

Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans
Südlich der Dostojewskistraße
im Ortsbezirk Südost

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	5
1	Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Anlass und Ziele der Planung	5
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	6
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	7
4.1	Regionalplan Südhessen	7
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	7
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten	9
5.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	9
5.2	Nachhaltigkeitskonzept	9
5.3	Fachgutachten	11
6	Bestand und städtebauliche Situation	12
6.1	Geltungsbereich	12
6.2	Umgebung	13
7	Städtebauliches Konzept	15
7.1	Städtebauliche Struktur	15
7.2	Architektur . Nutzungen	16
7.3	Erschließung . Ruhender Verkehr	17
7.4	Stadtraum- und Freiflächengestaltung	18
7.5	Baufeld BF1 . Bauteil BT1	20
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	21
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
1	Art der baulichen Nutzung	21
1.1	Sondergebiet Verwaltung (SO)	21
2	Maß der baulichen Nutzung	22
2.1	Allgemeines	22
2.2	Grundflächenzahl (GRZ2), Grundfläche (GR)	22
2.3	Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF)	24
2.4	Zahl der Vollgeschosse	25
2.5	Höhe baulicher Anlagen	25
3	Bauweise	26
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
5	Nebenanlagen	27
6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
6.1	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen	27
7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	31

8	Flächen oder Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	31
8.1	Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen	31
B	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	32
1	Einfriedungen und Stützmauern	32
2	Mobilitätskonzept . Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder	32
2.1	Mobilitätskonzept	32
2.2	Grundlagen zur Ermittlung der Stellplätze und der Abstellplätze	34
2.3	Stellplätze für Kfz	34
2.4	Abstellplätze für Fahrräder	35
3	Werbeanlagen	36
C	Hinweise	36
D	Pflanzliste	36
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	37
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	37
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	37
3	Statistische Angaben	37
IV	UMWELTBERICHT	38
1	Einleitung	38
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	38
1.1.1	Zielsetzung	38
1.1.2	Kernfestsetzungen des Bebauungsplans	38
1.1.3	Bedarf an Grund und Boden	39
1.2	Methodischer Aufbau und Definition des Untersuchungsumfangs	39
1.3	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans	40
1.3.1	Fachgesetze	40
1.3.2	Fachpläne	47
1.3.3	Kommunale Plangrundlagen und Zielvorgaben	52
1.3.4	Schutzgebiete	56
1.4	Anlagen und Gutachten zum Umweltbericht	56
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	57
2.1	Fläche und Boden	57
2.1.1	Bestandsaufnahme	57
2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden	59
2.2	Wasser	60

2.2.1	Bestandsaufnahme	60
2.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	61
2.3	Pflanzen	62
2.3.1	Bestandsaufnahme	62
2.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	64
2.4	Tiere	64
2.5	Orts- und Landschaftsbild	66
2.5.1	Bestandsaufnahme	66
2.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	66
2.6	Biologische Vielfalt	67
2.7	Luft und Klima	67
2.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und sonstiger Schutzgebiete	70
2.8.1	Bestandsaufnahme	70
2.8.2	Auswirkungen auf die Schutzgebiete	71
2.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	71
2.9.1	Bestandsaufnahme	71
2.9.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	72
2.10	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	73
2.10.1	Bestandsaufnahme	73
2.10.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	73
2.11	Wechselwirkungen	73
2.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	73
2.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	73
2.14	Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung	74
2.15	Eingesetzte Techniken und Stoffe	74
2.16	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	74
2.17	Zusammenfassung der Ergebnisse	74
3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	77
4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	79
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	83
6	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	83
7	Zusätzliche Angaben	83
7.1	Methodik und Kenntnislücken	83
7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	83
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	83
7.4	Quellenverzeichnis	86

Anlage 1 . Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen

Anlage 2 . Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ befindet sich südwestlich der Wiesbadener Innenstadt nahe des 2. Rings im Ortsbezirk Südost und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die Dostojewskistraße,
- im Westen durch die Teutonenstraße,
- im Süden durch die Hölderlinstraße und das angrenzende Flurstück 76/3,
- im Osten durch das Flurstück 76/3 mit einem Teil des nördlich anschließenden Fußwegs 34/32 tlw. sowie durch die Hölderlinstraße.

Der circa 5 ha große Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 60 und verteilt sich auf die Flurstücke 52 & 23 tlw. (Dostojewskistraße), 118/22 tlw. (Teutonenstraße), 39/10 (Hölderlinstraße), 46/16, 46/15 und 76/3, 34/32 tlw. (Fußwegeverbindung zwischen Hölderlinstraße und Konrad-Adenauer-Ring).

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Gebäude des heutigen Behördenzentrums südlich der Dostojewskistraße in Wiesbaden Südost weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Dieser ergibt sich insbesondere aus den veralteten baulichen und technischen Anlagen sowie aus deren langjähriger Nutzung. Weiterhin entspricht die ursprüngliche Gebäudekonzeption der 1970er Jahre nicht länger den Anforderungen moderner und flexibler Büronutzungsformen. Auch unter energetischen Gesichtspunkten ist die weitere Nutzung des derzeitigen Gebäudekomplexes nicht zukunftsfähig, daher sind bauliche Maßnahmen mit hohem Investitionsvolumen notwendig.

Demgegenüber steht in der Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden ein hoher Bedarf an Büro- und Verwaltungsflächen. Deshalb soll das Plangebiet „Südlich der Dostojewskistraße“, in dem bereits heute Landesbehörden, das Landeskriminalamt und die Finanzämter Wiesbaden I und II als wichtige öffentliche Dienstleistungen untergebracht sind, in neuer Struktur und baulicher sowie freiraumplanerischer Qualität bebaut werden. Ziel ist es, entsprechend den Flächenbedarfen und Anforderungen des Dienstleistungssektors jenen innerstädtisch und regional bedeutenden Arbeitsstandort langfristig zu sichern und sowohl baulich als auch funktional verträglich in das umgebende Stadtgefüge zu integrieren.

Hierzu hat die Projektgesellschaft der OFB - Schiersteiner Berg GmbH & Co. KG in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der LH Wiesbaden ein bedarfsgerechtes städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ erarbeitet. Das Konzept basiert auf der bestehenden Ausgangssituation und stellt eine Entwicklung bis zur finalen Realisierung der Planung im Jahre 2036 dar.

Vorgesehen ist zurzeit die Bebauung in sechs Phasen. Dabei wird im Bereich des leerstehenden Gebäudes des städtischen Sozialamtes mit dem ersten Bauabschnitt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schiersteiner Berg - 1. Änderung“ begonnen. Dadurch wird ein Raumpotenzial für die stufenweise Verlagerung der ansässigen Behörden geschaffen, um das weitere Plangebiet auf der Grundlage des neuen Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“ entwickeln zu können. Durch die Unterteilung in aufeinander abgestimmte Phasen kann der Standort in seiner Nutzung und Funktion weiter betrieben werden.

Auf Seiten der Projektentwicklung wird das städtebauliche Entwicklungskonzept als „Masterplan“ bezeichnet; das Projekt selbst trägt den internen Titel „Seven Gardens“. Aus einem internen Wettbewerb der OFB Projektentwicklung GmbH ging das Architekturbüro KSP Engel im März des Jahres 2019 als Sieger hervor. Seitdem wird das Ergebnis des Wettbewerbs fortgeschrieben und immer weiter verfeinert. Bestandteil der Weiterentwicklung ist ein Freiraumkonzept von Sommerlad Haase Kuhli Landschaftsarchitekten (SHK), welches qualitätvolle Außenräume schafft und den Standort mit der gebauten Umgebung vernetzt. Vor diesem Hintergrund sind wesentliche Themen der Planung:

Die Revitalisierung des Areals.

Im Hinblick auf die erhöhte Nachfrage nach bedarfsgerechten Büroflächen und die Stärkung als zeitgemäßer Büro- und Verwaltungsstandort wird nicht nur eine Modernisierung, sondern einhergehend damit eine verträgliche Nachverdichtung angestrebt.

Die Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation.

Im Zuge der Modernisierung sollen sich die Neubauten im Hinblick auf Raumgefüge, Kubatur, Höhenentwicklung und Wegeführung in den städtebaulichen Kontext einfügen, mit Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung.

Die Belebung des Standorts durch Öffnung zur Nachbarschaft.

Ein engmaschiges Wegenetz soll die Durchquerung des Gebiets an verschiedenen Stellen ermöglichen. Dabei wird die Zugänglichkeit durch die Integration öffentlicher Nutzungen in den Freiraum unterstützt.

Die Schaffung hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität.

Neben der Erhaltung wertvoller Gehölzstrukturen wird eine Vielzahl an Neupflanzungen vorgenommen. Trotz der intensiven baulichen Nutzung legt die Planung Wert auf eine nutzerorientierte, ansprechende Gestaltung der verschiedenen Freiräume.

Auch künftig wird das Landeskriminalamt als langjähriger Nutzer seinen Standort auf dem Verwaltungs- und Bürocampus haben und seinen bestehenden Hauptsitz weiter ausbauen. Bereits im ersten Bauabschnitt an der Dostojewskistraße wird Hessen Mobil hinzukommen. Die Straßenbaubehörde beabsichtigt, Hauptsitz und Außenstelle an dem künftig gemeinsamen Standort zusammenzulegen.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schiersteiner Berg - 1. Änderung“ bildet die Zulässigkeit der aktuell bestehenden Bebauung und Nutzung ab, stellt jedoch keine Grundlage für die beabsichtigte Standortentwicklung dar.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine neue bauliche Struktur für das Plangebiet vor, welche im Gegensatz zur aktuell vorhandenen Gebäudestruktur insbesondere städtebaulich auf die umgebende Bebauung und die angrenzenden öffentlichen Straßenräume eingeht und damit den Standort in das angrenzende Stadtgefüge einbindet.

Zur Umsetzung der Planung ist daher auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung der neue Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“ mit integrierter Umweltprüfung aufzustellen. Ergänzend ist zwischen dem Projektentwickler und der

LH Wiesbaden, vertreten durch das Stadtplanungsamt, ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Ziele zu schließen.

