ -3722 br). Diese sind entsprechend zu ergänzen.

3. Landschaftsplanerische Belange

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der Landschaftsplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

Die in unserer Stellungnahme vom 19.07.2012 zu ergänzenden Festsetzungen, sowie die von uns erarbeiteten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind fast vollständig eingearbeitet worden.

Als planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB ist folgende Festsetzung zu ergänzen:

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 15% Dachneigung sind zu mindestens 80% mit einem Mindestschichtaufbau von 8 cm extensiv zu begrünen.

Begründung

Extensive Dachbegrünungen dienen dem Oberflächenwasserrückhalt und der Verbesserung des Kleinklimas.

Weiterhin fehlt der Textbaustein für die Grenzabstände der Gartenhütten nach HBO:

Grenzbebauung

Der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben wird auf 1,00 m festgesetzt.

Begründung

Um auf allen Gartengrundstücken die Errichtung einer Gartenlaube zu ermöglichen und die Vielzahl der bestehenden Gartenlauben, die einen Grenzabstand von 3 m unterschreiten, abzusichern, wird der Mindestgrenzabstand für Gartenlauben abweichend von § 6 Abs. 5 HBO entsprechend § 6 Abs. 11 HBO auf 1 m herabgesetzt.

Um Widersprüche zu vermeiden, ist der Punkt 11.1.2 zu streichen, da unter den Punkten 9.1.1.2 und 9.1.2.2 bereits entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

In den Hinweisen sind die Textbausteine für Gartenhütten und Wirtschaftswege zu übernehmen:

Gartengrundstücke

In den Freizeitgärten sollte die Parzellierung der einzelnen Gärten 200 - 500 m² betragen.

Die Gartenparzellen sollten unter den Gesichtspunkten des integrierten Pflanzenschutzes und des ökologischen Pflanzenanbaus bewirtschaftet werden. Auf die Anwendung von Pestiziden und das Aufbringen und Lagern von Jauche und Gülle sollte verzichtet werden. Pflanzliche Abfälle sollten kompostiert, nicht verrottbare Abfälle müssen ordnungsgemäß beseitigt werden.

Wirtschaftswege

Die Öffnung der Wirtschaftswege für die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässigen Benutzungsarten begründet für die Landeshauptstadt Wiesbaden keine zusätzlichen Sorgfaltspflichten. Ein Ausbauverfordernis seitens der Stadt ergibt sich aus diesem Bebauungsplan nicht.

Das Befahren der Wirtschaftswege mit Kraftfahrzeugen zu anderen als den vorgenannten Zwecken bedarf der Erlaubnis der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Soweit die Wege nicht als Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, richtet sich das Einräumen von Rechten zur Benutzung des Eigentums an den Wegen nach bürgerlichem Recht.

4. Stadtklimatologische Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den Planungsbereich „Erbenheim Mitte“ sollen die vorhandenen z. T. historischen Baustrukturen sowie die bestehenden und zukünftigen Nutzungen und Funktionen des Stadtteilzentrums gesichert bzw. unter städtebaulichen Gesichtspunkten in Einklang gebracht werden.

Unter Wahrung der historischen Bezüge soll der weiteren Verdichtung und Versiegelung entgegen gewirkt werden. Damit sind auch Verbesserungen der thermischen Situation und der Belüftungsverhältnisse zu erwarten.

Gegenüber dem Bebauungsplan bestehen somit aus stadtklimatologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit Bezug zum Beschluss Nr. 0069 des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit vom 24.04.2012 wurde ein klimaökologischer Fachbeitrag zum Verfahrensstand nach § 4 (1) BauGB in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingespeist (pr-3730 vom 08.06.2012).

Dieser wurde in den Umweltbericht integriert.

In Kapitel 4 der Begründung fehlt jedoch noch ein entsprechender Hinweis auf die Expertise.

Auch enthält die Begründung keine Darlegung von Gründen, warum folgende in Kapitel 1.3.4.3 des Umweltberichtes benannten Empfehlungen des stadtklimatischen Fachbeitrages nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- GRZ 0,5 anstatt 0,6 im stark baulich verdichteten Mischgebiet im Nordwesten in der Luftleitbahn des Wäschbaches (wird wg. hoher Bestandsdichte bereits durch den Umweltbericht abgelehnt)
- Dachbegrünungen (sie sind lediglich in Teil B der textlichen Festsetzungen als Alternative für Dachterrassen auf Flachdachausführungen definiert)
- zeichnerische Festsetzung zusätzlich anzupflanzender Bäume auf dem Parkplatz an der Wäschbachstraße (wird im Umweltbericht zwar als erfolgt beschrieben, ist in der Planzeichnung aber nicht enthalten)

Kritisch zu bewerten ist bezüglich der GRZ im Mischgebiet, dass der Umweltbericht quasi eine „Vorabwägung“ zu Ungunsten des Klimabelangs in Kapitel 4.6 versucht und somit keine Prüfung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt.

