

Zusammenfassende Erklärung

des Bebauungsplans
„Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“
im Ortsbezirk Mainz-Kastel

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung 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.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Anlass und Ziele der Planung

Die Neuordnung des Planbereichs „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“ in Mainz-Kastel mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist als Zielsetzung aus den Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt worden. Der ca. 16 ha große Planbereich umfasst das nordöstliche Karree des Gewerbegebiets Petersweg. Der Standort weist mit seiner Autobahnanbindung und Zuordnung zu einem bestehenden Einzelhandelsstandort Boelckestraße / Otto-Suhr-Ring eine hohe Lagegunst auf. Vor diesem Hintergrund ist ihm als Sonderstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen zuzuweisen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 wird in diesem Teilbereich entsprechend geändert.

Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Möbelbedarf werden bestehende Angebotsdefizite ausgeglichen und die Versorgungsfunktion Wiesbadens als Oberzentrum gestärkt. Die städtebauliche Anordnung der Sondergebietsflächen entlang der Boelckestraße sowie der Ernst-Galonske-Straße soll der optimalen Sichtbarkeit der Betriebe sowie der Reduzierung von gebietsbezogenen Anfahrtswegen für den Kundenverkehr dienen. Darüber hinaus werden durch die Neuausrichtung der gewerblichen Bauflächen für großflächige, produzierende Gewerbebetriebe mit mittleren bis großen Flächenbedarfen möglichst nachfrageorientiert Gewerbeflächen gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere auch für ansässige Unternehmen geschaffen. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts wird durch den Ausbau der Boelckestraße in Verbindung mit dem zwingend parallel zur Rechtskraft zu bringenden Bebauungsplan „Boelckestraße Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings“ in südlicher Verlängerung gesichert.

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage, die Zentralität in den Branchen Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf zu erhöhen und die Standortvorteile des Wirtschaftsstandorts Wiesbaden zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die Schutzgüter: Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope / biologische Vielfalt, Mensch und Gesundheit und Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der planungsrechtliche Ist-Zustand sieht bereits eine Bebauung nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Wiesbadener Straße / Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ als Gewerbegebiet mit zugehörigen Erschließungsstraßen vor. Zurzeit wird die Fläche allerdings noch größtenteils ackerbaulich genutzt. Ziel der Planänderung ist es, Teile der Gewerbeflächen im bestehenden Bebauungsplan in Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel umzuwandeln. Die Überplanung stellt damit lediglich für Teilbereiche eine Änderung der Art der Nutzung dar, das Maß der baulichen Nutzung wird dabei nicht geändert.

Da der festgesetzte planungsrechtliche Zustand bereits eine gewerbliche Nutzung festlegt, sind mit Durchführung der Planung auf die meisten Schutzgüter (Boden, Gewässer, Arten,...) keine wesentlichen Änderungen verbunden.

Fläche

Zurzeit weist die Fläche durch die zum Teil vorhandenen Ackerflächen einen landwirtschaftlich geprägten Charakter auf. Der größere Teil des Plangebiets ist unversiegelt. Auffallend sind brachliegende Asphaltflächen mit Bauschutt, welche auf eine ehemalige Bebauung hindeuten. Weitere Versiegelungen finden sich in Form von einem Gewerbebestandort und Kleingartensiedlungen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird nur die Art der Nutzung einer bisher schon überplanten Baufläche geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beibehalten. Eine Änderung der Auswirkungen auf die Fläche gegenüber den derzeit rechtlich möglichen Veränderungen ist daher nicht zu erwarten.

Boden

Der Bodenfunktionserfüllungsgrad im Plangebiet ist insgesamt mit „mittel“ zu bewerten. Im Plangebiet finden sich Standorte mit Parabraunerden, die eine hohe Ertragsfähigkeit und ein hohes Nitratrückhaltevermögen aufweisen. Es gibt daneben Standorte mit Braunerden, die eine geringe Ertragsfähigkeit und geringes Nitratrückhaltevermögen aufweisen. Bezüglich der Tiefgründigkeit und der Feldkapazität lassen sich im Norden des Plangebiets hohe Werte, im Süden des Plangebiets mittlere Werte feststellen. Die Erosionsgefahr ist aufgrund der sehr geringen Hangneigungen gering. In Bezug auf Bodenbelastungen wurden auf verschiedenen Grundstücken geringe Oberbodenkontaminationen festgestellt, die jedoch keiner Kennzeichnung im Bebauungsplan bedürfen.