Der neue Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“ soll die stufenweise Realisierung des Vorhabens ermöglichen und die städtebauliche Entwicklung über differenzierte bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen steuern.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im RPS/RegFNP 2010 ist Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im festgelegten „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“. Die bauplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen hat gemäß den regionalplanerischen Zielen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (siehe Z3.4.1-3 Textteil zum Regionalplan Südhessen 2010) innerhalb der dargestellten Vorranggebiete Siedlung stattzufinden.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

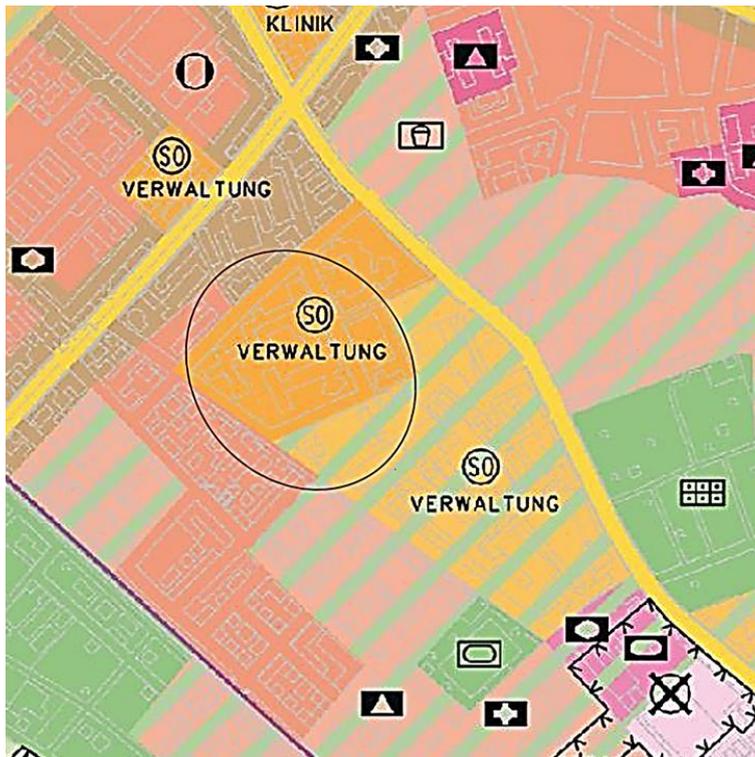
Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden (FNP 2010), wirksam geworden am 15.11.2002, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Sondergebiet - Bestand mit der Zweckbestimmung Verwaltung“ dar. Südlich angrenzend wird ein „Sondergebiet mit hohem Grünanteil - Bestand mit der Zweckbestimmung Verwaltung“ dargestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet „Südlich der Dostojewskistraße“ liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1976/03 Schiersteiner Berg - 1. Änderung (BauNVO 1968). Neben der Festsetzungen der bestehenden Straßenverkehrsflächen (Klopstockstraße, heute Dostojewskistraße), dient der Bebauungsplan der planerischen Sicherung des Bestands als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf. Für den Bereich des neuen Plangebiets gilt die Zweckbestimmung Verwaltung.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt. Auf der Teilfläche östlich der Hölderlinstraße beträgt die zulässige GFZ 1,6. Die Geschossigkeit wird für die jeweiligen Bauteile bestandsgetreu abgegrenzt. Als Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig. Die Baufenster werden über Baugrenzen definiert. Auf Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sowie zu pflanzende Bäume ausgewiesen. Die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen der Hölderlinstraße und dem Konrad-Adenauer-Ring ist als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Die aktuell vorhandene Bebauung und Nutzung wird mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgebildet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP 2010)
© Landeshauptstadt Wiesbaden, 2010



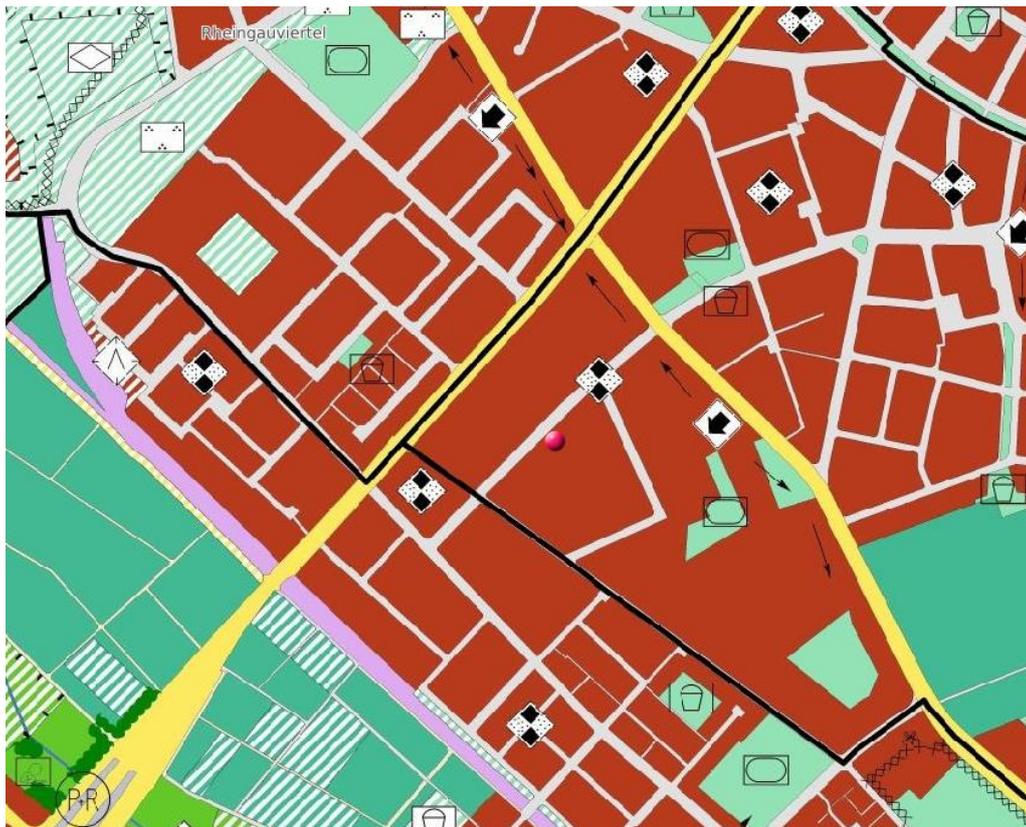
Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schiersteiner Berg
- 1. Änderung“
© Landeshauptstadt Wiesbaden

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt das Plangebiet „Südlich der Dostojewskistraße“ als Siedlungsfläche „Wohn- und sonstige Bauflächen (Baufläche Innenbereich) - Bestand“ dar. Weiterhin ist das Gebiet mit der Symbolik für eine lockere Bauweise bzw. starke Durchgrünung - Planung versehen. Die Fläche des östlichen Grundstücks enthält die Symbolik für eine innerstädtische Vernetzungsachse - Planung.

Im Planteil „Planung“ wird das Areal als „Wohn- und Sonstige Bauflächen“ im Bestand ausgewiesen.



Genehmigter Landschaftsplan
© Landeshauptstadt Wiesbaden, 2002

5.2 Nachhaltigkeitskonzept

Unter besonderer Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzbelangen erarbeitet das Beratungsunternehmen Life Cycle Engineering Experts GmbH (LCEE) ein Nachhaltigkeitskonzept.¹

U. A. erfolgt im Rahmen des Gutachtens die Bewertung des sogenannten „CO₂-Fußabdrucks“. Hierbei wird in einer Ökobilanz der Neubau mit der Sanierung des Bestands verglichen. Des Weiteren formuliert das Konzept konkrete Ziele hinsichtlich Energieeffizienz, Wasserverbrauch und Abwasseraufkommen, Gebäudemanagement sowie emissionsarmer Bauweise.

¹ LCEE Life Cycle Engineering Experts GmbH: Quartier Seven Gardens Wiesbaden, Nachhaltigkeitskonzept. Entwurf. Darmstadt: 15. Februar 2021.

Die OFB Löwenhöhe GmbH & Co. KG strebt an, das Vorhaben „Seven Gardens“ bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu betreiben, insofern wird bereits in einer frühen Planungsphase mit der Aufstellung des Klimaschutzfahrplans 2050 begonnen. Dazu wird ein projektspezifischer Dekarbonisierungspfad festgelegt, welcher das konkrete CO₂-Budget im Laufe der Nutzungsjahre bis zur Klimaneutralität abbildet.

Zur Verifizierung der Maßnahmen soll das Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) erreicht werden.² Das international angewandte DGNB-Zertifizierungssystem ermöglicht die Messbarkeit des nachhaltigen Bauens für Gebäude, Quartiere und Innenräume über Zertifizierungskriterien. Es berücksichtigt, im Gegensatz zu anderen Zertifizierungssystemen, neben dem vollständigen Lebenszyklus (von der Planung bis zum Abbruch eines Gebäudes bzw. Quartiers) zusätzlich ökologische, ökonomische und soziokulturelle Faktoren. Außerdem werden technische Qualität sowie Prozess- und Standortqualität berücksichtigt. Die Kriterien sind individuell auf das jeweilige Nutzungsprofil abgestimmt, abhängig von dem Bauwerkstyp Neubau, Bestand, Sanierung oder Gebäude-betrieb. Demnach erfolgt eine unterschiedliche Gewichtung der Kriterien, die in die Gesamtbewertung einfließen. Bei frühzeitiger Berücksichtigung dieser Kriterien kann die Qualität des Gebäudes oder Quartiers unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit entscheidend beeinflusst werden.

Neben abiotischen Faktoren zur Berücksichtigung des Klima- und Ressourcenschutzes nimmt das Gutachten die Belange der biotischen Umwelt in den Blick. Zur Förderung der Biodiversität wird vor dem Hintergrund des zunehmenden Artensterbens die Planungsmethode Animal-Aided Design (AAD) angewandt, welche spezifische Tierbedürfnisse in der Stadt- und Freiraumplanung berücksichtigt. Das Vorkommen von Tieren in urbanen Freiräumen soll damit explizit geplant werden und in deren Gestaltung einfließen. So lassen sich insbesondere wertvolle Habitate für Vögel und Insekten schaffen. Eine Zertifizierung erfolgt durch das Studio Animal-Aided Design (SAAD).

Ein weiterer Bestandteil der Nachhaltigkeitsbetrachtung sind die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer:innen. Dabei sollen insbesondere emissionsfreie, zumindest jedoch emissionsarme, Materialien und Produkte für die Innenräume verwendet werden, um eine hohe Innenraumluftqualität zu gewährleisten. Auch eine zukunftsfähige Lüftungsstrategie mit hohem Nutzerkomfort bei gleichzeitiger Beachtung der Maßgaben zur Energieeffizienz soll die Gesundheit der Mitarbeitenden positiv beeinflussen.

Mit dem Anspruch, ein zukunftsfähiges Quartier zu gestalten, gewinnt auch die Barrierefreiheit der Gebäude und der umgebenden Außenanlagen an Bedeutung. In diesem Zusammenhang soll die Planung eine umfassende Nutzbarkeit des Areals durch seh- und gehbehinderte Menschen gewährleisten.

[Das Nachhaltigkeitskonzept befindet sich aktuell noch in Bearbeitung, insbesondere da Themenbereiche anderer Gutachten in das gesamtheitliche Konzept integriert werden müssen. Nach Fertigstellung wird das Nachhaltigkeitskonzept umgehend nachgereicht und in den Bebauungsplan eingearbeitet.]

