

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel

Nach § 6 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan spätestens mit der Bekanntmachung der Genehmigung bzw. des Satzungsbeschlusses 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

Im Rahmen des zu dem Bebauungsplan „Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ durchgeführten Umlegungsverfahrens wurde es erforderlich, einen an der Boelckestraße ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb umzusiedeln. Der Bebauungsplan „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs schaffen. Die Entwicklung des Plangebiets als Baugebiet bietet sich auf Grund der vorhandenen Erschließung (Kurt-Hebach-Straße) an. Das baulich genutzte Umfeld ist gewerblich geprägt, die vorgesehene Nutzung gliedert sich gut an. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs werden über eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen weitgehend auf Betriebsformen beschränkt, die dem aktuell anzusiedelnden Betrieb aus dem Plangebiet des Bebauungsplans „Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ entsprechen. Eine Entwicklungsmöglichkeit soll gegeben werden. Der Handel mit landwirtschaftlichen, gärtnerischen und handwerklichen Produkten, Nahrungs- und Genussmitteln sowie der Handel mit Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen sind als Ausnahme zulässig. Die Verkaufsfläche in Gebäuden wird auf 700 m² beschränkt, weitere Freiverkaufsflächen sind zulässig. Ansonsten soll im Plangebiet auch auf längere Sicht keine wesentliche Einzelhandelsentwicklung stattfinden.

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:

Natur und Landschaft

Ist-Zustand

Schutzgebiete

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Böden

Der Boden im Planungsraum besteht aus lehmigem Sand bis schluffigem Lehm. Vom Bodentyp her kann er als Aueboden verschiedener Ausprägung klassifiziert werden.

Die Wasserdurchlässigkeit und Ertragsfähigkeit sind als mittel einzustufen.

Vegetation / Nutzungsstrukturen

Das flach geneigte Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Randbereich (auf ca. 10 % der Fläche) werden mehrere wohnungsferne Gärten angeschnitten.

Fauna

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt:

Bei den vogelkundlichen Untersuchungen konnte mit 18 Brutvogelarten eine geringe Artenvielfalt festgestellt werden, die aber angesichts des großen Anteils an Ackerflächen zu erwarten war. Unter den Brutvögeln waren insgesamt nur sehr wenige bemerkenswerte Arten, wobei diese durchweg zur Gruppe jener Arten gehörten, die im Bereich von Gehölzen und Siedlungsrändern regelmäßig anzutreffen sind. Arten der Roten Listen waren im Untersuchungsgebiet nicht vertreten.

Die Untersuchung der Fledermäuse erbrachte nur Nachweise von jagenden und / oder transfer-fliegenden Arten. Hinweise auf die Nutzung von Quartieren im Geltungsbereich ergaben sich nicht. Einzig die allgemein sehr häufige Zwergfledermaus war regelmäßig nachzuweisen.

Hinweise auf das Vorkommen anderer, potenziell relevanter Säugetierarten ergaben sich nicht. Insbesondere konnte ein Vorkommen des Feldhamsters sowie der Haselmaus ausgeschlossen werden.

Die Gruppe der Reptilien war nur durch die im Süden Wiesbadens sehr häufige Zauneidechse vertreten, die hier jedoch nur punktuell in mäßig geeigneten Bereichen vorkam.

Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,6 fest, die durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis auf 0,8 erhöht werden kann, d. h. ca. 2,3 ha können neu versiegelt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Eingriff-/Ausgleichsbilanz erstellt, die ein Defizit von 177.935 Wertpunkten erbrachte (Stand: 19.11.2014).

Hinsichtlich des Artenschutzes kann konstatiert werden, dass es in der Bauphase zur Zerstörung von geschützten Lebensstätten und somit auch grundsätzlich zu Verletzungen und Tötungen von Individuen geschützter Arten kommen kann. Die Bebauung führt dagegen nicht zu Störungen in Form von Barriere- oder Zerschneidungswirkungen. Auch bau- oder betriebsbedingte Lärm- oder Lichtemissionen können allenfalls im Einzelfall zu populationsrelevanten Beeinträchtigungen führen.

Eine signifikante Erhöhung der Mortalität aufgrund der neu entstehenden Baukörper bzw. von Fenstern oder Glasfassaden zeichnet sich ebenfalls nicht ab, sofern sich die Bebauung in jene des Umfelds einpasst.