Insofern werden die oben genannten Anforderungen erneut aus stadtklimatologischen Gründen als Anregungen zum Verfahrensstand gemäß § 4 (2) BauGB eingespeist.

Es wird erwartet, dass das Abwägungsergebnis entsprechend städtebaulich begründet wird.

5. Naturschutzrechtliche und -fachliche Belange

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Ergänzungs- und Änderungsvorschläge unserer Stellungnahme vom 19.07.2012 wurden teilweise in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Bezüglich der textlichen Festsetzungen bitten wir, auch die bisher noch nicht berücksichtigten Ergänzungen (*kursiv*) aufzunehmen:

Unter Ziffer D.1

„.....

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Dies ist insbesondere auch bei Umbau und Abrissmaßnahmen, vor allem bei der Sanierung, dem Umbau oder Abriss von Dachgeschossen zu beachten, da einige Tierarten wie z.B. Schwalben, Mauersegler, Eulen, Haussperling, Hornissen, Gebäude als Lebensräume nutzen. Bei einer sich abzeichnenden Beeinträchtigung (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren, damit geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgelegt werden können.

Die untere Naturschutzbehörde kann im Vorfeld geplanter Umbau- oder Abrissmaßnahmen die Vorlage eines qualifizierten Gutachtens zum Vorkommen besonders geschützter Tierarten verlangen.

Bei Neubaumaßnahmen sollten an geeigneten Stellen Quartierangebote bzw. Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse (Nistkästen, Einbau-Niststeine, Fledermauskästen, Fledermausbretter) eingebaut oder angebracht werden.

Es ist u.a. verboten Hecken....“

Der ausführliche Hinweis soll dazu dienen, insbesondere in Bezug auf die potentiellen Lebensstätten Gebäude bewohnender Tierarten im Ortskern Erbenheims über die rechtlichen Bestimmungen zu informieren (s. Umweltbericht, S. 35, Nr.1.1.3)

Unter Ziffer E.2.:

Acer campestre

Feldahorn

6. Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange

6.1 Schutzgebiete nach Wasserrecht

6.1.1 Heilquellenschutzgebiet nach § 53 WHG

Nach dem Entwurf des Gutachtens des HLUG (Stand Februar 2013) zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes wurde die Anzahl der quantitativen Schutzzonen um eine Zone erweitert. Die Zone B 3 wurde daher in B 4 umbenannt.

Der Abschnitt II D 2.1.2 der Begründung ist wie folgt zu fassen:

„Der Planbereich westlich des Wäschbachs liegt nach dem Vorschlag des HLUG für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone **B 4** des quantitativen Heilquellenschutzgebietes.“

Im Umweltbericht ist unter B 1.2.1 ebenfalls die Angabe „B 3“ durch „B 4“ zu ersetzen.

6.2 Anlagenbezogener Gewässerschutz

Für den Geltungsbereich liegen dem Umweltamt- Untere Wasserbehörde wasserrechtliche Anzeigen für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizölverbraucheranlagen etc.) vor.

Der Hinweis zum anlagenbezogenen Gewässerschutz wurde unter D 2.1 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

In der Begründung ist unter II D 2.1.5 der letzte Satz wie folgt zu fassen: ***„Ggf. erforderliche wasserrechtliche Zulassungsverfahren für Neuanlagen werden in Verfahren nach der HBO und § 41 HWG abgewickelt.“***

Begründung: Anpassung an aktuelle Rechtsgrundlagen

6.3 Maßnahmen zum Wasserhaushalt/Umgang mit Niederschlagswasser

Rechtliche Grundlagen:

Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Flächen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser können nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden (Abschnitt A der B-Pläne).

Nach § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Diese Regelung bildet die Grundlage für Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser im Abschnitt B von Bebauungsplänen.

6.3.1 Nutzung von Niederschlagswasser

Nach B 3.1 der textl. Festsetzungen ist im Plangebiet das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, wie z. B. Mulden, Mulden- Rigolen oder Zisternen zu sammeln und zu verwerten oder, sofern keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Belange dagegen stehen, zu versickern und/ oder zur gedrosselten Ableitung zu bringen. Die Dimensionierung der Rückhalteinrichtungen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

Die Festsetzung ist hier jedoch auf die Sammlung und Verwertung zu beschränken (siehe auch 6.3.2). Wir schlagen daher vor, die Festsetzung wie folgt zu formulieren:

„Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

Die Überschrift im Abschnitt B 3 der textlichen Festsetzungen ist wie folgt zu formulieren:

3. ***Verwertung von Niederschlagswasser
(§ 37 Abs. 4 HWG)***

In der Überschrift zum Abschnitt B der textl. Festsetzungen ist die Rechtsgrundlage zu aktualisieren: „§ 37 (4) Hessisches Wassergesetz“. Die Angabe „Wasserhaushaltsgesetz (WHG)“ ist zu streichen.
Dito. im Abschnitt II B der Begründung.