² Das zu bewertende Gebäude bzw. Quartier hat die definierten Anforderungen bis zu einem bestimmten Grad zu erfüllen, um eine entsprechende Auszeichnung von Bronze bis Platin zu erreichen. Die Zertifizierungsstufe „Gold“ setzt demnach einen Gesamterfüllungsgrad von 65 % (Mindesterfüllungsgrad 50 %) voraus.

5.3 Fachgutachten

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die im Anschluss aufgeführten Fachgutachten erstellt. Die Ergebnisse der umweltbezogenen Gutachten werden detailliert im Umweltbericht behandelt.

Verkehrsgutachten: Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH (ZIV)

Das Zentrum für integrierte Verkehrssysteme (ZIV) erarbeitet derzeit eine Verkehrsuntersuchung zum Standort „Seven Gardens“. Ziel der Untersuchung ist die Bewertung der Verkehrsabwicklung und der verkehrlichen Anbindung des Areals unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungen im direkten Umfeld. Hierzu werden Szenarien erstellt und unter deren Berücksichtigung die Qualität künftiger Verkehrsabwicklung an den umliegenden Knotenpunkten bewertet sowie Maßnahmen zur Verbesserung abgeleitet. Wesentliche Eingangsdaten zum Verkehrsgutachten liefert das Mobilitätskonzept.

[Wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

Artenschutzrechtliches Gutachten: Planungsgesellschaft Natur und Umwelt mbH (PGNU)

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Hierzu hat die Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU) einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt.³ Durch Begehungen zwischen April und September 2020 konnten insgesamt 15 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden, die meisten davon zeigen einen günstigen Erhaltungszustand. Durch die vorgesehene Neugestaltung des Areals kommt es jedoch zum Verlust der Fortpflanzungsstätten von Hausrotschwanz, Ringeltaube, Amsel, Kohl- und Blaumeise. Fledermausquartiere wurden nicht nachgewiesen, das Vorkommen von Fledermäusen kann aber nicht ausgeschlossen werden. Durch den Verlust (potenzieller) Quartier- und Nistmöglichkeiten sind CEF-Maßnahmen⁴ durchzuführen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Teil IV dieser Begründung (Umweltbericht), Kapitel 2.4 „Tiere“ verwiesen.

Tierschutz: Studio Animal-Aided Design (SAAD)

Das Thema Biodiversität soll in die Planung der Außenanlagen mit einbezogen werden. Aus diesem Grund wurde das Studio Animal-Aided Design beauftragt, ein Konzept zur Einbeziehung von Tierbedürfnissen in die Planung und Gestaltung städtischer Freiräume zu entwickeln. Die wesentlichen Aussagen des Konzepts, insbesondere im Hinblick auf den Schutz und die Entwicklung von Lebensräumen für unterschiedliche Tierarten, werden in das Nachhaltigkeitskonzept von LCEE Life Cycle Engineering Experts GmbH integriert und auf die artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgestimmt.

³ Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das B-Planverfahren „Seven Gardens“ in Wiesbaden. Entwurf. Frankfurt am Main: 28. Oktober 2020.

⁴ CEF: Continuous Ecological Functionality-Measures - Maßnahmen für die Sicherstellung einer dauerhaften ökologischen Funktion. CEF-Maßnahmen sind vor Eingriffen in die Lebensräume von Tieren funktionsfähig herzustellen.

Altlasten: VALTEQ Global Assessment GmbH

Die VALTEQ Global Assessment GmbH (VALTEQ) hat im Jahr 2013 eine Umwelt Due Diligence (UDD) durchgeführt.⁵ Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden keine wesentlichen umweltrelevanten Befunde identifiziert. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der Liegenschaft keine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) aus, sodass aus altlastentechnischer Sicht kein Handlungsbedarf besteht.

Das Gutachten wurde durch den Voreigentümer der Liegenschaft in Auftrag gegeben und war Bestandteil des Kaufvertrages. Die Aussagen des Ergebnisberichts sind weiterhin aktuell und belastbar.

Technische Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Das Entwässerungskonzept wird derzeit durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schnebele GmbH erarbeitet und mit seinen Ergebnissen und Maßnahmen im weiteren Verlauf des Verfahrens in den Bebauungsplan aufgenommen.

Klimagutachten: ÖKOPLANA

Die Klimauntersuchung ist durch das Unternehmen ÖKOPLANA erarbeitet worden.⁶ Im Zuge der klimatischen Modellierung werden mögliche negative Effekte, die durch die Verwirklichung der städtebaulichen Planung entstehen können, identifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vorgeschlagen.

Zur Beurteilung der Klimasituation ist zunächst eine Bestandsaufnahme der ortsspezifischen klimaöko-logischen Funktionsabläufe durchgeführt worden. Danach folgte eine Gegenüberstellung von Ist- und Plan-Zustand. Die Auswirkungen des Vorhabens, die ortsspezifische Belüftungssituation (Tag und Nacht) und die thermischen bzw. bioklimatischen Umgebungsbedingungen (Tag und Nacht) sind eingehend untersucht worden.

Die Modellrechnungen zum Plan-Zustand für heiße Sommertage sowie Tropennächte dokumentieren, dass sich der Plan-Zustand gegenüber dem Ist-Zustand insgesamt kühler darstellt, auch wenn in Teilbereichen eine Temperaturzunahme zu verzeichnen ist. Die Abkühlung ist im Wesentlichen auf den vermehrten Schattenwurf der Gebäude und die Begrünung der Blockinnenbereiche zurückzuführen. Weitreichende strömungsdynamische sowie thermische Gunst- bzw. Negativeffekte gehen von dem Planungsvorhaben nicht aus.

6 Bestand und städtebauliche Situation

6.1 Geltungsbereich

Der Gebäudebestand südlich der Dostojewskistraße bildet ein in sich geschlossenes Ensemble aus großflächigen 70er-Jahre Verwaltungsbauten mit Flachdach. Die zum Teil solitäre Bebauung folgt in ihrer Gebäudestellung weder dem umgebenden Straßenverlauf, noch orientiert sie sich an der baulichen Umgebung. Stattdessen bildet sie ein orthogonales System mit unterschiedlichen Höhen und Gebäudeabstufungen, für die es in der näheren und weiteren Umgebung keine Entsprechung gibt.

⁵ VALTEQ Global Assessment GmbH: Endbericht Phase I Umwelt Due Diligence, Dostojewskistraße 4, 6+8, Hölderlinstraße 1-3, 5, 6, 12+14, 65187 Wiesbaden, Deutschland. Frankfurt am Main: 9. Dezember 2013. Projekt Nr. GRS13-831009.16.

⁶ ÖKOPLANA: Klimagutachten zum Bauvorhaben „Seven Gardens“ im Ortsbezirk Südost der Landeshauptstadt Wiesbaden. Mannheim: 21. August / 20. Oktober 2020.

Aufgrund seiner individuellen Ausprägung zeigt sich der Behördenstandort als Fremdkörper im Stadtgefüge und grenzt sich bewusst von dem städtebaulichen Umfeld ab. Durch die willkürlich wirkenden Gebäudehöhen, die Höhenstaffelung und das Ignorieren städtebaulicher Fluchten verschließt sich das Behördenzentrum vor der Umgebung und wirkt wie eine solitäre, unzugängliche Anlage. Insgesamt erweist sich die städtebauliche Konzeption aus heutiger Sicht als nicht mehr zeitgemäß. Der Eindruck der Abgeschlossenheit wird durch die monofunktionale Büronutzung untermauert.

Eine fußläufige Vernetzung mit dem Umfeld findet nicht statt. Dabei verstärken die fehlenden Wegebeziehungen nach außen die Wirkung einer solitären Gesamtanlage. Es mangelt zudem an städtebaulichen Raumkanten, sodass das Areal insgesamt ungeordnet wirkt.

Durch das Überlagern der Wegebeziehungen des Fußgängerverkehrs mit den Parkplätzen und Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr sowie das Fehlen attraktiver Freiräume oder Plätze kommt es zu negativen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität. Analog zu den diffusen Platz- und Wegesituationen fällt eine Orientierung innerhalb des Geländes schwer. Ebenso überwiegt in den Straßenräumen, aber auch innerhalb der Gebietsmitte, ein unruhiger und unübersichtlicher Gesamteindruck. Die zwischen den Baukörpern entwickelten Freiräume werden überwiegend durch funktionale Erschließungsstrukturen geprägt, begleitet durch großkronige Laubbäume.

Innerhalb des Plangebiets sind wertvolle Baumbestände anzutreffen. Die den Bestand dominierenden Platanen weisen z. T. Stammumfänge zwischen 45 und 100 cm auf. Ergänzt werden diese durch Silberahorn, Hainbuchen und weitere Laubbaumarten. Entlang der Teutonenstraße und der südlichen Hölderlinstraße stehen straßenbegleitende Bäume, die den Straßenraum prägen. Entlang der Dostojewskistraße und der östlichen Hölderlinstraße fehlt diese durchgängige Begrünung.

Einige Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung der LH Wiesbaden aufgrund ihrer Größe geschützt und prägen neben ihrer ökologischen Wertigkeit das Ortsbild.