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

- Eingrünung des Gewerbegebiets.
- Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Planungsraums kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden. Der verbleibende Restausgleich wird daher auf den Flurstücken 63/3, 63/4 und 66 bis 70, Flur 12 in der Gemarkung Kastel (Ausgleichsfläche „Ochsenbrunnenbach“) erbracht. Diese Acker- und Wiesenbrachen außerhalb des Geltungsbereichs sind als Magerrasen, Sonderkulturbrachflächen sowie Gebüsche und Säume zu entwickeln und werden in die fachliche Pflege der Unteren Naturschutzbehörde überführt.

Der landschaftsplanerische Vorschlag, das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) einschließlich Nebenanlagen auf eine Obergrenze von 0,6 zu begrenzen, wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht aufgenommen. Entsprechend höher wurde das Ausgleichserfordernis auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs angesetzt.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden mehrere Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme festgesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen stellen sicher, dass geschützte und aktuell genutzte Lebensstätten nicht zerstört werden.

Damit können zugleich artenschutzrechtlich relevante Tötungen / Verletzungen ausgeschlossen werden. Weiter dienen die Maßnahmen dazu, die grünordnerische Gestaltung des neuen Baugebiets so zu steuern, dass sich künftig möglichst viele hochwertige Lebensräume für geschützte Arten ergeben:

- Bauzeitenregelungen für Rodungs- und Fällarbeiten
- Ökologisch-artenschutzrechtliche Baubegleitung und -koordination bei erdbaulichen Maßnahmen inkl. Tierrettung / Umsiedlung in Bezug auf die Zauneidechse
- Ökologisch-artenschutzrechtliche Baubegleitung und -koordination beim Abriss von Gebäuden / Lauben / Hütten
- Optimierung der Eingrünung im Hinblick auf hecken- und gebüschbrütende Arten sowie die Zauneidechse und die Brutvögel junger und/oder nicht hochwüchsiger Bäume
- Aufhängen von 20 Fledermauskästen als Ersatzlebensstätten zugunsten der Zwergfledermaus

Als CEF-Maßnahme wird die Schaffung und Optimierung von Lebensraum für die Zauneidechse vorgesehen:

- In den externen Ausgleichsflächen sind in ausreichender Zahl Steinlinsen zu schaffen, die der problemlosen Umsiedlung und der raschen Annahme des neuen Lebensraums dienen.

Die Notwendigkeit der CEF-Maßnahme ergibt sich nur für die Zauneidechse.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Eingriffsvermeidung und Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmt. Durch das Umweltamt wurde ein Grünordnungsplan und eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet.

Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete

Ist-Zustand

Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Brunnen sind nicht betroffen.

Für die Grundstücke Flur 14 Flst. 67/6, 67/8, 50/12, 114/4 ist jedoch eine Grunddienstbarkeit für die Verlegung und den Betrieb eines Bachkanals eingetragen.

Grundlage ist ein Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Darmstadt für die Anbindung des Königsfloßbachs an den Ochsenbrunnenbach.

Auswirkungen der Planung

Konkrete Ausführungsabsichten des Umweltamtes hinsichtlich o. g. Bachkanals bestehen nicht. Bei einer neuen Planung würde die Trasse auch nicht in diesem Bereich verlaufen. Eine zukünftige Trassenführung des Königsfloßbachs wäre Gegenstand eines neuen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens. Die Grunddienstbarkeit steht daher den Festsetzungen des B-Plans gegenwärtig nicht entgegen.

Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von 80 % der Gesamtfläche wird zum Verlust der natürlichen Versickerung und zur Reduzierung der Grundwasserneubildung führen.

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

Für anfallendes Niederschlagswasser wurde Rückhaltung und Versickerung nach Maßgabe der Bodenbeschaffenheit und Vorgaben der Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Bodenbelastungen

Der Planbereich des Bebauungsplans befindet sich nach Unterlagen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Eine Überprüfung auf Kampfmittel erfolgte im III. und IV. Quartal 2015. Die Bestätigung der Kampfmittelfreiheit wurde ausgestellt.

Immissionsschutz

Ist-Zustand

Die Straßenverkehrslärmimmissionen betragen für das im Norden des Geltungsbereichs ausgewiesene Mischgebiet 55-60 dB (A) tags und 45-50 dB (A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 dB (A) werden im Ist-Zustand somit hinsichtlich des Straßenlärms nicht überschritten.