Der Abschnitt B 3 der Begründung ist entsprechend zu überarbeiten:

3. Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 (4) HWG)

Nach § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Die Gemeinde regelt durch Satzung, dass im Gemeindegebiet bzw. in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden bzw. den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches findet unter Ausschluss der übrigen Vorschriften des Baugesetzbuches auf diese Festsetzungen Anwendung.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes wird festgesetzt, dass im Plangebiet das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten, sofern es nicht versickert oder gedrosselt abgeleitet wird und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Abschnitte B 3.1 bis 3.2 der Begründung sind an dieser Stelle zu streichen, da hier nur die Verwertung von Niederschlagswasser behandelt werden kann.

6.3.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Gutachten zur Regenwasserversickerung in Wiesbaden (ISOE, 1996) kennzeichnet den Planungsbereich als lehmigen Standort. Eine pauschale Eignung dieser Standorte für Regenwasserversickerung besteht nicht. Gemäß ISOE ist eine Flächenversickerung bei lehmigen Standorten generell möglich, bei Versickerung über Versickerungsanlagen bedarf es eines Versickerungsgutachtens im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Nach B 3.1 der textl. Festsetzungen ist im Plangebiet das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, wie z. B. Mulden, Mulden- Rigolen oder Zisternen zu sammeln und zu verwerten oder, sofern keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Belange dagegen stehen, zu versickern und/ oder zur gedrosselten Ableitung zu bringen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

Die Festsetzung wird grundsätzlich begrüßt. Jedoch kann die Versickerung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht im Abschnitt B (auf Landesrecht beruhende Regelungen) festgesetzt werden kann, da dies durch Bundesrecht (§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz) geregelt werden. Im Abschnitt B kann lediglich die Verwertung festgesetzt werden. Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung sind daher in den Abschnitt A zu verschieben.

Wir schlagen daher vor, die Festsetzung mit folgender Formulierung in den Abschnitt A aufzunehmen:

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzuleiten. Die Dimensionierung der Rückhalteinrichtungen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

In den Abschnitt II A der Begründung sind entsprechende Erläuterungen zu den Festsetzungen aufzunehmen:

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung können nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung, dass das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt abzuleiten ist, wird den fachgesetzlichen Vorgaben entsprochen. Die Dimensionierung der Rückhalteinrichtungen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe im Rahmen der Einleitgenehmigung.

Eine Einleitung in Oberflächengewässer wird wegen der bestehenden Bebauung nicht vorgesehen.

Nach B 3.2 der Festsetzungen sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

Diese Festsetzung B 3.2 kann ebenfalls nicht im Abschnitt B 3 auf der Grundlage des § 37 (4) HWG erfolgen. Wir schlagen daher vor, die Festsetzung in den Abschnitt B 1 Gestaltung baulicher Anlagen zu verschieben.

Im Umweltbericht ist unter B 1.2.1 der Absatz zur Versickerung durch folgenden Text zu ersetzen:

„Das Gutachten zur Regenwasserversickerung in Wiesbaden (ISOE, 1996) kennzeichnet den Planungsbereich als lehmigen Standort. Eine pauschale Eignung dieser Standorte für Regenwasserversickerung besteht nicht. Gemäß ISOE ist eine Flächenversickerung bei lehmigen Standorten generell möglich, bei Versickerung über Versickerungsanlagen bedarf es eines Versickerungsgutachtens im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.“

Im Umweltbericht ist im Abschnitt B 1.3.8 der zweite Absatz und im Abschnitt 4.3 der letzte Satz zu streichen.

6.4 Redaktionelle Hinweise

In der Überschrift zum Abschnitt D 2 der textlichen Festsetzungen sind die Angaben der Rechtsgrundlagen zu aktualisieren: „(§ 29, §37 Abs. 4 und § 41 HWG, § 55 WHG und § 13 Abs. 1 TrinkwV)“

In der Überschrift zum Abschnitt II D 2 der Begründung ist die Angabe „(§ 63 HBO i. V. m. § 47 HWG)“ zu streichen. Die Rechtsgrundlagen sind zum einen veraltet, zum anderen werden in diesem Abschnitt verschiedene Punkte behandelt.

7. Klimaschutz / Erneuerbare Energien

Es bestehen keine Bedenken.

Diese Stellungnahme ergeht auch als untere Wasserbehörde und als untere Naturschutzbehörde ohne Abstimmung mit dem Naturschutzbeirat, da die nächste Sitzung des Naturschutzbeirates erst am 31.10.2013 stattfindet.

Mengden