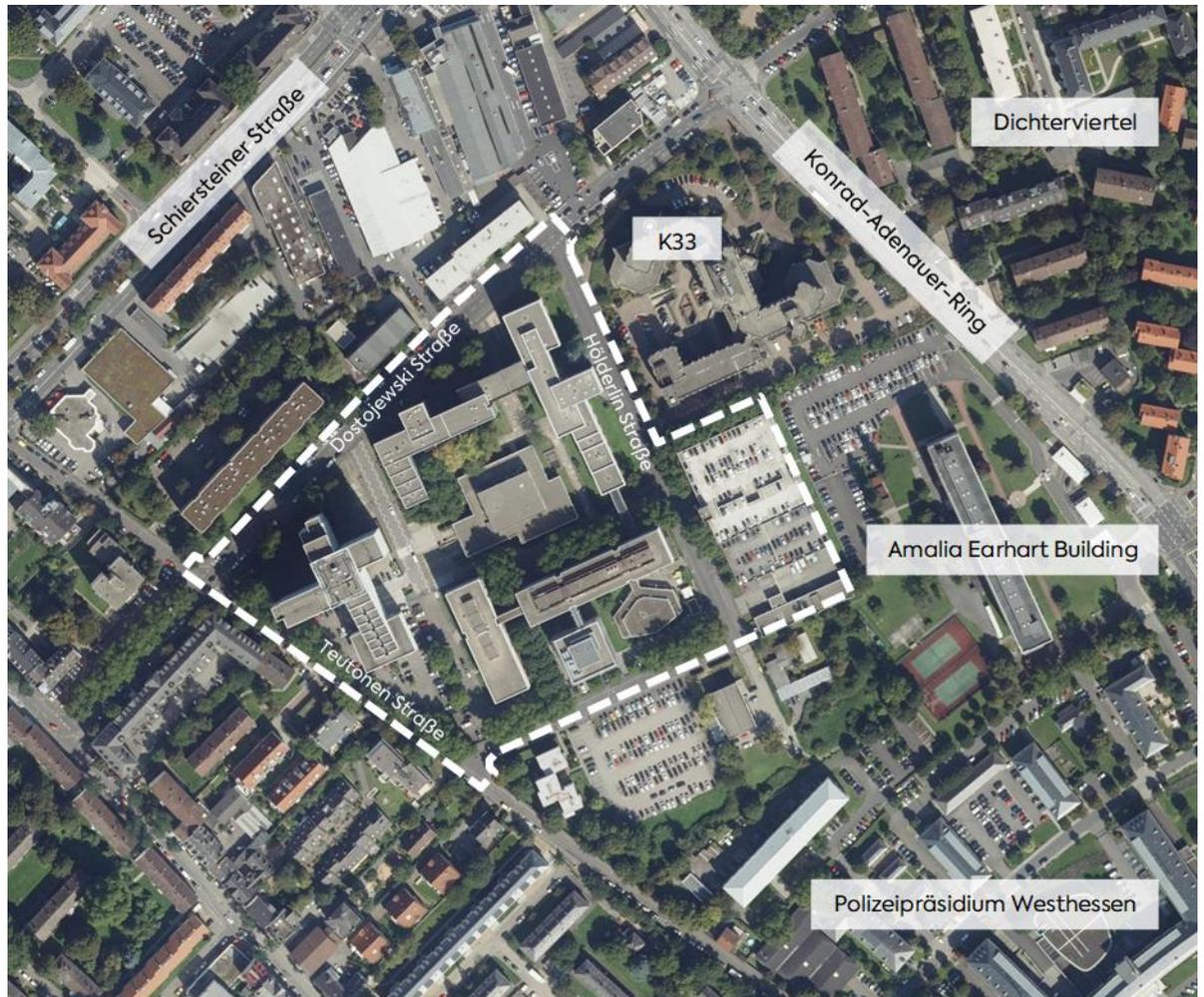
6.2 Umgebung

Die Nachbarschaft weist unterschiedliche Bebauungsstrukturen und Nutzungen auf und erscheint sehr inhomogen.

Während im nördlich angrenzenden Bereich des „Stadteingangs Schiersteiner Straße“ Wohnbebauung, Einzelhandel und gewerbliche Einrichtungen in Form von Zeilen und solitären Kasten- bzw. Hallenstrukturen vorzufinden sind, überwiegt im Südwesten an der Teutonenstraße die Wohnbebauung.

In diesem Bereich liegen insbesondere Mehrfamilienhäuser in Form von Zeilen-, Reihen- und Einzelhäusern. Südwestlich der Teutonenstraße besteht ein Geländeversprung, so dass die unterhalb liegende Bebauung nicht in Kontakt mit der höher gelegenen östlichen Bebauung tritt. Insgesamt entsteht der Eindruck, als grenze sich die Bebauung bewusst nach außen hin ab, was durch zahlreiche Mauern, Zäune und Schilder untermauert wird. Die kleinteiligere Bebauung mit vorwiegend geneigten Dächern variiert in ihrer Bebauungshöhe zwischen zwei und drei Geschossen. Weiter nördlich, in Richtung Dostojewskistraße, nehmen Bebauungsdichte und -höhe zu. Hier sind vor allem kleinere Läden, Gewerbeeinheiten, Büros und Praxen ansässig.

Nordöstlich des Geltungsbereichs liegt das Bürogebäude „K33“ mit ähnlicher 70er-Jahre Bausubstanz, Kubatur und Ausrichtung. Das Gebäude, welches direkt an den Konrad-Adenauer-Ring grenzt, beherbergt mehrere Firmen. Beispielsweise haben dort die Asklepios Klinik Wiesbaden, Enovos Energie Deutschland oder die BKK Linde Büroräume innerhalb des Gebäudekomplexes angemietet.



Luftbild Plangebiet

© Stadt.Quartier, basierend auf: Orthofoto der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Östlich des Plangebiets steht der Amelia Earhart Complex, eine ehemalige Militärdienststelle, in der das U.S. Army Corps of Engineers-Europe ansässig war. Es handelt sich hierbei um einen größeren, neugeschossigen Zeilenkomplex. Südlich des Plangebiets, an der südlichen Hölderlinstraße - Ecke Teutonenstraße, besteht eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung, vor der sich ein größerer Parkplatz befindet. Auf dem Flurstück 76/3, südlich an das Grundstück der heutigen Parkgarage angrenzend, liegt das Umspannwerk Hölderlinstraße 8. Noch weiter in südlicher Richtung sind mehrere polizeiliche Dienststellen und Ämter ansässig, u. a. das Polizeipräsidium Westhessen, welches an dieser Stelle seinen Verwaltungssitz hat. Das komplette Areal setzt sich überwiegend aus Zeilenbauten mit geneigtem Dach und zwei bis drei Geschossen sowie dem größeren zusammenhängenden, dreigeschossigen Komplex des Polizeipräsidiiums zusammen.

Insgesamt wird deutlich, dass in der Ausgangssituation der Schiersteiner Berg von ausgesprochen heterogenen städtebaulichen Strukturen geprägt wird. Das Erhalten der bestehenden Architektur innerhalb des Geltungsbereichs würde die nicht mehr zeitgemäßen Strukturen zementieren. Selbst das Beibehalten von Teilen des Bestands würde dazu führen, dass das Areal langfristig nicht mehr die Anforderungen an eine moderne, städtebauliche Gestaltung erfüllen kann. Es liegt nicht im Interesse der Landeshauptstadt Wiesbaden, an einem Gebäudeensemble festzuhalten, welches sich durch fehlende städtebauliche Fluchten, Raumkanten und Raumfolgen sowie unzugängliche Orte auszeichnet.

7 Städtebauliches Konzept

7.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche: Das erste Grundstück wird allseitig durch die öffentlichen Verkehrsflächen Dostojewskistraße, östliche und südliche Hölderlinstraße sowie Teutonenstraße umrahmt (Teilbereich 1; Flurstücke 46/15 und 46/16). Das zweite, kleinere Grundstück erstreckt sich östlich der Hölderlinstraße und grenzt südlich an den Bürokomplex „K33“ (Teilbereich 2; Flurstück 76/3) an.

Die Masterplanung sieht für die Entwicklung des Gesamtareals einen Zeitraum von etwa 15 Jahren und für die Realisierung sechs Phasen mit sieben Bauteilen vor. Bis 2035 soll der Gesamtkomplex fertiggestellt sein. Die mittlerweile sanierungsbedürftigen Gebäude werden bis dahin sukzessiv abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Die bestehende Hochgarage östlich der Hölderlinstraße bleibt bis zur Umsetzung der sechsten und letzten Phase erhalten.

Der nachfolgenden Grafik sind die künftigen Baufelder, den Phasen folgend, sowie die geplanten Baukörper gemäß Masterplanung zu entnehmen.



Baufelder nach Masterplanung
© Stadt.Quartier

Weitere Einzelheiten des städtebaulichen Konzepts, insbesondere die Höhenentwicklung und Gliederung des Gebäudekomplexes, werden in der Begründung zu den Festsetzungen erläutert.

7.2 Architektur . Nutzungen

Auch in Zukunft liegt der Schwerpunkt innerhalb des Areals „Seven Gardens“ auf der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung. So werden insbesondere zentrale Einrichtungen der öffentlichen und privaten Verwaltung ihren Standort innerhalb des Areals finden.

Einen ersten Eindruck des späteren Erscheinungsbildes vermittelt die Visualisierung auf der folgenden Seite, mit Blickrichtung durch die Plaza nach Westen.

Die Konzentration ergänzender (untergeordneter) Nutzungen findet vorwiegend im Erdgeschossbereich an der Plaza statt. Beispielsweise ist die Etablierung von Gastronomieflächen und kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften denkbar. Flächen ab dem ersten Obergeschoss sind im gesamten Areal generell für die Büronutzung reserviert. Zudem ist in Baufeld 7 (Bauteil 4) die Integration einer Betriebs-Kindertagesstätte im Erdgeschoss angedacht.



Beispielhafte Visualisierung der Plaza
© KSP Engel

In den Untergeschossen werden Lager- und Technikflächen untergebracht. Der Großteil der Technik wird jedoch in Form von Technikaufbauten auf den Dachflächen realisiert und optisch in das Fassadenbild integriert, sodass die Aufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht oder kaum wahrnehmbar sein werden. Weiterhin werden die Parkplätze unterirdisch in einer zweigeschossigen Tiefgarage organisiert, die sich flächendeckend über das Areal erstreckt.

Die Innenräume der modernen Neubauten profitieren von einer natürlichen Belichtung und Belüftung. Großzügige Grundrisse können auf den Bedarf künftiger Nutzer individuell abgestimmt werden und bieten eine hohe, moderne arbeitsplatztechnische Qualität. Die zeitgenössische Architektursprache spiegelt sich weiterhin in der Fassadenausführung der Planung wider. Geplant ist die Ausführung als Pfosten-Riegel-Konstruktion mit einer Metallverkleidung.

7.3 Erschließung . Ruhender Verkehr

Der künftige Campus „Seven Gardens“ wird über die Dostojewskistraße nach Nord-Osten zum 2. Ring (Konrad-Adenauer-Ring) und nach Nord-Westen zur Schiersteiner Straße erschlossen. Vorhandene Wegeverbindungen aus der Umgebung werden aufgenommen und in das Innere des Entwicklungsgebiets weitergeführt. Die fußläufige Durchquerung ist weitestgehend autofrei geplant. Der für den Straßenverkehr gesperrte Innenbereich weist die notwendigen Feuerwehrezugänge und -Aufstellflächen aus. Die Tiefgarage ist auf 1.530 Stellplätze ausgelegt; zugleich sind nur wenige oberirdische Stellplätze vorgesehen. Neben vier Tiefgaragen mit Ein- und Ausfahrten für Pkw sind drei baulich getrennte Zugänge für Fahrradfahrende Bestandteil der Projektplanung. Die Aus- und Zufahrt an der Teutonenstraße wird

nur temporär errichtet und nach der Realisierung der Zufahrt an der südlichen Hölderlinstraße stillgelegt.

7.4 Stadtraum- und Freiflächengestaltung

Die Planung der Außenanlagen durch das Büro Sommerlad Haase Kuhli (SHK) entwickelt die übergreifenden Grünstrukturen in enger Anlehnung an die neue Bebauung. Ein wesentliches Element der Freiraumgestaltung ist die Einbindung des neuen Quartiers in die umgebenden Straßenräume. Die intensive bauliche Nutzung des Areals soll mit einem hohen Anteil an Begrünung korrespondieren.