Auch der Gewerbelärm bewegt sich innerhalb der Richtwerte.

Im Hinblick auf die Einhaltung der Luftreinhaltewerte (39. BImSchV) liegen Analyse- und Prognosedaten auf der Basis von Modellrechnungen aus dem Jahr 2015 vor: Aus den Daten kann abgeleitet werden, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickoxide und Feinstaub (PM 10) unterschritten werden.

Auswirkungen der Planung

Es werden sich keine wesentlichen Änderungen der Immissionssituation ergeben. Die Grenzwerte für Stickstoffdioxid für 2010 von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ dürften eingehalten werden. Die Auswirkungen werden als unerheblich bewertet. Mit einer erheblichen Erhöhung der bestehenden geringen Verkehrsbelastung in der Kurt-Hebach-Straße und somit der Luft- und Lärmimmissionen infolge der neuen Gewerbeflächen ist im Planungsraum nicht zu rechnen.

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. Dazu wird auf die klimaökologische Beurteilung des Umweltamtes vom 23.07.2013 verwiesen.

Ist-Zustand

Laut Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ (2012) handelt es sich bei dem Planungsbereich und seiner süd- und nordöstlichen Umgebung im Bestand um ein schwach aktives Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Die Luftdynamik während austauscharmer Wetterlagen ist hier durch das flache Relief limitiert. Im Nord- und Südwesten grenzen höchst intensive städtische Überwärmungsgebiete mit eingeschränktem Luftaustausch an.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden keine klimaaktiven Flächen mit unverzichtbarer Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung beeinträchtigt.

Gebäudehöhen von maximal 14 m orientieren sich zwar am westlich angrenzenden Gebäudebestand. Sie erhöhen jedoch nicht unwesentlich die Rauigkeit der Geländeoberfläche und können die Luftbewegungen behindern.

Die hohen Ausnutzungsgrade und Gebäudelängen von über 50 m bergen auch die Gefahr zusätzlicher thermischer Belastungen, was zu einer Verstärkung des städtischen Wärmeineffektes führen kann, wenn keine wirksamen Gegenmaßnahmen getroffen werden. Gemäß der Nomenklatur der Synthetischen Klimafunktionskarte besteht durch Versiegelungsgrade bis zu 80 % die Gefahr der Entstehung eines intensiven städtischen Überwärmungsgebiets mit eingeschränktem Luftaustausch.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (s. u. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung...) reichen aus klimatologischer Sicht jedoch noch nicht aus, um der Überwärmungsneigung des entstehenden Gewerbe- und Mischgebietes und damit auch den Auswirkungen des Klimawandels wirksam zu begegnen.

Daher wurden folgende weitere Maßnahmen zur Optimierung der stadtklimatologischen Zielvorstellungen empfohlen:

- Beschränkung des Versiegelungsgrads auf max. 60 %
- flächendeckende Dachbegrünung
- Festsetzung heller Fassaden- und Oberflächenbeläge
- Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist darzulegen, warum dem nicht gefolgt wurde (s. S. 12 Tabelle unter Stadtklimatologische Belange).

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

Die Baum- und Gehölzfestsetzungen tragen über die Beschattung und Temperaturpufferung zwar zur Minimierung o. g. Wirkungen bei. Und auch die Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser fördern die Verdunstung und somit die Abkühlung und Verbesserung der Luftfeuchte.

Die Anpflanzungen am südöstlichen Ortsrand leiten in die freie Landschaft über und puffern den Übergang zu der Zone hoher thermischer Empfindlichkeit ab.

Allgemeiner Klimaschutz und erneuerbare Energien

Folgender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind der Klimaschutz und die effiziente Energienutzung durch folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Wärmeschutz durch geeignete Dämmung und Baumaterialien
- Optimierung der Gebäudeausrichtung und der Dachformen
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Installation von solarthermischen bzw. photovoltaischen Energiegewinnungsanlagen auf Dachflächen.

Landschaftsbild

Ist-Zustand

Durch die massive, ungeordnete und z. T. sehr auffällige Bebauung ist das Landschaftsbild bereits erheblich gestört. Dennoch gibt es noch bestehende Blickbeziehungen Richtung Norden bis zum Taunus.

