

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Rennbahnstraße Bereich: Frühere Autobahnpolizeistation“

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss gemäß § 10 Abs. 4 BauGB folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel des Bebauungsplans

In Wiesbaden-Erbenheim soll die ehemalige Autobahnpolizeistation an der Rennbahnstraße für gewerbliche Zwecke umgenutzt werden. Die bisherige Nutzung war wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert zulässig. Da durch die Nutzungsänderung in Gewerbe die Privilegierung nicht mehr gegeben ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Rennbahnstraße Bereich Frühere Autobahnpolizeistation“ erforderlich.

Durch die Weiternutzung des Bereiches wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt in im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

Ergebnis:

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Vornutzung einer Vorbelastung in Hinblick auf die Naturraumpotenziale. Hinsichtlich der Schutzgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan u.a. Festsetzungen zur maximalen Grundfläche und Höhe der baulichen Anlagen enthalten. Zudem wird die vorhandene Eingrünung der Randbereiche zum öffentlichen Raum hin als zu Erhalten festgesetzt. Ergänzend werden eine Dachbegrünung, Niederschlagsversickerung und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung wurde ermittelt, dass es durch die vorliegende Planung zu keinem Biotopwertdefizit kommt und ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Sowohl im Bestand als auch in der Planung sind bebaute und versiegelte Flächen im Plangebiet die vorherrschende Nutzung. Grünflächen nehmen einen untergeordneten Flächenanteil ein. Durch die Umsetzung der Planung wird der Grünflächenanteil im Plangebiet um etwa 10% erhöht. Zudem kommt es durch die zum Erhalt festgesetzten Bäume, der Flächen zum Anpflanzen sowie weiteren Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu einer Aufwertung für den Naturhaushalt des Plangebietes.

Gutachten

Folgende Fachgutachten mit umweltbezogenen Informationen liegen vor:

- Schallimmissionsprognose Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt vom 27.02.2012 (Bericht Nr. 11-2283) - Wiederaufnahme der Nutzung und Umgestaltung Rennbahnstraße 2, Wiesbaden
- Schalltechnische Untersuchung Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt vom 17.04.2013 (Bericht Nr. 11-2283/1) - Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (hier: Bürgerversammlung) und § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sind keine Stellungnahmen und Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Aspekte im Bebauungsplan berücksichtigt.

Verkehr

Da die geplanten Nutzungen nicht privilegiert sind, können die Erschließungsstraßen nicht als Wirtschaftswege ausgewiesen werden. Sie wurden aus dem Geltungsbereich heraus genommen und unverändert belassen.

Bei Neubepflanzungen wird beachtet, dass der Eisenbahnbetrieb und die Verkehrssicherheit auf den nördlich verlaufenden Gleisen nicht beeinträchtigt werden.

Naturschutz / Landschaftspflege

Zur Außen- und Straßenbeleuchtung sind UV-arme, insektenfreundliche und energiesparende Leuchten zu verwenden.

Gewässer- und Bodenschutz

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser wird gesammelt und verwertet oder versickert bzw. gedrosselt abgeleitet. Der Überlauf von Sammelstellen wird nicht in den Kanal abgeleitet.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser in Gleisnähe ist nicht vorgesehen

Klimaschutz

Es wurden Hinweise zum Klimaschutz gegeben: Lage im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen des Regionalplans. Klimatologische Empfehlungen um Erwärmungstendenzen entgegenzuwirken (Versiegelungsbegrenzung, Dach- und Fassadenbegrünungen, Gehölz- und Baumpflanzungen, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, helle Oberflächen- und Fassadenfarben)

Diese Hinweise wurden durch Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Randzonen, Erhöhung des Grünflächenanteils, Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen, Oberflächengestaltungen im Bebauungsplan umgesetzt. Im Plangebiet werden nur Flach- sowie Pultdächer zugelassen.

Die Empfehlungen zur Berücksichtigung erneuerbarer Energien (Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaik oder Solarthermie auf Dächern) sind in der Begründung und im Umweltbericht aufgeführt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die bestehenden Gebäude der ehemaligen Autobahnpolizeistation weiter gewerblich genutzt werden, braucht keine Alternativenprüfung durchgeführt werden. Alternativstandorte wurden deshalb nicht geprüft.

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist eine Weiternutzung sinnvoll. Die entspricht insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.