Das Gelände befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht verbleiben aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum vorsorgenden Bodenschutz keine erheblich nachteiligen bzw. beeinträchtigenden Auswirkungen auf bodenschutzrelevante Funktionen.

Im Plangebiet sind keine Rohstoffvorkommen bekannt, daher sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Wasser

Im Plangebiet liegen keine Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Östlich des Plangebiets befindet sich der Ochsenbrunnenbach (Gewässer 3. Ordnung).

Hydrogeologisch ist das Plangebiet vom Rhein geprägt, sodass die Grundwasserfließrichtung nach Südwesten gerichtet ist. Mit Grundwasser ist ab einer Tiefe von 2 - 3 m unter Geländeoberkante zu rechnen, nach starken Regenfällen auch ab 1,5 m.

Das vorliegende Versickerungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet aufgrund der geologischen und bodenkundlichen Standortbedingungen prinzipiell zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet ist.

Durch die geplanten Maßnahmen ist im Geltungsbereich nicht mit direkten Auswirkungen auf Gewässer zu rechnen. Es ist jedoch zeitgleich im Rahmen des Ausbaus der Boelckestraße (Bebauungsplan „Boelckestraße, Bereich nördl. des Otto-Suhr-Rings“) vorgesehen, die Kreuzung Boelckestraße / Ernst-Galonske-Straße mit einem Bachkanal zu queren und längerfristig den Ochsenbrunnenbach westlich der Boelckestraße weiterzuführen. Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans hat diese Maßnahme lediglich im südöstlichsten Zipfel Auswirkungen und bewirkt hier eine optische und ökologische Aufwertung des Gebiets, da die Ausgestaltung des Bachbetts naturnäher als im Ausgangszustand erfolgt.

Klima / Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen wertvollen windoffenen Bereich, über den lokale Kaltluftabflusssysteme für einen Zustrom von kühlen Luftmassen aus dem Bereich nördlich der A 671 in Richtung des Otto-Suhr-Rings sorgen. Auch die großräumigen Winde greifen in das Plangebiet aus südwestlichen und nordnordwestlichen Richtungen durch. Das Plangebiet fungiert im Ist-Zustand (ohne Bebauung) sowohl als Kaltluftentstehungs- als auch als Kaltlufttransportfläche.

Die bestehenden stadtklimatologischen Gunstfunktionen des Plangebiets wurden bei der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung (2001) berücksichtigt und führten zu entsprechenden Festsetzungen (u. a. Freihaltung einer zentralen Belüftungsachse und Ausrichtung der Straßenzüge als Ventilationsachsen sowie Begrenzung der Gebäudehöhen). Durch die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2001/1 mussten allerdings Abnahmen der Kaltluftgeschwindigkeiten von 9,8 % im Norden und von 10,2 % im Inneren des Plangebiets in Kauf genommen werden. Nach den Maßstäben einschlägiger Richtlinien war diese Verringerung aus stadtklimatologischer Sicht (gerade) noch unschädlich.

Wegen der geringen Strömungsgeschwindigkeiten ergibt sich nach wie vor die Notwendigkeit großzügiger Strömungs- und Ventilationsstrukturen sowie limitierter Gebäudehöhen auch im Änderungsbereich „Nördlich der Ernst-Galonske-Straße“, um die nächtliche Abkühlung zu gewährleisten und den Wärmeinseleffekt zu begrenzen. Durch die Planänderung entstehen grundsätzliche Verbesserungen der stadtklimatologischen Situation gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2001/1. Unter der Voraussetzung, dass auf Höhe des Bau- und Heimwerkermarktes der potenzielle Windregenerationsbereich zur Anordnung ebenerdiger Stellplatzflächen genutzt wird, können sogar Verbesserungen der Strömungsintensität - an der Nordgrenze des Plangebiets mit einer Zunahme um 2,71 % und in der Mitte um 3,33 % - erreicht werden.

Arten und Biotope / biologische Vielfalt

Im Plangebiet befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Flächen.

Nach der Biotoptypenkartierung finden sich im Planungsgebiet großflächig Acker, Ruderalflure (teils mit beginnender Verbuschung) und Gehölze. Daneben finden sich auch Gewerbeflächen, Lagerflächen sowie kleinflächig Streuobst. Insgesamt finden sich im Planbereich sowohl strukturarme Bereiche mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und strukturreichere Bereiche (vor allem im Osten u. Norden) mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Trittstein- und Vernetzungsfunktion).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erstellt. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung um 535 qm im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2001/1 ergibt sich ein zusätzliches Defizit von 5889 Wertpunkten. Durch die Festsetzung erhöhter Pflanzqualitäten bei den Straßenbäumen in der Boelckestraße wird der höhere Eingriff kompensiert.