Um eine insgesamt schwellenlose Erschließung zu ermöglichen und dem nach Süden abfallenden Gelände entgegenzuwirken, geht die Planung von einer einheitlichen Höhe der 0,00-Ebene (Bezugsebene 154,60 m ü.NHN) aus.

Durch die klare geometrische Anordnung der Gebäude entlang der Straßen bildet sich ein geschützter und gleichzeitig extrovertierter, großzügiger Freiraum in der Mitte des neuen Campus. Dort entsteht eine zentrale und in Ost-West-Richtung verlaufende Achse, die sich in alle Himmelsrichtungen orientiert, Wegebeziehungen nach außen aufbaut und sich somit der Nachbarschaft öffnet, die „Common Garden Plaza“. Dies entspricht dem Wunsch der Landeshauptstadt nach einer offenen Quartiersgestaltung mit Boulevard. Um die autofreie Plaza ansprechend zu gestalten, werden Spielgeräte, Außensitzbereiche und unterschiedlich gestaltete Platz- und Grünflächen realisiert.

Die Plaza wird zum einen verschiedene Räume für Aktivitäten aufnehmen, zum anderen mit ihrer intensiven und räumlich wirksamen Begrünung als zentrales Element des Areals fungieren. Ein wesentliches Gestaltungsmittel ist die Pflanzung verschiedener großkroniger Laubbäume. Die Integration von einladendem Stadtmobiliar, Spielflächen oder Geräten zur körperlichen Ertüchtigung sowie Dienstleistungsangebote und Cafés mit Außenbereich fördert die Belebung des zentralen Quartiersplatzes und insgesamt des Verwaltungsstandorts. Zeitgleich werden durch die Begrünung in Kombination mit einer Wasserfläche eine hohe Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Kleinklima geschaffen. In der Verlängerung der südlichen Hölderlinstraße entsteht eine neue Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung des Konrad-Adenauer-Rings.



Freiflächenplanung

© SHK Sommerlad Haase Kuhli

Mit Hilfe der Blockstrukturen entstehen klar definierte und gut ablesbare öffentliche und private Räume. Die weitläufige, von der Allgemeinheit nutzbare Wegeverbindung im Quartiersinneren wird durch sieben Hofgärten ergänzt, die den künftigen Nutzer:innen vorbehalten bleiben. Sämtliche Innenhöfe werden als grüne Sozialflächen angelegt und mit einer intensiven Begrünung versehen (Substrathöhe 100 bis 150 cm). Diese sogenannten „Secret Gardens“ erhalten je nach Thema einen ganz individuellen Charakter (z. B. Farngarten, Moosgarten oder Gräsergarten).

Durch die sich entlang der Gebäudekanten erstreckende Tiefgarage, die nahezu die gesamte Fläche des Geländes einnimmt, können die Bäume im Nahbereich der Tiefgarage, aufgrund der Beeinträchtigungen des Wurzelraums oder durch die sich verändernde künftigen Höhenlage des Geländes, nicht erhalten werden. Ein Teil des wertvollen Baumbestands kann jedoch, trotz der erheblichen baulichen Eingriffe, in die Planung integriert werden. Es handelt sich hierbei v. a. um die raumbildende Baumreihe an der Teutonenstraße. Weiterhin können vier großkronige Platanen im südlichen Bereich der Plaza, zwischen den Bauteilen 5 und 6, stehen bleiben. An dieser Stelle wurde die Tiefgarage bewusst ausgespart, um die Bäume langfristig zu sichern.

Die Verbindung zur südlichen Hölderlinstraße wird aufgrund der Höhenlage der Mitte mit zwei barrierefreien Rampen hergestellt. In der Mitte dieser beiden Wege werden die Bestandsplatanen erhalten und bilden zur Straße hin eine bastionsartige Erhöhung. Ebenfalls bleibt die nördliche Baumreihe entlang des bestehenden Parkdecks (künftig Baufeld 6) erhalten. Daneben werden zahlreiche Bäume innerhalb des Plangebiets neu gepflanzt.

Die Randbereiche des Quartiers werden insgesamt entlang der grundstücksumfassenden Bestandstraßen mit einseitigen Baumreihen gesäumt. Die straßenseitige Begrünung wertet das Quartier und den umliegenden Stadtteil zudem auf. Künftig

wird die Südseite der Dostojewskistraße als Grünstreifen mit Bäumen ausgebildet, welche auf dem angrenzenden Privatgrundstück analog mit einer zweiten Reihe ergänzt werden. Auf der Nordseite der Straße sind ebenfalls Bäume als Gliederungselement vorgesehen. Die östliche Hölderlinstraße erhält einen mit Bäumen gegliederten einseitigen Längsparkerstreifen, dieser wird im Straßenraum neben dem jetzigen Gehweg verortet. In der südlichen Hölderlinstraße wird der Gehweg künftig auf dem Grundstück geführt (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit), und die geplante Baumreihe kann mit ausreichendem Abstand zu den neuen Fassaden am Straßenrand gepflanzt werden.

Die aufwendige Gestaltung trägt zur Attraktivitätssteigerung des Standorts bei und begünstigt mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität die Belebung des neuen Verwaltungs- und Behördenquartiers. Weiterhin berücksichtigt die Planung die Integration von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung.

7.5 Baufeld BF1 . Bauteil BT1

Für den ersten Bauabschnitt, es handelt sich hierbei um die Fläche des ehemaligen Sozialministeriums und die des Kantinengebäudes, wurde bereits ein Bauantrag eingereicht. Die Abrissarbeiten sind in Vorbereitung. An die Stelle der leerstehenden Bestandsgebäude tritt der 14-geschossige Neubau (BT1) mit siebengeschossigem Sockelbau, der ca. 31.000 m² Büro- und Kantinenfläche, sowie rund 3.000 m² Lagerfläche umfasst. Damit wird Raum für etwa 1.000 Beschäftigte geschaffen. Ca. 350 Stellplätze stehen den Nutzern innerhalb der Tiefgarage zur Verfügung; weitere Stellplätze werden in der Hochgarage durch Baulast gesichert. Im Übergangsbereich zur Dostojewskistraße können mehrere Besucherparkplätze und eine Andienungszone angeordnet werden.

Auch in Zukunft wird das Hessische Landeskriminalamt (LKA) einer der beiden Hauptmieter sein. Die Landesbehörde wird durch den gemeinsamen Standort gestärkt, was der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Kriminalitätsbekämpfung sowie den sich ständig wandelnden Arbeitsanforderungen durch die Einrichtung von über 400 weiteren modernen Arbeitsplätzen Rechnung trägt. Dabei konzentriert das LKA seine derzeit noch auf andere Standorte verteilten Beschäftigten an dem gemeinsamen Standort und profitiert von dem gestiegenen Platzangebot und den optimierten, modernen Arbeitsbedingungen. Die Übergabe des ersten Bauabschnitts durch die Projektentwicklungsgesellschaft ist bereits 2023 terminiert.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Verwaltung (SO)

Als wesentliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gilt, dass sich die gewünschte Gebietsart nicht mit anderen Baugebieten nach der BauNVO erreichen lässt, auch nicht unter Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO (ausnahmsweise Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungsarten; horizontale und vertikale Gliederung). Insofern kommt es maßgeblich auf die Unterscheidbarkeit zu den „Standardtypen“ der BauNVO an.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die LH Wiesbaden unverändert und langfristig das Ziel, im Gebiet „Südlich der Dostojewskistraße“ den Schwerpunkt auf großflächige Verwaltungen zu setzen - Nutzungen, die das Gebiet heute schon prägen und auch in Zukunft prägen werden. So soll der Standort Schiersteiner Berg unverändert Behörden und Dienststellen des Landes Hessen aufnehmen, wie z. B. das Hessische Landeskriminalamt (LKA), welches bereits heute Mieter ist, und sich kürzlich wieder an den Standort gebunden hat. Andere Behörden mit landesweiter Ausstrahlung werden hinzukommen, unter anderem Hessen Mobil. Aufgrund dieses besonderen und auch begrenzten Nutzungsspektrums, welches sich in keinem Baugebietstypus der BauNVO wiederfindet, insbesondere nicht in Kerngebieten (MK), ist die Festsetzung eines Sondergebiets Verwaltung ebenso zielführend wie gerechtfertigt.

Der heute noch rechtswirksame Bebauungsplan 1976/03 in der Fassung seiner 1. Änderung sah bereits einen Verwaltungsstandort vor, allerdings eingeschränkt auf ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“. Unter Beibehaltung des Schwerpunktes Verwaltung wird die enge Eingrenzung auf den Gemeinbedarf aufgegeben, um auch privaten Unternehmen aus dem Sektor Verwaltung / Büro die Ansiedlung zu ermöglichen. Gleichwohl wird die öffentliche Verwaltung langfristig einen erheblichen Teil der Büro-flächen in Anspruch nehmen, was nicht zuletzt aus der Vermietungssituation Anfang 2021 hervorgeht.

In der Zweckbestimmung des Sondergebiets Verwaltung kommt die städtebauliche Zielsetzung deutlich zum Ausdruck. Neben der öffentlichen und privaten Verwaltung sind andere Nutzungen wie soziale und kulturelle Einrichtungen oder kleinere Betriebe zur Versorgung nur arrondierend und in untergeordnetem Umfang zulässig.

Mit Festsetzungen zur horizontalen und vertikalen Gliederung schränkt der Bebauungsplan die ergänzenden Nutzungen ein, um diese innerhalb des Gebiets in geeignete Teilbereiche und Ebenen zu lenken. Mittels Unterscheidung in die Teilgebiete SO1 und SO2 erfolgt eine lokale Konzentration von Versorgungseinrichtungen (kleinflächiger Einzelhandel, Restaurants mit Außenbewirtschaftung) dort, wo es sich zur Belebung der Erdgeschosszone anbietet, vorrangig im Erdgeschoss an der Dostojewskistraße und im Gebietsinnern rund um die Plaza. Auch die sonstigen Nicht-Verwaltungsnutzungen sind generell nur im Erdgeschoss zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundfläche (GR), der Grundflächenzahl (GRZ2 oberirdisch (o.i.) und GRZ2), der Geschossfläche (GF), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe baulicher Anlagen (GH) bestimmt.

Insgesamt ist das Plangebiet in sechs Baufelder gegliedert, die mit der sogenannten „Perlschnur“ voneinander abgegrenzt sind. Fünf der Baufelder liegen umschlossen von Dostojewskistraße, Teutonenstraße und Hölderlinstraße, während sich das sechste östlich der Hölderlinstraße auf dem heutigen Grundstück mit Parkhaus und Werkstätten erstreckt.

