

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Im Wiesengrund - Bürgerhaus Dotzheim“ im Ortsbezirk Dotzheim

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass der Planaufstellung

Aufgrund des im Ortsbezirk erhöhten Bedarfs an Veranstaltungsräumen sowie an Räumen für die Vereinsarbeit, und da der Ortsbezirk über kein eigenes Bürger- beziehungsweise Vereinshaus verfügt, wird auf rund 1,46 Hektar des ehemaligen Kerbplatzes „Im Wiesengrund“ ein Neubau mit den erforderlichen Stellplatzflächen entstehen.

Da auch das bisherige Gebäude der Ortsverwaltung in der Dörrgasse nicht mehr den energetischen Anforderungen entspricht, wird auch die Ortsverwaltung von Dotzheim in den geplanten und barrierefreien Neubau integriert werden.

Der südwestlich des Neubaus verlaufende Belzbach soll künftig renaturiert und in einem ca. 10 Meter breiten Streifen mit Überflutungsflächen naturnah gestaltet werden. Angrenzende, bisher brach liegende Freiflächen sollen ebenfalls neu gestaltet werden.

Ein Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen ist östlich der Straße im Wiesengrund vorgesehen, der zur Talaue und den angrenzenden Gärten eingegrünt werden wird. Alle im Wiesengrund vorhandenen Gärten bleiben erhalten und ein im Bereich der privaten Gartenflächen bisher für den Festplatz vorgesehener Parkplatz wird entfallen. Der Bebauungsplan trifft dafür die erforderlichen Festsetzungen.

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Der Umweltbericht macht zu den einzelnen Belangen des Umweltschutzes folgende Aussagen:

a) Natur und Landschaft

Ist-Zustand

Böden

Vorherrschende Bodentypen sind im Auebereich entlang des Belzbachs Gley- und Aueböden. Die mechanische Filterleistung dieser Böden sind als „gering bis mittel“ einzustufen.

Vegetation / Nutzungsstrukturen

Die Gartenflächen in den Randbereichen des Planungsraumes werden überwiegend als Ziergarten mit Bäumen, Rasenflächen und Heckenbepflanzung genutzt.

Auf einer Fläche im Norden ist die Gartennutzung aufgegeben worden, hier findet sich mittlerweile eine seit mehreren Jahren in Sukzession befindliche Brachfläche. Die ehemaligen Wiesenflächen verbuchen langsam, es überwiegen Sämlinge der umstehenden Gehölze und Brombeere. Entlang der Ludwig-Erhard-Straße befindet sich ein mit Sträuchern und Bäumen bepflanzter steiler Straßendamm. Er ist mit überwiegend heimischen Sträuchern bewachsen. Der Parkplatz und Festplatz beidseitig der Straße „Am Wiesengrund“ ist mit einer Schotterfläche versiegelt.

Fauna

Eine gesonderte faunistische Erhebung des Planungsgebietes wurde im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans nicht durchgeführt. Allerdings können im Rahmen der „Referenzflächenuntersuchung der im besiedelten Bereich vorkommenden Biotoptypen“ aus dem Jahr 2000 Rückschlüsse auf die Lebensraumqualitäten des Planungsraumes für die Fauna gezogen werden. Auf der Festplatz- und Parkplatzfläche wurden allerdings im Rahmen der Kartierung in 1999 außer den sogenannten „Allerweltsarten“ keine nennenswerten Arten festgestellt werden. In den intensiv genutzten Gärten finden sich häufig vorkommende und verbreitete Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, u.a.m.) aber auch Säugetiere wie das Eichhörnchen und Igel finden hier einen potenziellen Lebensraum.

In der Brachfläche können auch Tiere vorkommen, die einen größeren Rückzugsraum benötigen, hier können sich auch Gartenrotschwanz, Kleiber oder Baumläufer finden.

Insgesamt besitzt der Planungsraum potenziell hohe Qualitäten für den Biotopverbund zwischen der bebauten Ortslage von Dotzheim und den Garten- und Wiesenflächen der Talau. Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Anordnung des Gebäudes an den nördlichen Rand und seine Höhenbegrenzung, den Erhalt der Gärten, die Eingrünung der Stellplatzflächen und die Festsetzung von Flächen für die Bachrenaturierung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die überwiegend auf bereits versiegelten Flächen vorgenommen werden, daher unerheblich sein.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch Festsetzung von wertvollen Gehölzbeständen, Pflanzgeboten zur Einbindung der Baulichkeiten in die freie Landschaft und extensiver Dachbegrünung von Flachdächern werden die nachteiligen Auswirkungen minimiert.