Im Jahr 2014 wurden im Untersuchungsbereich umfangreiche Untersuchungen zur Fauna durchgeführt. Diese betrafen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Feldhamster.

Im Untersuchungsgebiet konnten 44 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 29 Arten als Brutvogel angesprochen wurden. Als nach der Roten Liste Hessen gefährdet eingestufte Brutvogelarten konnten 3 Vogelarten (Bluthänfling, Gelbspötter und Turteltaube) nachgewiesen werden, außerdem weitere 5 Vogelarten (Feldlerche, Girlitz, Klappergrasmücke, Neuntöter und Stieglitz) im ungünstigen Erhaltungszustand.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen umfangreichen Sukzessionsflächen im Plangebiet blieb die Zahl der gefährdeten oder einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweisenden Arten eher gering. Sowohl die Fauna der Fledermäuse wie der Reptilien blieb hinsichtlich der Artenvielfalt hinter den Erwartungen zurück, da jeweils nur Nachweise einer Art gelangen. Von hoher Bedeutung ist das große örtliche Vorkommen der Zauneidechse. Obgleich diese Art im gesamten Rhein-Main-Gebiet häufig ist, bildet sie hier einen weiteren „Hotspot“.

Um die möglichen negativen Auswirkungen der Planungen so gering wie möglich zu halten, sind verschiedene Maßnahmen geplant bzw. in Teilen bereits durchgeführt, die als textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Dazu gehören insbesondere:

- Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Maßnahmen im Rahmen der Baulandfreilegung und Bauzeitenregelungen)
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, die dem Naturschutz dienen
- Festsetzung von Grundstücksfreiflächen, die überwiegend im Sinne des Naturschutzes hergestellt und gepflegt werden
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung ökologischer Funktionen (z. B. Anlage von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse und deren Umsiedlung, Schaffung von Halboffenlandstrukturen und Brachen für gebüschbrütende Vögel, Anlage von Blühstreifen in Ackerfluren für die Feldlerche)

Als Ausgleichsflächen dienen die im städtischen Eigentum befindliche Ausgleichsfläche „Ochsenbrunnenberg“ in Mainz-Kastel sowie der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2001/1 festgesetzte, nördliche Teil des zentralen Grünzuges.

Nach Umsetzung der in der Artenschutzprüfung vorgesehenen Maßnahmen verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen von Arten in Bezug auf § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Mensch und seine Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit beziehen sich vor allem auf die Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Verkehrsaufkommen, da das Plangebiet in östlicher Richtung von der viel befahrenen Bundesstraße B 455 sowie in westlicher Richtung von der Anschlussstelle Mainz-Kastel der A 671 umgeben ist.

Weitere, den Menschen betreffende Faktoren wie Naherholung oder visuelle Beeinträchtigung sind im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung, da das Plangebiet schon im Bestand als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und sich im näheren Umfeld keine wesentliche Wohnbebauung befindet.

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten siedlungsstrukturellen Veränderungen (geplante Sondergebietsnutzungen) wurden hinsichtlich ihrer verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Um das prognostizierte höhere Verkehrsaufkommen zu kompensieren, sind der Ausbau der Boelckestraße sowie des Knotenpunktes Boelckestraße / Ernst-Galonske-Straße und weitere Ausbauten von angrenzenden verkehrlichen Anlagen erforderlich. Der Ausbau der Boelckestraße wird auch im parallel gelaufenen Bebauungsplanverfahren „Boelckestraße, Bereich nördlich des Otto-Suhr-Rings“ geregelt.

Zur Untersuchung des Faktors Lärm als Auswirkung auf den Menschen wurde ein Gutachten erstellt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind von den geplanten Gewerbe- und Sondergebietsflächen keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten. Mit maßgeblichen Lärmimmissionen in das Gebiet hinein sowie in die angrenzenden Bereiche ist vor allem entlang der Boelckestraße, aber auch der Ernst-Galonske-Straße sowie der Bahnlinie im Norden zu rechnen.