Auswirkungen der Planung

Durch die intensive Eingrünung des Gewerbegebiets wird eine Abschirmung der bestehenden als auch geplanten Baukörper ermöglicht und dadurch langfristig eine Verbesserung des Landschaftsbildes erzielt werden können.

Freizeit und Erholung

Das Gebiet hat für die Erholung nur eine geringe Bedeutung. Die Wegeverbindungen, die an das Gebiet angrenzen, sind als Spazierwege von untergeordneter Bedeutung.

Abfälle und Abwässer

Von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern kann ausgegangen werden. Versickerung und/oder Verwertung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser werden festgesetzt. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe.

Kulturgüter/Denkmalschutz

Eine archäologische Voruntersuchung im Plangebiet im Herbst des Jahres 2004 hat den Befund eines römischen Militärlagers erbracht.

Eine fachgerechte archäologische Untersuchung (Ausgrabung) des römischen Lagers fand im Juni / Juli 2009 statt. Die Fläche steht uneingeschränkt für die geplante Nutzung zur Verfügung.

Wechselwirkungen

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

Dies ist bei vorliegender Planung nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende ackerbauliche Nutzung würde fortbestehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Nutzung entspricht in Art und Umfang im Wesentlichen den Vorgaben der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.

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

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 Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch.

Das Monitoring der externen Ausgleichsfläche erfolgt im Rahmen des in Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführten kleinteiligen Pflegeprogramms.

Zusammenfassung

- Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Flora und Fauna sind gering. Der Bebauungsplan setzt Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest, die weiter zur Minimierung des Eingriffs und der negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna beitragen. Es werden auch Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden mehrere Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme festgesetzt. Sie stellen sicher, dass geschützte und aktuell genutzte Lebensstätten nicht zerstört werden, bzw. dass deren ökologische Funktion an anderer Stelle gewährleistet wird.

- Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Brunnen sind nicht betroffen.
- In der Altflächendatei des Umweltamts sind keine Einträge vorhanden.
- Die vorhandenen Geräuschquellen (Straßenverkehr, Gewerbe/Industrie) verursachen keine Konflikte. Die Luftimmissionsbelastung bewegt sich unterhalb der Grenzwerte; mit einer Überschreitung im Prognosefall ist auch nicht zu rechnen.
- Negative Auswirkungen auf das Klima (Aufheizung) sollen durch Begrünungsmaßnahmen minimiert werden.
- Im Geltungsbereich befindet sich ein Objekt (ehem. römisches Militärlager), das dem Denkmalschutzrecht unterliegt. Nach der fachgerechten Untersuchung im Jahre 2009 steht die Fläche uneingeschränkt für die geplante Nutzung zur Verfügung.

- Gesamtbewertung: Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.
- Alternativplanungen: Nicht relevant, da die vorgesehene Nutzung in Art und Umfang den Vorgaben der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung entspricht.
- Monitoring: Das Monitoring der externen Ausgleichsfläche erfolgt im Rahmen des in Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführten kleinteiligen Pflegeprogramms.

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 25.03.2003. Hier wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf den Inhalt der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans auswirken.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.05.2003 bis um 30.06.2003 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Der Einsender hat mit Schreiben vom 05.05.2015 mitgeteilt, dass seine erhobenen Einwendungen und vorgetragenen Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Offenlage vom 30.05.2003 bis 30.06.2003 durch den Inhalt und den geänderten Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans Stand: 22.04.2015 umfassend Rechnung getragen wird und damit seine erhobenen Einwendungen nicht aufrecht erhalten bleiben.

Mit Schreiben vom 20.05.2003 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es wurden 7 Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf vorgebracht. 4 der Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Die Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurde im Laufe des Verfahrens berücksichtigt (s. S. 6 unter Kulturgüter/Denkmalerschutz). Die Stellungnahme des Tiefbauamts wurde nicht berücksichtigt, da sich die Stellungnahme auf eine Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs bezog. Zur Stellungnahme von HessenMobil, die den stark belasteten Knotenpunkt (Boelckestraße/Otto-Suhr-Ring) betrachtete, wurde in einem späteren aktualisierten Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung November 2014 mit ergänzender Erläuterung vom 16.09.2015) nachgewiesen, dass mit der geplanten Gebietsentwicklung keine weiteren wesentlichen Belastungen entstehen werden.