Weitere grünplanerische Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen:

- Die südliche Baugrenze wird vom bestehenden Bachbett 13 -20 Meter weit abgerückt, um die Frischluftbahn soweit wie möglich freizuhalten.

- Die Bauhöhe darf gemäß Klimagutachten die max. Bauhöhe von 161,0 m über NN nicht überschreiten.
- Die Stellplätze nördlich des geplanten Bürgerhauses werden um 2 Meter zurückgesetzt, um eine Eingrünung zum Straßenraum hin zu gewährleisten.
- Die Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 (1) 25a wird überwiegend entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des GOP ausgewiesen.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall waren durch die beiden Bebauungspläne von 1975 und 1979 sogar erheblich größere Eingriffe möglich, als der Eingriff, der durch die neue Planung verursacht wird. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

b) Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete

Ist-Zustand

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 51 WHG. Der Planbereich liegt nach dem Vorschlag des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG, Stand Februar 2013) für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 4 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes nach § 53 WHG. Die vorliegende Planung hat jedoch keine Auswirkungen auf den Heilquellenschutz.

Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

Ein Teil des Flurstücks 784 befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Belzbachs. Der Bereich ist im vorliegenden Entwurf gekennzeichnet.

Oberflächengewässer

Der Belzbach durchquert den Geltungsbereich von W nach O. Er weist innerhalb des Gebietes auf der gesamten Lauflänge von ca. 220 m ein ausgebautes Bachbett und einen begradigten Verlauf auf. Die Gewässersohle ist schalenartig mit Beton befestigt, die Seitenböschungen sind durch Stützmauern gesichert. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets auf dem Flurstück 784 tritt im Falle eines hundertjährigen Hochwassers der Belzbach über die Ufer und ein Teil der Gartenflächen werden überschwemmt.

Grundwasser

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurden Grundwasserspiegel von 0,92 m bis 2,20 m unter Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Grundsätzlich muss aber hier schon aufgrund der Nähe des Projektstandorts zum Belzbach davon ausgegangen werden, dass der Wasserspiegel praktisch bis zur GOK ansteigen kann oder sogar darüber hinaus, wenn der Belzbach entsprechend Hochwasser führt oder z.B. auch bei einer Normalwasserführung des Belzbachs der Durchlass unter der Straße „Im Wiesengrund“ verstopft. Dem Umweltamt liegen für den Geltungsbereich keine Anzeigen über vorhandene Grundwassernutzungen (Brunnen) vor.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Planung für das Bürgerhaus ist vorgesehen, den Belzbach zu renaturieren. Hierfür wird ein Geländestreifen nördlich des Baches festgesetzt. Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes gegen eine Hochwasserführung des Belzbachs müssen abgestimmt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde hinsichtlich möglicher Altflächen überprüft. Es liegen im aktuellen Altflächenkataster des Umweltamtes keine Einträge für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vor. Umweltrelevante Vornutzungen sind nicht bekannt. Daher ist nicht mit dem Vorhandensein von Flächen, deren Böden mit Schadstoffen erheblich belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB), zu rechnen. Dies bestätigt auch ein vorliegendes umwelttechnisches Gutachten aus dem Jahre 2011.

Grundwasserbelastungen

Kenntnisse über mögliche Grundwasserkontaminationen im Plangebiet liegen nicht vor. Wegen des Fehlens hinreichender Verdachtsmomente über mögliche Grundwasserverunreinigungen wurden im Plangebiet keine Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Eine geringe Beeinträchtigung des Grundwassers, z.B. durch den Eintrag von Schadstoffen in Folge der gärtnerischen Nutzung (chemische Dünge- und Pflanzenschutzmittel) kann jedoch im Auenbereich aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes bestehen.

Immissionsschutz

Ist-Zustand

Im Rahmen der Lärminderungsplanung gemäß § 47a Bundes-Immissionsschutz-gesetz (BImSchG) und der Aufstellung des Lärmaktionsplanes gemäß § 47d BImSchG wurde das Stadtgebiet Wiesbaden großflächig untersucht.