Durch Straßen- und Schienenverkehr wird bei freier Schallausbreitung im Tageszeitraum im Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ „Schallschutz im Städtebau“ für Sonder- und Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) bis auf jeweils schmale Streifen unmittelbar entlang der Ernst-Galonske-Straße im Süden, der Boelckestraße im Osten und der Bahnstrecke im Norden eingehalten. Entlang der Straßen können tags Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 10 dB(A) auftreten, entlang der Bahnstrecke um bis zu ca. 5 dB(A).

Im Nachtzeitraum ist der für gewerbliche Nutzungen (z. B. Büros) ebenfalls anzuwendende Tag-Orientierungswert von 65 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. Der ausschließlich für Wohnnutzung geltende Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005 /1/ für Gewerbe- und Sondergebiete von nachts 55 dB(A) ist bei freier Schallausbreitung dagegen im gesamten Plangebiet überschritten. Entlang der Straßen und der Bahnstrecke können Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 10 dB(A) auftreten.

Die Werte lassen sich durch einfache, passive Schallschutzmaßnahmen soweit reduzieren, dass die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden kann. Damit kann auf aktive Lärmschutzmaßnahmen, die den stadtgestalterischen Absichten massiv entgegenstehen würden, verzichtet werden.

Im Rahmen der Verkehrslärmprognose im Einwirkungsbereich des vierspurigen Ausbaus der Boelckestraße wurden die Lärmschutzbereiche bei freier Schallausbreitung „nachts“ entsprechend den maßgeblichen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ ermittelt. Für einige Gebäude mit (ggfs.) schutzbedürftiger Nutzung (einschließlich der Außenwohnbereiche) entlang der Boelckestraße innerhalb der Lärmschutzbereiche wurden Grenzwertüberschreitungen festgestellt.

Bei Überschreitung der Grenzwerte besteht gemäß §§ 41 ff BImSchG die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen bzw. ein Anspruch auf Lärmvorsorge. Die anspruchsberechtigten Gebäude sind in der Verkehrslärmprognose von 2014 aufgeführt. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen wird vor Inbetriebnahme des Ausbauabschnitts realisiert.

Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)

Um negative Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmäler zu vermeiden, wurde das Gebiet zunächst archäologisch untersucht. Auch wenn sich im Zuge dieser Untersuchungen keine bedeutsamen Funde ergeben haben, kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sind deshalb denkmalschutzrechtliche Bestimmungen aufgenommen worden. In diesen wird der weitere Umgang mit dieser Thematik geregelt.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Das Bauleitplanverfahren wurde 2007 mit der Zielsetzung der Ansiedlung eines großflächigen Möbeleinrichtungshauses sowie einer ergänzenden Fachmarkttagglomeration (Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf) begonnen und auf der Basis eines Abweichungsbescheids durch das Regierungspräsidium Darmstadt inklusive der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bis April 2010 durchgeführt. Das Verfahren wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht fortgeführt.

Erst 2017 wurde das Verfahren vor dem Hintergrund einer zwischenzeitlich erreichten Flächenverfügbarkeit sowie eines veränderten Marktumfeldes mit einer geänderten Zielsetzung, und zwar einer deutlichen Reduzierung der Sondergebietsflächen Handel, fortgeführt. Aufgrund des Zeitablaufs seit der letzten Offenlage 2010 wurde das Verfahren neu eingeleitet, d. h. die Verfahrensschritte wurden ab der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 23.11.2017 beteiligt. Die Bürgerinnen und Bürger stellten Fragen zu den einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Nach der Bürgerversammlung wurde eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht, die sich nicht auf den Inhalt der beabsichtigten Planung des Bebauungsplans auswirkte.

Eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.07.2018 bis 08.08.2018 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zu dem Planungsentwurf abgegeben.

Es wurde angeregt, ergänzend zu den zulässigen Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 20 Grad Dachneigung Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 24 Grad zuzulassen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da bei aller Vielfalt der Bebauung eine grundlegende Gestaltqualität innerhalb des Gewerbestandorts durch eine weitgehend einheitliche Gestaltung der Dachform gesichert werden soll. In Verbindung dazu steht außerdem die Festsetzung, dass aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sowie aus Gründen der Regenwasserrückhaltung alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer dauerhaft, fachgerecht extensiv zu begrünen sind, was wiederum baubedingte Aufheizungseffekte verringert. Die Maßnahmen zur Dachbegrünung sind ein wesentlicher Bestandteil der landschaftsplanerischen Konzeption sowie der stadtklimatologischen Maßnahmen zur dringend erforderlichen Reduzierung von Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten innerhalb des Plangebiets sowie für benachbarte Gebiete wie z. B. den Ortskern Kastel.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Teiländerung handelt, knüpfen diese Maßnahmen außerdem an die Gesamtkonzeption für das Gewerbegebiet Petersweg an, die ihre Grundlage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2001 hat. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen vom öffentlichen Raum her als gestaltbestimmendes Grundgerüst des Baugebiets die Standortqualität und das Image des gesamten neuen Gewerbe- und Sondergebietsstandorts sichern.