Die Festsetzungen zur Grundfläche, Grundflächenzahl und Geschossfläche beziehen sich auf die oben beschriebenen Baufelder, während die sonstigen Maßfestsetzungen Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen nehmen. Baufenster mit abweichenden Festlegungen zur Zahl der Vollgeschosse oder zur Höhe der baulichen Anlagen werden durch Baugrenzen unterteilt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ2), Grundfläche (GR)

Vorlaufend und begleitend zur Bauleitplanung ist ein städtebaulicher Masterplan erarbeitet worden, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs noch fortgeschrieben wird. Im Rahmen des Masterplanungs-Prozesses haben zahlreiche Abstimmungen zwischen der Projektentwicklungsgesellschaft, Behörden der LH Wiesbaden und den beteiligten Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros sowie weiteren an der Planung Beteiligten stattgefunden. Das Ergebnis dieser Abstimmungen findet im Masterplan seinen Niederschlag. Der Bebauungsplan wird daher direkt und widerspruchsfrei aus dem Masterplan entwickelt.

Grundfläche (GR)

Aus dem vorgenannten Grund setzt der Bebauungsplan absolute Höchstmaße für die Grundfläche fest, insgesamt 18.500 m². Die Einzelwerte, welche in die textlichen Festsetzungen integriert wurden, entsprechen den Projektionsflächen der geplanten Gebäude, mit einer geringfügigen Abrundung nach oben. Setzt man die von den baulichen Hauptanlagen überdeckte Fläche in ein Verhältnis zur Größe des betreffenden Baufeldes, errechnet sich vergleichsweise eine - hier nicht festgesetzte - Grundflächenzahl (GRZ) von 0,48. Somit werden die Gebäude im Durchschnitt knapp die Hälfte des Nettobaulands in Anspruch nehmen, was deutlich unterhalb des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO liegt. [Hinweis: Die Begründung nimmt hier und im Folgenden auf die bereits von Bundestag und Bundesrat beschlossene Neufassung der BauNVO, die im Frühjahr 2021 in Kraft treten wird. Darin sind u. a. die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in Orientierungswerte umgewandelt worden.]

Grundflächenzahl (GRZ2)

Der Steuerung des Versiegelungsgrades kommt eine hohe Bedeutung zu. Dabei unterscheidet der Bebauungsplan in zwei Kategorien:

GRZ2 o.i.:

Das ist die Summe aller baulichen Anlagen, die sich an oder oberhalb der Geländeoberfläche befinden, wie z. B. Gebäude, Abstellanlagen für Fahrräder, Wege, oder Aufstellflächen für die Feuerwehr.

GRZ2 (ober- und unterirdisch):

Darunter wird die Summe aller baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück verstanden, gleich ob oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche. Hier kommt insbesondere und zusätzlich die Unterbauung durch die Tiefgarage zum Tragen. Die „normale“ GRZ2 (ober- und unterirdisch) steht für den maximalen Versiegelungsgrad des Grundstücks, und wird nach Möglichkeit auf einen Wert von 0,80 der Fläche des Baugrundstücks begrenzt (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO; diese imaginäre Grenze heißt auch „Kappungsgrenze“).

In intensiv bebauten Stadtlagen wie dem Gebiet „Südlich der Dostojewskistraße“ lässt sich eine Bebauungsgrenze von 80 % der Fläche des Baugrundstücks regelmäßig nicht einhalten; dies gilt sogar für Baugebiete, die ausschließlich oder überwiegend für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind. Daher wird die bauliche Umsetzung von der Zielvorstellung getragen, den unvermeidbar hohen Unterbauungsgrad durch einen deutlich geringeren Versiegelungsgrad an der Geländeoberfläche zu kompensieren.

Vergleichbar der Grundfläche werden die beiden Maße GRZ2 o.i. sowie GRZ2 für jedes Baufeld einzeln festgesetzt, weil die Lage innerhalb des Gebiets starken Einfluss auf den Über- und Unterbauungsgrad hat. Im Durchschnitt über das gesamte Plangebiet liegt die GRZ2 o.i. bei ca. 0,72 und die GRZ2 bei ca. 0,90. In diesen Angaben, die sich im Laufe der weiteren Planung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit noch ändern werden, sind geringe Spielräume für Unvorhergesehenes eingerechnet.

Die Rechtfertigung der intensiven baulichen Inanspruchnahme leitet sich direkt aus dem BauGB ab. Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Nach dem Gesetzeswortlaut sind dabei die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Standort Dostojewskistraße steht unzweifelhaft und synonym für Nachverdichtung und Innenentwicklung. Dabei liegt auf der Hand, dass „sparsam“ und „schonend“, die zentralen Begriffe des sogenannten Optimierungsgebots, in einen Widerspruch treten können, weil beispielsweise sparsam die bestmögliche Ausnutzung fordert, und schonend die Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen. Am Standort Dostojewskistraße, für den eine sehr hohe Flächennachfrage besteht, und der sich auf ausdifferenzierte Erschließungsstrukturen stützen kann, soll die sparsame Flächennutzung im Vordergrund stehen. Büroflächen, die dort errichtet werden können, werden keine Flächennachfrage an anderer Stelle des Stadtgebiets erzeugen, die - bei geringerer Dichte und gleicher Nachfrage - den Flächenverbrauch steigern würde.

Zur Gewährleistung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind verschiedenste Maßnahmen erforderlich, um die Verträglichkeit des Planungsvorhabens mit den vielfältigen umweltbezogenen Anforderungen in Übereinstimmung zu bringen. Zu den wichtigsten dieser Maßnahmen zählt, bauliche Anlagen jeglicher Art zu begrünen, um den Folgen des Klimawandels soweit wie möglich begegnen zu können. Für die Begrünung eignen sich die Dächer der Gebäude, einschließlich der Technikaufbauten, die nicht für bauliche Zwecke genutzten Dachflächen der Tiefgarage, und nicht zuletzt die hochwertigen Freiflächen mit Bodenanschluss.

Der Umweltbericht geht näher darauf ein, dass nicht nur die Flächengröße, sondern auch die Qualität der Grün- und Freiflächen sowie deren Abstimmung auf die Belange des Arten- und Tierschutzes eine Rolle spielen. Zugleich wird die Aufenthaltsqualität für die Mitarbeitenden in den Verwaltungen und Betrieben, sowie für Besucher, Kunden, Gäste und nicht zuletzt die Nachbarn in das Gesamtkonzept eingestellt. Das Zusammenspiel der Maßnahmen ist entscheidend, um die größtmögliche Kompensation der baulichen Dichte erreichen zu können.

Dem Gedanken der Kompensation folgend sieht das architektonische und landschaftsarchitektonische Konzept des Masterplans unter anderem erhebliche Flächenanteile für Begrünungsmaßnahmen vor. Die folgende Tabelle zeigt eine Prognose der bebauten und der begrüneten Flächen, untergliedert nach Baufeldern. Die wesentlichen Aussagen lassen sich über die rechte Spalte erfassen, in welcher die Durchschnittswerte für das gesamte Plangebiet wiedergegeben werden. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass alle Werte auf das Baugrundstück bzw. das im Bebauungsplan festgesetzte Baufeld bezogen sind, und nicht auf Gebäude oder sonstige Teile des Baugrundstücks.

Baufeld	1	2	3	4	5	6	
Bauteil	BT1	BT2 . BT3	BT5	BT6	BT7	BT4	Summe
Fläche	8.726 m ²	8.164 m ²	2.802 m ²	7.144 m ²	4.947 m ²	6.687 m ²	38.471 m ²
Anteil	23%	21%	7%	19%	13%	17%	100 %
GRZ1	0,50	0,46	0,46	0,47	0,45	0,52	0,48
GRZ2 . oberirdisch	0,77	0,67	0,79	0,72	0,66	0,73	0,72
GRZ2 . ober- +unterirdisch	0,96	0,75	0,99	0,95	0,87	0,94	0,90
Extensiv begrünt Gebäude	0,32	0,36	0,36	0,28	0,36	0,32	0,33
Intensiv begrünt TGA	0,19	0,14	0,21	0,24	0,22	0,21	0,19
Grünflächen mit Bodenanschluss	0,04	0,19	0,01	0,05	0,13	0,06	0,09
Summe begrünt	0,54	0,69	0,57	0,56	0,70	0,59	0,61

Aus der ersten grün hinterlegten Zeile der Tabelle geht hervor, dass umgerechnet ein Drittel des Nettobaulands oder Grundstücks mit einer Gebäude-Dachbegrünung versehen wird. 19 % entfallen auf begrünte Tiefgaragen-Dächer, und weitere 9 % auf Freiflächen mit Bodenanschluss. Damit liegt zusammengefasst der Anteil begrünter Oberflächen bei rund 60 % des Nettobaulands, was sich deutlich positiv von anderen Bürostandorten abhebt. Die mit Substrat und / oder mit Bäumen und Gehölzen versehenen Flächen sind direkt klimawirksam und unterstützen das Ziel, hohe bauliche Dichte mit nachhaltiger Gebietsentwicklung zu verknüpfen.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF)

Vergleichbar den Grundflächen ist die Begrenzung der Geschossflächen unmittelbar aus der Master-planung abgeleitet. Über alle Baufelder summiert errechnet sich eine

maximale Geschossfläche von 133.500 m², was vergleichsweise einer Geschossflächenzahl (GFZ) von knapp 3,50 entspräche.

Orientierungswerte für das Nutzungsmaß sind aus § 17 BauNVO abzuleiten. Für im Regelfall zentral gelegene, dicht bebaute Gebiete wie Kerngebiete (MK) oder Urbane Gebiete (MU) liegt der Orientierungswert bei 3,00. Sonstige Sondergebiete (SO) sind mit einer GFZ von 2,40 etwas tiefer eingestuft. Allerdings zeichnen sich sonstige Sondergebiete gerade dadurch aus, dass sie sich von den vordefinierten Baugebietstypen der BauNVO wesentlich unterscheiden. § 11 BauNVO gibt selbst darüber Aufschluss, indem als sonstige Sondergebiete beispielhaft bezeichnet werden: Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, und andere mehr. Schon diese Aufzählung verdeutlicht, dass der Gesetzgeber vorrangig Sondernutzungen im Blick hatte, die sich durch eine sehr spezielle Nutzung, eine eher geringere Geschossfläche und im Gegenzug durch einen hohen Versiegelungsgrad auszeichnen.