Mit Schreiben vom 15.02.2006 wurden die von der Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB beteiligt. Es gingen zwei Stellungnahmen ein, eine vom Umweltamt, die berücksichtigt wurde und eine Stellungnahme aus der betroffenen Öffentlichkeit. Der Einsender hat mit Schreiben vom 05.05.2015 verbindlich mitgeteilt, dass seine erhobenen Einwendungen und vorgetragenen Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der eingeschränkten Beteiligung vom 15.02.2006 bis 08.03.2006 durch den Inhalt und den geänderten Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans Stand: 22.04.2015 umfassend Rechnung getragen wird und damit seine erhobenen Einwendungen nicht aufrecht erhalten bleiben.

Im Zeitraum vom 10.08.2015 bis 09.09.2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurde keine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Mit Schreiben vom 06.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB an der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es wurden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden nicht berücksichtigt:
Vom Regierungspräsidium Darmstadt

<p>Die für das Gewerbegebiet „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ vorgenommene Beschränkung der Einzelhandelsnutzung in Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen sowie die Ausnahmeregelung in 1.1.2 entspricht hingegen nicht den regionalplanerischen Vorgaben des Z 3.4.3-3, wonach in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung widerspricht. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Die Festsetzungen sind, soweit sie zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe -wie z. B. für Nahrungs- und Genussmittelbetreffen, entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben zu überarbeiten.</p>	<p>Das Ziel der Raumordnung Z 3.4.3-3 ist auf die vorliegende Fläche nicht anwendbar. Es gilt ausschließlich für die im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“. Als solches ist das Gebiet des Bebauungsplans jedoch nicht ausgewiesen. Vielmehr ist der fragliche Bereich im Regionalplan (RPS/RegFNP 2010) als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Im rechtsverbindlichen und vom RP ohne jede Einschränkung genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden aus dem Jahre 2003 hingegen ist derselbe Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt.</p> <p>Diese Darstellung bleibt durch den Regionalplan, der aus dem Jahr 2010 datiert, unberührt. Der RP hat auch entsprechend bestätigt, dass die als GE -in Planung- dargestellte Fläche als regionalplanerisch abgestimmt gilt.</p> <p>Regionalplanerische Ziele können in Bezug auf bestimmte Gebiete im Übrigen nur dann rechtlich verbindlich werden, wenn sie entsprechend eindeutig dargestellt wurden. Die Darstellung erfolgt grundsätzlich zeichnerisch oder ggf. auch textlich. Weder das eine noch das andere ist hier in Bezug auf das Bebauungsplangebiet erfolgt.</p> <p>Weiter ergibt sich aus Z 3.4.2-4 des Regionalplans, dass „Vorranggebiete“ erst ab einer Fläche von 5 ha beginnen können.</p> <p>Ungeachtet dessen wird die Intention der regionalplanerischen Stellungnahme bei den vorgesehenen Festsetzungen im Wesentlichen berücksichtigt. Ziel des Bebauungsplans bezüglich des Einzelhandels ist ausdrücklich die Beschränkung auf Betriebsformen, deren Zulassung keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt Wiesbaden haben.</p> <p>Gerade aus diesem Grund wurde auch eine Einschränkung durch textliche Festsetzung im Gewerbegebiet vorgenommen: Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1 sind Einzelhandelsbetriebe, die normalerweise uneingeschränkt als gewerbliche Betriebe im GE zulässig sind, ausgeschlossen. Lediglich ausnahmsweise können Betriebe bis zu 700 qm Verkaufsfläche (zuzüglich Freiverkaufsflächen) mit den Sortimenten Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen sowie handwerkliche, gärtnerische, landwirtschaftliche Produkte und Nahrungs- und Genussmittel zugelassen werden. Zentrenrelevant ist hierbei nur das Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel.</p> <p>Die textliche Festsetzung 1.1.2, die die Rahmenbedingungen einer ausnahmsweisen Überschreitung der o. g. Verkaufsflächen definiert, zitiert</p>
--	---