In die Untersuchungen waren die Geräuschquellenarten Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport und Freizeit einbezogen.

Das Plangebiet unterliegt einer Immissionsbelastung durch den Lärm der Ludwig-Erhard-Straße in seinen nordwestlichen Bereichen von 65-70 dB (A) tags und 55-60 dB (A) nachts. Dies braucht jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung nicht weiter thematisiert zu werden, da keine schutzbedürftigen, dem Wohnen dienenden Nutzungen betroffen sind. Andere Geräuschquellen verursachen keine Konflikte. Über Luftbelastungen im Planungsraum liegen keine aktuellen Messungen vor. Mit Hilfe eines Screening-Modells wurden jedoch die Immissionen im Planungsumfeld grob abgeschätzt. Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV in Bezug auf Feinstaub PM10 und Stickoxide (NO₂) sind demnach nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

Immissionskonflikte können durch Veranstaltungslärm, Parkverkehrsgeräusche und haustechnische Anlagen entstehen, die das angrenzende Mischgebiet beeinträchtigen.

Daher wurde diese Problematik durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht und es wurden Lösungsvorschläge erarbeitet.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose vom 19.12.2012 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch das Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen eingehalten. Zu berücksichtigen ist, dass bei Veranstaltungen, insbesondere nach 22 Uhr, die Gäste z. B. durch Aushang oder Ordnungspersonal darauf hingewiesen werden, sich beim Aufenthalt im Freien sowie bei der Abfahrt rücksichtsvoll zu verhalten. Fenster und Türen der Veranstaltungsräume und des Foyers sind bei Musikveranstaltungen geschlossen zu halten und der Eingang ist als Windfang auszubilden. Für ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Klima) ist im Zuge des Bauantrags nachzuweisen, unter welchen Bedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt sind. Im Gegensatz zur Dimensionierung von Außenbauteilen ist jedoch die Festsetzung von Verhaltensregeln unter § 9 (1) 24 BauGB nicht möglich. Hier sind gegebenenfalls ordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich.

Eine Verlagerung der Stellplatzflächen an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches musste verworfen werden, da kurzfristig die erforderlichen Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Durch die vorgesehene Asphaltierung der Fahrgassen auf den weiter südlich gelegenen Flächen können die Immissionsrichtwerte jedoch eingehalten werden. Der im Schreiben des RP Darmstadt vom 13.06.2013 kritisierten Ausschöpfung des nächtlichen Immissionsrichtwertes am Aufpunkt „Im Wiesengrund 7“ kann dadurch Rechnung getragen werden, dass in o.g. Prognose mit 60 Stellplätzen gerechnet wurde, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aber nur 50 vorgesehen sind.

Klima

Gemäß des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit Nr. 0069 vom 24.04.2012 wird der Magistrat aufgefordert, künftig bei allen Vorlagen zur Bauleitplanung die klimaökologischen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus als eigenen Punkt detailliert darzulegen.

Ist-Zustand

Stadtklimatische Grundsituation

Laut Umweltatlas Hessen sind Wiesbaden und auch die Ortsbezirke Dotzheim und Biebrich erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten ausgesetzt. Der Planbereich liegt andererseits in der stadtklimatisch hoch bedeutsamen Kaltluftleitbahn des Belzbachtals mit Be- und Entlüftungswirkungen für Dotzheim und Biebrich. Auch mit Blick auf die Folgen des Klimawandels leitet sich daher die Zielsetzung ab, dass im Planungsgebiet die Funktion dieser Leitbahn aufrecht erhalten bleibt und Neubauten ausgeschlossen bleiben bzw. derart gestaltet sind, dass die Kaltluftfunktion nicht nachhaltig gestört wird.