Im Plangebiet „Südlich der Dostojewskistraße“ liegen die Dinge anders. Hier soll ein zentraler Verwaltungsstandort entstehen, dessen Lagegunst im gesamtstädtischen Maßstab nahezu einzigartig ist. Lage und Einbindung in das Stadtgefüge ermöglichen und rechtfertigen zugleich eine intensive Nutzung. Die hohe Baudichte ist nicht zuletzt Voraussetzung dafür, ein umfassendes Mobilitätskonzept umzusetzen, welches die Verringerung der Kfz-Fahrten zugunsten von Wegen im Umweltverbund beabsichtigt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Das Projekt „Seven Gardens“ zeichnet sich durch Sockelbauten in 5- bis 7-geschosiger Bauweise aus, die von drei Hochpunkten mit 12 bis 14 Geschossen akzentuiert werden. In Verbindung mit der klassischen Blockrandstruktur entsteht ein ruhiges Erscheinungsbild, welches von hochwertigen Fassaden geprägt wird.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist indirekt aus der Bestandssituation des heutigen Behördenzentrums abgeleitet. In dieser erreicht das Finanzamt Wiesbaden ebenfalls eine Höhe von 14 Geschossen. Jedoch orientieren sich die Hochpunkte, anders als im Bestand, räumlich in Richtung der Gebietsmitte. Dadurch flacht die Bebauung an den Außenrändern auf 5 bis 6 Geschosse ab, was für die Wohnbebauung entlang der Westseite der Teutonenstraße und auch für diejenige an der nördlichen Dostojewskistraße im Hinblick auf Belichtung und Besonnung eine erhebliche Verbesserung bewirkt.

2.5 Höhe baulicher Anlagen

Vergleichbar der Zahl der Vollgeschosse werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) direkt aus der Masterplanung entwickelt. Im Regelfall sind die Gebäudehöhen als Höchstmaße zu verstehen, die aus der Objektplanung Hochbau abgeleitet und auf halbe Meter gerundet wurden. Entlang der Dostojewskistraße sind zugleich Mindestmaße einzuhalten, um die Ausbildung einer Raumkante abzusichern.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist ein definiertes Maß über Normalhöhennull, was vereinfachend der Höhe des Meeresspiegels entspricht. Der Bezugspunkt ist in der Mitte des Plangebiets eingetragen (154,60 m). Er stimmt mit der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der neu geplanten Gebäude (OK EG 0,00 m) überein. Mit der Definition des Bezugspunktes ist keine Festlegung der Höhe der Geländeoberfläche oder der

Erdgeschosshöhe der Gebäude verbunden. Vielmehr erfolgt die Begrenzung der Höhe ausschließlich durch die Gebäudehöhen, ausgedrückt durch die Oberkante der Attika.

Von diesen Grundregeln sieht der Bebauungsplan mehrere Modifikationen vor. Zunächst ist erlaubt, die Dächer mit Dachaufbauten und dergleichen zu versehen, um dort die für den Betrieb notwendigen Technikzentralen unterzubringen. In der zweigeschossigen Tiefgarage, die nicht nur für Autos, sondern auch für mehrere Hundert Fahrrad-Abstellplätze benötigt wird, steht nicht genügend Raum zur Verfügung.

Um die Dachaufbauten optisch im Hintergrund zu belassen, müssen diese entlang von öffentlichen Verkehrswegen einen Mindestabstand von der Außenkante des Daches einhalten, der ihrer tatsächlichen Höhe entspricht, mindestens aber 3,0 m. Wird die maximal zulässige Höhe für Dachaufbauten von 4,50 m über der festgesetzten Gebäudehöhe ausgeschöpft, beträgt der horizontale Abstand nach außen mindestens 4,50 m. Das entspricht einem Sichtwinkel von 45 Grad. Entlang der anderen Dachseiten wird der Abstand auf 3,0 m reduziert, um ausreichend große Aufbauten zu ermöglichen. Die Vollgeschossgrenze nach der Hessischen Bauordnung (HBO) von höchstens drei Viertel der Fläche des darunter liegenden Geschosses ist auf jeden Fall einzuhalten.

Aus Gründen des Sichtschutzes sind seitliche Abstände im Verhältnis 1:1 auch durch Solaranlagen nachzuweisen. Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1,5 m überschreiten, was ausreichend ist, um energieeffiziente Anlagen einsetzen zu können.

Um die Technikaufbauten optisch zu verdecken, wird eine Sonderregelung für die drei 12- bis 14-geschossigen Hochpunkte eingeführt. Dort darf die Außenwand über die Attika hinaus um maximal 3,50 m hochgezogen werden („Dachfassade“), was das Erscheinungsbild verbessert.

3 Bauweise

Für das Plangebiet „Südlich der Dostojewskistraße“ hat die Festsetzung der Bauweise nur untergeordnete Bedeutung. Die Anordnung der Gebäudekörper in ihrem Verhältnis zu den seitlichen Nachbargrundstücken bzw. Straßenräumen wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen sehr weit vorgegeben (siehe nachfolgenden Abschnitt). Über die Definition der abweichenden Bauweise wird klargestellt, dass es einerseits keine Beschränkung der Gebäudelänge gibt, und andererseits die Gebäude an seitlichen Nachbargrenzen oder auch mit Abstand zu ihnen errichtet werden dürfen. Da sich die Grundstücksflächen zum Zeitpunkt der Projektentwicklung in der Hand eines Eigentümers befinden, ist der Vollzug im Hinblick auf seitliche Nachbargrenzen grundsätzlich unproblematisch. Details wie Eintragung von Baulasten für Abstandsflächen oder die Sicherung der Zugänglichkeit über Dienstbarkeiten lassen sich zwischen Verkäufer und Käufer regeln.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund des langen und intensiven Masterplanungs-Prozesses ist es möglich, die überbaubaren Grundstücksflächen wesentlich genauer zu definieren, als dies in einem abstrakten, sogenannten „Angebots-Bebauungsplan“ der Fall sein könnte. Im Gebiet Dostojewskistraße werden alle äußeren Gebäudekanten mit Baulinien versehen und exakt dort festgesetzt, wo diese Außenkanten nach der Architekturplanung liegen. Geringe Spielräume eröffnen sich lediglich nach innen. In den mittleren und

inneren Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen werden einheitlich nur Baugrenzen festgesetzt.

Die somit entstehende Typologie entspricht einer Blockrandstruktur, die sich von der inhomogenen, durch expressive Baukörper geprägten Bestandssituation bewusst und deutlich absetzt. Mit der neuen Standortentwicklung leben klassische, in den 70-er Jahren des letzten Jahrhunderts verloren gegangene Merkmale des Städtebaus wieder auf, wie klar formulierte Raumkanten, mit einander in Verbindung stehende und aufeinander abgestimmte Baukörper, sowie sinnfällig gegliederte öffentliche und private Freiräume.

Neben dem Einfügen in den Stadtorganismus wurden auch die späteren Nutzeranforderungen in den Blick genommen. Die Gliederung in überschaubare Gebäudeensembles, welche jeweils um einen privaten Hof gruppiert sind, ermöglichen vielfältige Aus- und Einblicke in die moderne Arbeitswelt, bei stets guter natürlicher Belichtung und Belüftung.

Einzelne Baukörper sollen mittels Verbindungsbrücken zu größeren Einheiten gekoppelt werden können. Diese Option ist vor allem für großflächige Landesbehörden von Interesse. (Vergleichbare Verbindungen gibt es bereits in der Bestandssituation.) Insofern setzt der Bebauungsplan schmale überbaubare Grundstücksflächen zwischen den einzelnen Clustern fest, wobei die Verbindungen erst ab dem zweiten Obergeschoss errichtet werden dürfen, und auf maximal zwei Ebenen zu beschränken sind. Damit lässt sich ein Kompromiss zwischen Funktionalität und Gestaltungsanspruch erzielen.

5 Nebenanlagen

Aus einer hohen Nutzungsdichte resultiert zwangsläufig ein entsprechender Flächenbedarf für Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter. Diese sind vorrangig in Gebäude oder in die Tiefgarage zu integrieren, wobei im letzteren Fall der direkte Zugang nach außen zu gewährleisten ist. Nur in Ausnahmefällen kommt es in Betracht, ebenerdige Standorte mit geschlossenen Umhausungen zu errichten.

Einrichtungen von Kleintierhaltung, Gartenhütten oder Schuppen werden generell ausgeschlossen. Sie können zu erheblichen Beeinträchtigungen des Quartiers führen (Geruch, Lärm) und sind mit den Anforderungen an einem modernen Bürostandort nicht vereinbar.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Eine detaillierte Beschreibung der vorhandenen Gehölzstrukturen ist Abschnitt 2.3 des Umweltberichts zu entnehmen. Aufgrund der hohen Bedeutung des Bestandsgrüns erfolgt im Anschluss eine Zusammenfassung der Ist-Situation, weil dieser Ausgangspunkt der umfassenden Maßnahmen zur Eingrünung des Geländes ist.

Insgesamt befinden sich 69 Einzelbäume und 26 Bäume in Baumgruppen bzw. Baumreihen im Plangebiet. Von diesen insgesamt 95 Bäumen sind 70 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden geschützt und müssen bei einer Fällung ausgeglichen werden. 52 der 70 geschützten Bäume besitzen einen imposanten Habitus und sind nicht nur in ökologischer Hinsicht, sondern auch aufgrund ihrer hohen

ästhetischen Bedeutung grundsätzlich erhaltenswert. Zwei zeichnerische Überlagerungen von Bebauung und Bestandsbäumen zeigen die Möglichkeiten und Grenzen der Bestandserhaltung auf.



Überlagerung Gebäudebestand und Neuplanung mit Bestandsbäumen
© SHK Sommerlad Haase Kuhli Landschaftsarchitekten . Gießen

Die neue Bebauung orientiert sich zunächst an den Straßenfluchten und schafft im Inneren des Quartiers durch eine Höhenstaffelung der einzelnen Blöcke spannungsvolle Räume. In der zeichnerischen Überlagerung der Gebäude mit dem Bestand wird deutlich, dass mit der neuen Anordnung weite Teile der bestehenden Vegetation nicht erhalten werden können.

Infolge der Errichtung der zweigeschossigen Tiefgarage, die einen Großteil des Geländes unterbaut, können etliche der Bestandsbäume nicht erhalten werden. Die im Nahbereich der künftigen Tiefgarage stehenden Bäume lassen sich aufgrund der Beeinträchtigungen des Wurzelraumes oder der künftigen neuen Höhenlagen nicht schützen. Gleichwohl wurden drei größere zusammenhängende Gehölzgruppen identifiziert, auf welche die Planung Rücksicht nimmt: Die Baumreihe an der Teutonenstraße, eine 4-er-Gruppe aus Platanen zwischen südlicher Hölderlinstraße und Campus, sowie eine Platanenreihe nördlich des heutigen Parkhauses.



Überlagerung Gebäudebestand und Neuplanung einschließlich Tiefgarage mit Bestandsbäumen

© SHK Sommerlad Haase Kuhli Landschaftsarchitekten . Gießen

In der folgenden Baumbilanz wird einerseits in die städtebauliche Planung und den Bebauungsplan unterschieden, und andererseits in Bestandserhaltung und Neupflanzung. Ferner gibt es eine Gliederung in Standorte auf Privatgrundstücken und auf öffentlichen Grundstücken. Somit ergibt sich ein zusammenfassender, differenzierter Überblick über das gesamte Plangebiet.