<p><u>Abwasser</u> Anlagen zur Verwertung von Niederschlagswasser und versickerungsfähiges Material für Verkehrswege sind gemäß vorliegender Begründung vorgesehen. Zur Reduzierung und Speicherung des Niederschlagswassers sind zusätzlich die Dachflächen zu begrünen.</p> <p>Über die Art der geplanten Verwertung des Niederschlagswassers ist keine Aussage getroffen. Die Gartenbewässerung mittels Brauchwasser reicht bei Weitem nicht aus. Einer Verwertung durch z. B. Toilettenspülungen entspräche den Forderungen des § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) nach Nutzung am Anfallsort.</p> <p>Der Abfluss aus dem Plangebiet sollte den natürlichen Abfluss von einem nicht versiegelten Gebiet nicht übersteigen. Ist die Einleitung in den Ochsenbrunnenbach aus wasserwirtschaftlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, ist dies gesondert zu begründen.</p> <p>Allerdings möchte ich hier auf die Nebenbestimmung-Nr. 1 des Plangenehmigungsbescheids verweisen: „Der Königsfloßbach ist längerfristig auf seiner gesamten Länge bis zur Einmündung in den Ochsenbrunnenbach entsprechend der Trassenführung der untersuchten Variante 2 als offenes Fließgewässer zu gestalten. Im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans ist die spätere Trassenführung entsprechend auszuweisen.“</p>	<p>den § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschnittsweise. Da die Regelungen der BauNVO ohnehin Bestandteil der Bebauungspläne sind, hier insbesondere auch die Prüfung ob sich ein Vorhaben auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirkt, kann in der textlichen Festsetzung kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkannt werden.</p> <p>Unter Würdigung dieser Ausführungen und in Anbetracht der doch sehr untergeordneten Flächenrelevanz und damit fehlenden Auswirkung auf das Oberzentrum Wiesbaden, liegt nach städtischer Auffassung ein Widerspruch zu einem Ziel des Regionalplans nicht vor. Die textlichen Festsetzungen werden unverändert beibehalten.</p> <p>Mit den bestehenden Vorgaben (s. A 7.1 der textlichen Festsetzungen und unter B 3 der Begründung) wird bereits eine gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers geregelt.</p> <p>§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG ermöglicht den Gemeinden durch eine Kann-Bestimmung, durch Satzung die Verwertung von Niederschlagswasser zu regeln. Im vorliegenden Fall wird in den textlichen Festsetzungen unter B 3.2 bereits eine Regelung zur Verwertung getroffen, die nicht auf die Gartenbewässerung beschränkt ist.</p> <p>Die Einleitung in den Ochsenbrunnenbach ist bereits in seiner jetzigen Lage nicht möglich, da das Gefälle zu gering ist. Durch eine Verlegung des Ochsenbrunnenbachs auf die andere Seite der Boelckestraße wäre ein zusätzlicher Anschluss nur durch Pumpeneinsatz (Gefälle) und einen Düker (Querung der Boelckstraße) möglich.</p> <p>Der Plangenehmigungsbescheid 1990 ist nicht mehr in Kraft gemäß der Nebenbestimmung unter IV Nr. 31, die wie folgt lautet: Wird mit der Durchführung des Plans nicht innerhalb von 5 Jahren nach Eintritt der Unanfechtbarkeit begonnen, so tritt er außer Kraft; danach ist für Baumaßnahmen die erneute Planfeststellung erforderlich.</p> <p>Zudem hat der Ortsbeirat Kastel darum gebeten, die Planungen zur Verlegung des Bachbetts nicht weiter zu verfolgen.</p>
---	---

und vom Umweltamt:

<p><i>„Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.“</i></p> <p>Punkt A 8.1.1 ist nach Satz 3 wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Im Unterwuchs sind Altgras- und Staudenbereiche zu entwickeln, die max. 1-mal jährlich zu mähen sind. <i>Die Länge der o. g. Pflanzflächen mit Offenlandcharakter darf eine Länge von 50 Metern nicht überschreiten, somit wird eine abwechslungsreiche und qualitativ hochwertige Eingrünung des Plangebietes gewährleistet.</i></p> <p>Punkt A 8.1.2 ist nach Satz 2 wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>„Der Abstand der Baumpflanzungen untereinander muss mindestens 8 Meter betragen.“</i></p> <p>Punkt A 8.1.3 ist zu streichen</p> <p>Punkt A 8.3.1 ist wie folgt zu ändern: (...) Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 10 m² aufweisen.</p> <p>Punkt B 2 Grundstücksfreiflächen ist wie folgt um den Punkt B 2.3 zu ergänzen:</p> <p><i>„Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind zu 100 % als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.“</i></p> <p>Punkt B 2.2.2 ist wie folgt zu ändern:</p> <p>Die Höhe von Einfriedungen darf 2,20 Meter nicht überschreiten. Im Falle besonderer Sicherheitsbedürfnisse sind Ausnahmen möglich.</p> <p>Stadtklimatologische Belange Auf die klimaökologische Beurteilung vom 23.07.2013 wird verwiesen. Die daraus resultierenden Empfehlungen werden aufrechterhalten.</p>	<p>Die höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO von 0,8 wird eingehalten. In der Bilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung wurde der Festsetzungsvorschlag zur Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 bereits einberechnet und entsprechend kompensiert.</p> <p>Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und bleibt dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.</p> <p>Eine ergänzende Regelungsbedürftigkeit zu A 8.1.2. wird nicht gesehen. In A 8.1 ist in Bezug auf Abstände alles ausreichend definiert. Es heißt im Übrigen auch, dass 50 % der Pflanzflächen als „dicht stehende Hecken mit eingestreuten Bäumen“ zu bepflanzen sind.</p> <p>Es hat keine naturschutzrechtlichen Auswirkungen, da ein wertgleicher Ausgleich stattfinden muss.</p> <p>..mindestens 6 m² entsprechen dem § 4 Abs. 5 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden.</p> <p>Die Festsetzung schränkt die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks so weit ein, dass z .B. temporäre Lagerflächen nicht möglich wären. Zudem wird durch eine konzentrierte Flächeninanspruchnahme dem vorsorgenden Bodenschutz Rechnung getragen.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken, da nur in Ausnahmefällen mit einer Überschreitung zu rechnen ist.</p> <p>Den Empfehlungen wird nicht gefolgt, da durch die Planung keine klimaaktiven Flächen mit unverzichtbarer Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung beeinträchtigt werden. Aufhe-</p>
--	--

<p>Die stadtklimatologischen Optimierungsempfehlungen sind im Festsetzungsteil (Plan und Text) bisher nur ansatzweise gespiegelt und die Abweichung von den Empfehlungen wurde bisher nicht begründet.</p>	<p>zungseffekte, die sich zwangsläufig durch den hohen Versiegelungsgrad ergeben, werden durch verschiedene Maßnahmen minimiert. Betrachtet man das Umfeld des Bebauungsplans, so sind insbesondere östlich wichtige Freiflächen vorhanden, die kompensierend wirken. Diese Flächen werden auch zukünftig von jeglicher Bebauung frei gehalten. Unter dieser Voraussetzung kann auf eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung im Bebauungsplangebiet verzichtet werden.</p>
--	---

4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Da mit dem Bebauungsplan „Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße" u. a. die Gebäude- und Betriebsflächen eines an der Boelkestraße ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs mit den Festsetzungen - nicht überbaubare Fläche - und - Gewerbegebiet - überplant worden sind, war es im Rahmen des zu diesem Bebauungsplan durchgeführten Umlegungsverfahrens erforderlich, adäquate Ausgleichsflächen im Wege von Umlegungsentscheidungen zuzuteilen. Der Bebauungsplan setzt als sogenannter Angebotsbebauungsplan die optional möglichen Nutzungen der Flächen des Plangebiets fest.

Die Entwicklung des Plangebiets als Baugebiet bietet sich auf Grund der vorhandenen Erschließung (Kurt-Hebach-Straße) an. Das baulich genutzte Umfeld ist gewerblich geprägt, die vorgesehene Nutzung gliedert sich gut an. Der im Umfeld ablesbare überproportionale Besitz mit Handelsbetrieben soll nicht zusätzlich verstärkt werden, da hier aus stadtstruktureller Sicht kein expliziter Einkaufsbereich vorgesehen ist und bezüglich der Anbindung der Kurt-Hebach-Straße an den Otto-Suhr-Ring absehbare verkehrliche Probleme entgegenstehen. Daher wird der Einzelhandel im Plangebiet sowohl auf die angestrebten Sortimente, als auch bezüglich der zulässigen Flächen eingeschränkt.