Der Standort liegt in einem stadtklimatisch hoch bedeutsamen Ausgleichsraum. Die Einschätzung der Teiluntersuchung zum Landschaftsplan „Stadtklima Wiesbaden“ wurde durch die mesoskalen Berechnungen des vorliegende Gutachtens voll bestätigt. Das Kalt- und Frischluftgeschehen wird vorwiegend durch südöstliche und nordwestliche

Strömungsrichtungen im Talsystem des Weilburger Baches und des Belzbachs beeinflusst, wobei die nordöstlichen Strömungen für die nächtliche Abkühlungen vor allem im Sommer eine besondere Bedeutung besitzen. In den klimaökologisch besonders relevanten Strahlungs Nächten wird die Belüftung und Abkühlung im Wesentlichen von den Kaltluftabflüssen entlang des Weilburger Tals/Belzbachs bestimmt. Die Intensität des Talabwindes schwächt sich über der Ortslage Dotzheim zwar deutlich ab, die Restwirkung ist jedoch ausreichend um südöstlich der Ludwig-Erhard-Straße entlang des Grünzugs im Belzbachtal eine sich wieder aufbauende Lokalströmung zu initiieren. Diese wirkt bis nach Wiesbaden-Biebrich. D. h. in der Umgebung des Planungsstandorts wird bereits wieder Kaltluft gebildet; aufgrund des Oberflächenbelages (dunkle Schotterfläche) des Festplatzes und der Parkplatzfläche am Planungsstandort allerdings nur in abgeschwächter Form. Im Vergleich zur Wiesbadener Innenstadt ergibt sich jedoch noch ein deutliches Temperaturgefälle.

Auswirkungen der Planung

Vertiefende Klimauntersuchung

Um die vorgenannten Gunstfunktionen aufrechtzuerhalten und wegen der hohen Bedeutung der stadtklimatischen Wirkweisen im und im Umfeld des Planungsbereiches wurde ein Klimagutachten mit Modellberechnungen im meso- und mikroskalen Bereich erstellt. Beurteilt wurde der Entwurfsstand des Büros Zaeske und Partner (Stand: September/ Oktober 2012) mit einem 2-geschossigen Gebäude und einer max. Höhenentwicklung von 7 m über Grund, das sich gut in die bestehende Geländestruktur einfügt.

Die Ergebnisse der Strömungsmodellberechnungen lassen sich dahingehend interpretieren, dass durch das geplante Gebäude insgesamt nur eine geringe klimatische Zusatzbelastung zu erwarten ist und die Funktion der Kaltluftleitbahn „Belzbach“ nicht gravierend beeinträchtigt wird. Es beurteilt den Entwurf von Zaeske und Partner (September/Oktober 2012) in seinem Grund- und Aufriss grundsätzlich als noch stadtklimaverträglich. Auch dem leicht modifizierten Planungskonzept, das eine um 80 cm vergrößerte Gebäudehöhe vorsieht, kann durch eine ergänzende Beurteilung die stadtklimatische Verträglichkeit bescheinigt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um sicher zu stellen, dass die stadtklimatischen Gunstwirkungen in der Kaltluftleitbahn des Belzbachtals nicht gravierend gestört werden, wurden die Festsetzungen den Empfehlungen der Klimagutachten überwiegend angepasst. Die Festsetzungen von Flachdächern und Dachbegrünungen werden wegen der temperaturmindernden Effekte ausdrücklich begrüßt.

Allgemeiner Klimaschutz und erneuerbare Energien

Das neue Haus der Vereine und Ortsverwaltung soll als Passivhaus realisiert werden.

Dies entspricht dem Beschluss Nr. 0660 der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2006 zum energiesparenden Bauen in Wiesbaden. Durch die Optimierung der Gebäudehülle und den Einsatz einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung können die anfallenden Heizkosten stark minimiert werden. Um den Primärenergiebedarf des

Gesamtgebäudes auf kleiner gleich $120\text{kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ zu begrenzen, ist vor allem der Einsatz stromsparender Komponenten von Bedeutung. Dies gewährleisten beispielsweise energieeffiziente Hilfsstromverbraucher der Haustechnik sowie der Einsatz von Beleuchtungsmitteln mit geringer Leistungsaufnahme. Weiter soll in weiteren Planungsschritten der Einsatz einer Photovoltaikanlage untersucht werden. Die Dachfläche mit ca. 1000qm und der Ausrichtung nach Süden bietet eine optimale Fläche für den Einsatz einer solchen Anlage. Bei Umsetzung dieser Planung ist mit positiven Auswirkungen hinsichtlich Energieeinsparung und Luftschadstoff-Emissionsreduzierung zu rechnen.