Des Weiteren wurde vorgebracht, dass die zeichnerische und textliche Festsetzung in Ziff. A 12.1 - Baumanpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen - die Schaffung von Sichtachsen zwischen Boelckestraße und Sondergebietsfläche SO 1 - Sondergebiet Handel - Bau- und Heimwerkermarkt - verhindern würde.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die in der Planzeichnung sowie textlich festgesetzten anzupflanzenden Bäume in der Boelckestraße der gestalterischen Aufwertung des wichtigen und als Stadteingang fungierenden Straßenraums, der Durchgrünung, der ökologischen Vernetzung und dem Mikroklima dienen. Darüber hinaus ist die Freihaltung einer Ventilationsachse mit Baumpflanzungen entlang der Boelckestraße ein wesentlicher Bestandteil der landschaftsplanerischen Konzeption und eine der zentralen stadtklimatologischen Maßnahmen zur dringend erforderlichen Reduzierung von Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten. Schließlich sind die Baumpflanzungen Teil der Ausgleichsmaßnahmen für das Straßenausbauvorhaben.

Eine Beeinträchtigung der Sichtbarkeit des geplanten Bau- und Heimwerkermarkts ist nicht zu erwarten, da dieser mit einer baulichen Höhe von bis zu 12 m in einer Entfernung von ca. 40 m von der Boelckestraße, die wiederum ein Straßenraumprofil von ca. 30 m aufweist, aus beiden Richtungsspuren gut sichtbar bleiben wird. Die Baumpflanzungen weisen darüber hinaus ausreichende Abstände für Sichtachsen und Blickbeziehungen auf.

Des Weiteren wurde vorgebracht, dass die zwingende Fassadenbegrünung nach Festsetzung A 12.9 nicht mit dem einheitlichen Werbe- und Gestaltungskonzept des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes vereinbar wäre. Diese einheitliche Gestaltung hätte für den Betreiber des geplanten Marktes einen hohen Wiedererkennungswert und sei deshalb für die Anziehung von Kunden gerade über die angrenzende Boelckestraße von großer Bedeutung.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Fassadenbegrünung aus stadtgestalterischen Gründen und um einer Überwärmung und den damit verbundenen bioklimatischen ungünstigen Effekten entgegenzuwirken festgesetzt wird. Die flächige Fassadenbegrünung trägt als Schadstofffilter zur Lufthygiene bei und wirkt sich auch positiv auf das optische Erscheinungsbild von Baukörpern aus, da großflächige unstrukturierte Fassadenflächen vermieden werden.

Die Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind ein wesentlicher Bestandteil der landschaftsplanerischen Konzeption sowie der stadtklimatologischen Maßnahmen zur dringend erforderlichen Reduzierung von Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten innerhalb des Plangebiets sowie für benachbarte Gebiete wie z. B. den Ortskern Kastel. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Teiländerung handelt, knüpfen diese Maßnahmen außerdem an die Gesamtkonzeption für das Gewerbegebiet Petersweg an, die ihre Grundlage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2001 hat. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen vom öffentlichen Raum her als gestaltbestimmendes Grundgerüst des Baugebiets die Standortqualität und das Image des gesamten neuen Gewerbe- und Sondergebietsstandorts sichern.

Es wurden keine weiteren umweltrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2018 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am 06.07.2018 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Es sind keine umweltrelevanten Stellungnahmen vorgebracht worden, die die Planung tangierten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich in Teilen um die Änderung der Art der Nutzung einer bisher bereits überplanten gewerblichen Baufläche und die Anpassung der Planungsziele an aktuelle gewerbliche und versorgungsstrukturelle Bedarfe. Der Projektstandort wird sowohl unter betrieblichen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten zur Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel positiv bewertet. Insbesondere die Lage an Hauptverkehrsachsen und einer Autobahn, die damit verbundene gute Sichtbarkeit des Standorts und die funktionsräumliche Zuordnung zum bestehenden Einzelhandelsstandort Boelckestraße / Otto-Suhr-Ring unterstreichen die Flächeneignung. Anderweitige in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten wurden aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit verworfen.