Landschaftsbild

Ist-Zustand

Der Planungsraum ist aufgrund seiner Lage kaum einsehbar. Durch den hohen Damm mit seiner dichten Bepflanzung ist er weder vom Ortskern, noch von der Ludwig-Erhard-Straße einsehbar. Durch die Bebauung an der Erich-Ollenauer-Straße ist auch von hier keine Blickbeziehung möglich. Auch aus dem Planbereich heraus sind nur geringe Blickbeziehungen möglich, da die Grünstrukturen rund um den Planungsraum einen Weitblick weitgehend verhindern, allein der Blick auf die höhergelegenen Bebauung von Dotzheim ist frei.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird es einerseits zu einer erheblichen Veränderung des Talraumes kommen, da nun auf der nördlichen Seite des Belzbachs ein massives Gebäude errichtet werden soll. Dies stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Andererseits finden die Eingriffe überwiegend auf bereits versiegelten Flächen statt. Auch besteht im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Chance, das stark überformte Bachbett des Belzbachs zu öffnen und den Belzbach auf einer Breite von ca. 10 Meter und einer Länge von knapp 200 Meter zu renaturieren. Weiterhin werden entlang des Belzbachs öffentlich zugängliche Freiflächen und Grünflächen geschaffen, die den Talraum neu gestalten und aufwerten.

Freizeit und Erholung

Ist-Zustand

Die Gärten sind aufgrund der ortsnahen Lage und der guten Erschließung als attraktiver Erholungsraum für die Gartennutzer einzustufen.

Den Wegen im Plangebiet kommt im Hinblick auf die Feierabenderholung für die Bewohner des Ortskerns von Dotzheim besondere Bedeutung zu. Die Erholungsqualität wird jedoch aufgrund der Verlärmung durch die stark befahrene Ludwig-Erhard-Straße im Norden stark gemindert. Auch wird durch die Einfriedung der Gärten die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit eingeschränkt. Von überregionaler Bedeutung ist der Radweg entlang der Böschungskante, der eine wichtige Verbindung der westlichen Ortsteile in die Innenstadt von Wiesbaden darstellt.

Auswirkungen der Planung

Die Qualität des Planungsraumes insbesondere für die Feierabenderholung bleibt erhalten, da die diesbezüglichen Nutzungsstrukturen nicht angetastet werden.

Abfälle und Abwässer

Von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern kann ausgegangen werden. Für ein modernes Bürgerhaus und Verwaltungsgebäude bietet sich die Nutzung von Niederschlagswasser zur Toilettenspülung und Grünflächenbewässerung an. Hiermit verbunden ist eine Einsparung von Trinkwasser.

Die gutachtliche Stellungnahme des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH vom 23.12.2011 stellt fest, dass der Untergrund für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist (Auelehm, hoher Grundwasserstand). Die Versickerung von Niederschlagswasser kann daher nicht festgesetzt werden. Festgesetzt wird jedoch, dass auf den nicht begrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser für die Grünflächenbewässerung zu nutzen, mit Ableitung des Überlaufs in den Belzbach. Festgesetzt wird auch die Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze, um den Abfluss von Niederschlagswasser zu reduzieren.

d) Kulturgüter /Denkmalschutz

Es sind keine Belange betroffen.

e) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern können u.a. durch bestimmte Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen führen.

Eine solche Wechselwirkung wird bei der vorliegenden Planung geringfügig dadurch verursacht, dass in den bachnahen Streifen der Freizeitgärten durch bauliche Restriktionen die Erholungsnutzung zugunsten des Erhalts der Kaltluftschneise und des Überschwemmungsgebietes reduziert werden kann.

f) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wahrscheinlich würde sich die bestehende Nutzung fortsetzen: der Festplatz und der Parkplatz würden weiterhin nur temporär genutzt, der Parkplatz überwiegend von den Gartennutzern als PKW-Abstellplatz. Möglicherweise könnte sich eine Intensivierung der Festplatznutzung entwickeln.

g) Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Konkrete Überwachungsmaßnahmen, die über den Planungsvollzug hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landes-hauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmessprogramme durch. Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- bzw. Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertragsnaturschutzprogramm.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 27.02.2013. Hier wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans auswirken.

Im Zeitraum vom 29.04.2013 bis zum 29.05.2013 hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden die textlichen Festsetzungen um den Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände ergänzt. Die Behörde fordert bei der Dachbegrünung, dass wegen der hohen Bedeutung des Kaltluftabflussgebiets des Belzbachtals ein höherer Begrünungsanteil festgesetzt wird. Dem wird nicht gefolgt, da gemäß vorliegendem Klimagutachten die Forderungen erfüllt werden. Der Forderung nach Verschiebung des Parkplatzes nach Norden aufgrund der Aussage des schalltechnischen Gutachtens wird ebenfalls nicht nachgekommen, da die vorhandenen Freizetgärten und die bereits bestehende Begrünung erhalten bleiben sollen.

Die von der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden, der ESWE Versorgung und den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden geforderten Festsetzung von Schutzstreifen und Gehrechten entlang ihrer Einrichtungen wird nachgekommen.

Mit den einzelnen Punkten der Stellungnahme des Umweltamts wurde wie folgt umgegangen:

- Ergänzen der textlichen Festsetzungen um einen Hinweis zu Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- Nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Belzbachs.
- Ergänzen der textlichen Festsetzungen um die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.
- Ergänzen der textlichen Festsetzungen bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser.
- Der Forderung nach Festsetzung der Nutzung von Niederschlagswasser zur Toilettenspülung wird nicht nachgekommen. Aus hygienischen Gründen ist dies in öffentlichen Gebäuden nicht umsetzbar.
- Der Umweltbericht wird um die Ergebnisse des Klimagutachtens ergänzt.
- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen wurden die Belange des Artenschutzes durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen.
- Ergänzen der textlichen Festsetzungen um einen Hinweis zum Energiekonzept.

Die aus Sicht der Landschaftsplanung gewünschten Ergänzungen werden wie folgt behandelt:

- Statt der geforderten Festsetzung einer Grundflächenzahl wird eine maximale Grundfläche sowie eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.
- Der geforderte Abstand zum Bachbett kann im Bereich des Gebäudeeingangs nicht eingehalten werden, da eine Verschiebung des Gebäudes in diesem Bereich nicht möglich ist.
- Die Bauhöhe wird nach der Aussage des Klimagutachtens festgesetzt.
- Der geforderten Reduzierung der Stellplatzanzahl kann nicht nachgekommen werden, da diese bei Veranstaltungen notwendig sind (Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden).
- Die Anpflanzflächen werden entsprechend dem Grünordnungsplan des Umweltamts festgesetzt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.05.2014 bis um 30.06.2014 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neben den oben bereits genannten zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebrachten Stellungnahmen dem Wunsch der Feuerwehr nachgegangen, die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis zum vorbeugenden Brandschutz zu ergänzen.

Der vom Umweltamt geforderten Streichung der Festsetzung zur Gestaltung des Uferbereichs des neu zu gestaltenden Verlaufs des Belzbachs wurde nachgekommen. Die geplante Renaturierung wird Gegenstand eines wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens beim Regierungspräsidium Darmstadt.

4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Im Rahmen der Vorplanung ist seitens des Ortsbeirates Dotzheim das Dezernat für Stadtentwicklung und Verkehr gebeten worden, die unterschiedlichen Standorte für das geplante Haus der Vereine zu prüfen. Mehrere Grundstücke sind auf deren Eignung für die geplanten Nutzungen seitens der Fachämter überprüft worden.

Seitens des Dezernats erfolgte nach der Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern eine positive Beurteilung des Grundstücks Im Wiesengrund. Mit Ausnahme der landschaftsökologischen Belange ist dieses Grundstück mehrheitlich von den Fachämtern favorisiert worden. Die Alternativ-Grundstücke sind u.a. auf Grund der zu erwartenden Lärmemission sowie fehlender ÖPNV-Anbindungen als wenig geeignet befunden worden. Negative Auswirkungen auf Umweltschutzelange wurden durch Planungsoptimierungen (Beschränkung der Gebäudehöhe, Immissionsschutzmaßnahmen) minimiert. Einige Vorschläge aus dem Grünordnungsplan und der klimaökologischen Beurteilung wurden jedoch nicht übernommen (flächendeckende Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, größerer Abstand des Gebäudes zum Bachlauf, Verzicht auf weitere zusätzliche Aufbauten über 7,80 m).