Die Unterscheidung in städtebauliche bzw. landschaftsarchitektonische Planung einerseits und Bebauungsplan andererseits beruht auf der Erfahrung, dass sich nicht immer alle in einer frühen Planungsphase identifizierten Baumstandorte realisieren lassen z. B. aufgrund von derzeit noch nicht bekannten Leitungstrassen oder sonstigen Einbauten in den Untergrund. Deshalb bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans geringfügig unter der aus Sicht der Freiraumgestaltung idealen Konstellation.

Neben den insgesamt 21 Bestandsbäumen, die sich erhalten lassen, werden mindestens 91 neu angepflanzt.

Bilanzierung der Bäume . Planung

Teilfläche	Städtebauliche Planung		Bebauungsplan	
	Bestands- erhalt	Neupflanz- ung	Bestands- erhalt	Neupflanz- ung

Standorte auf Privatgrundstücken

Teutonenstraße	10		9	
Dostojewskistraße		13		11
Baumreihe zwischen BT5 und BT6	4		4	
Baumreihe nördlich BT4	7		7	
Baumreihe südlich BT4		5		4
Gehrecht		17		15
Innenhöfe		19		17
Teilsumme privat	21	54	20	47

Standorte auf öffentlichen Verkehrsflächen

Dostojewskistraße		26		23
Hölderlinstraße Ost		13		11
Hölderlinstraße Süd		11		10
Teilsumme öffentlich	0	50	0	44

Alle Standorte

insgesamt	21	104	20	91
-----------	----	-----	----	----

Planungssituation Endzustand . Flurstücke 46/ 16, 46/ 15 und 76/ 3.

Betrachtet werden die schützenswerten Bäume nach der Baumschutzsatzung der LH Wiesbaden.

[Im Entwurf des Bebauungsplans werden umfassende Ausführungen ergänzt. Dies betrifft nicht nur Baumpflanzungen, sondern auch die Gestaltung der ebenerdigen Freiflächen, sowie Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Versickerung von Niederschlagswasser. In den Planungsprozess sind diverse Fachplaner und Gutachter involviert, die zurzeit ihre Konzepte untereinander und sowohl mit den Anforderungen des Artenschutzes, des Animal Aided Designs sowie mit der Masterplanung abgleichen. Daher ist die Formulierung abgestimmter Festsetzung momentan noch nicht möglich.]

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit durchziehen das Plangebiet von Westen (Teutonenstraße) nach Osten (östliche Hölderlinstraße), und von Norden (Dostojewskistraße) nach Süden (südliche Hölderlinstraße). Somit lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans vielfältige Möglichkeiten der Durchquerung und der Anknüpfung an das äußere Wegenetz zu.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets wird eine für Fußgänger und Radfahrer vorgesehene Verbindung in Richtung des Konrad-Adenauer-Rings geführt. Der Lückenschluss kann allerdings erst zum Tragen kommen, wenn die Weiterführung über das Grundstück mit dem heutigen Amelia Earhart Building gelingt. Eine früher vorgesehene Wegeführung nördlich des heutigen Parkhauses wird aufgegeben; sie würde zum Verlust zahlreicher Bäume führen, die der Bebauungsplan nun als zu erhalten festsetzen kann.

[Im Entwurf des Bebauungsplans werden voraussichtlich weitere Ausführungen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten folgen.]

8 Flächen oder Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

8.1 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

Nach aktueller Einschätzung sind im Zuge der Überplanung des Gebiets „Südlich der Dostojewskistraße“ nur diejenigen Geräuschemissionen relevant, die von den Ein- und Ausfahrten der zweigeschossigen Quartierstiefgarage verursacht werden und somit in der schutzwürdigen Nachbarschaft (Wohnen) einwirken. Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen und Klärung ggf. notwendiger Schutzmaßnahmen wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse mit dem Umweltamt der LH Wiesbaden abgestimmt und in den Bebauungsplan integriert werden.

[Wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

1 Einfriedungen und Stützmauern

[Wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

2 Mobilitätskonzept . Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder

2.1 Mobilitätskonzept

Begleitend zur Bauleitplanung und in diese integriert erarbeitet die Fachgruppe Mobilitätsmanagement der Hochschule RheinMain (Prof. Dr. Blees) ein Mobilitätskonzept,⁷ dessen aktueller Kurzbericht auf den 23.10.2020 datiert. Ziel und Aufgabe des Mobilitätskonzepts ist es, geeignete Maßnahmen zu definieren, die eine deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs von und zum Planungsstandort „Seven Gardens“ bewirken. Im Gegenzug sollen vor Ort vielfältige Mobilitätsangebote geschaffen und bereitgestellt werden, die nutzerfreundlich, niedrigrschwellig, kostengünstig und umweltschonend sind.

Die auf das Mobilitätskonzept abgestimmte Begrenzung der Kfz-Stellplätze wird in den Örtlichen Bauvorschriften vorgenommen, weil das Baugesetzbuch keine quantitative Begrenzung der Stellplätze und Abstellplätze ermöglicht. Weitere Maßnahmen sollen in einem städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Das Mobilitätskonzept wird unter verschiedenen Rahmenbedingungen und Programmen erstellt, die Einfluss auf Mobilität und Mobilitätsverhalten nehmen. So beschloss der Magistrat im März 2020 das Mobilitätsleitbild, welches deutlich von dem Gedanken einer „Verkehrswende“ geprägt ist. In zwei Workshops und vier thematischen Symposien - Urbanisierung, Gesundheit, Konnektivität und Sicherheit - haben Teilnehmer aus rund 80 eingeladenen Wiesbadener Organisationen gemeinsam beraten und sich für die Reduzierung des Autoverkehrs, den Ausbau des ÖPNV sowie den Ausbau des Radwegenetzes ausgesprochen. Zu erwähnen ist außerdem das städtische Radverkehrskonzept.

In der Ausgangssituation ist das Behördenzentrum Schiersteiner Berg, den verkehrlichen Leitbildern seiner Entstehungszeit gemäß, auf eine Erschließung durch das private Auto ausgerichtet. Für die zukünftige Entwicklung ist es aus verschiedenen Gründen erforderlich, bereits in Planung und Bau eine nachhaltigere verkehrliche Erschließung im Kontext der Rahmenbedingungen vorzusehen:

- Das umliegende Straßennetz ist heute im Kfz-Verkehr hoch ausgelastet bzw. überlastet.
- Wie oben aufgeführt, ist die Verkehrspolitik der Landeshauptstadt Wiesbaden, nicht zuletzt aufgrund des drohenden Dieselfahrverbots, auf eine Reduzierung des Kfz-Anteils am Gesamtverkehr ausgerichtet, was sich auch in den Anforderungen an die Siedlungsentwicklung niederschlägt.

⁷ Prof. Dr.-Ing. Volker Blees, Fachgruppe Mobilitätsmanagement am Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen der Hochschule RheinMain: Kurzbericht Mobilitätskonzept „Seven Gardens“. Wiesbaden: 23. und 29. Oktober 2020.

- Das Land Hessen - heute und auch in Zukunft ein wichtiger Nutzer des Campus - verfolgt im Rahmen seines Projekts „CO2-neutrale Landesverwaltung“ die Strategie, mit den Instrumenten des betrieblichen Mobilitätsmanagements die Mobilität seiner Beschäftigten nachhaltiger zu gestalten.

Angesichts des fortschreitenden gesellschaftlichen Wandels in der Mobilität gewinnen Alternativen zum Auto für die zukünftigen Nutzer des Campus an Bedeutung; ein vielfältiges Mobilitätsangebot ist nicht zuletzt ein wichtiges Vermarktungsargument.

Daher soll das Mobilitätskonzept dauerhaft die Erschließung und die Erreichbarkeit des Areals unter den vorgenannten Rahmenbedingungen und Anforderungen sichern. Mittels eines eigens entwickelten Verkehrsnachfragemodells wird ermittelt, mit welchen Maßnahmen welche Effekte für das Wegeaufkommen der Beschäftigten und Besucher des Campus erzielt werden können.

Städtebaulicher Vertrag . Umsetzung qualitativer Anforderungen

Für die zunehmende Verlagerung von Kfz-Fahrten auf Wegen im allgemeinen Umweltverbund (Bahn, Bus, Rad) ist eine hohe Nutzungsqualität ausschlaggebend. So sollen Abstellanlagen für Fahrräder den Gebäuden des Quartiers klar zugeordnet werden und gut zugänglich sind. Ein Teil der Fahrräder wird ebenerdig und überwiegend witterungsgeschützt untergebracht, ein anderer Teil in verschiedenen Bereichen der Tiefgarage. Generell gilt das Prinzip der kurzen Wege, so dass die Abstellanlagen in der Nähe der schwellenlos erreichbaren Eingänge und Erschließungskerne liegen werden.

Um das Sicherheitsgefühl der Nutzer zu erhöhen, wird darauf geachtet, dass die Abstellanlagen und auch die Zuwege zu denselben übersichtlich und gut einsehbar gestaltet werden. Auch eine ausreichende Beleuchtung ist vorgesehen. Der Diebstahl- und Vandalismusschutz für die Abstellanlagen ist obligatorisch.

Zusammengefasst sind im Folgenden wesentliche Maßnahmen des nachhaltigen Mobilitätskonzepts: Carpool . E-Bike-Sharing . Premium-Abstellanlagen . Duschen und Umkleiden

Carpool

Es wird ein Carpooling-Angebot aufgebaut, mit dem dienstliche bzw. berufliche Wege der am Standort Beschäftigten abgewickelt werden können. Dieses Angebot zielt darauf ab, den eigenen Fuhrpark der Mieter zu reduzieren, dabei eine effizientere Nutzung der einzelnen Fahrzeuge zu ermöglichen sowie für die Beschäftigten die Notwendigkeit zu verringern, zur Durchführung von dienstlichen bzw. beruflichen Wegen mit dem eigenen Auto anzureisen.

E-Bike-Sharing

Mittels E-Bike sollen insbesondere Pendelwege zwischen dem Wiesbadener Hauptbahnhof und dem Standort zurückgelegt werden können. Das E-Bike-Sharing soll Pendlern, die mit der Bahn anreisen, für die „letzte Meile“ zwischen Hauptbahnhof und Standort eine bequeme und individuelle Alternative zur Busverbindung bieten.

Premium-Abstellanlagen

Hochwertige Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder zeichnen sich dadurch aus, dass sie weitgehend überdacht, sicher und einfach zu erreichen sind.

Duschen und Umkleiden

Für Beschäftigte sollen Duschen und Umkleiden bereitgestellt werden, die nach Quantität und Qualität den Anforderungen der Technischen Regeln für Arbeitsstätten, ASR A4.1 „Sanitarräume“, Abschnitt 6 (Kategorie B) sowie Abschnitt 7 entsprechen.

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der OFB Projektentwicklung wird entsprechende Regelungen zur Umsetzung dieser Maßnahmen beinhalten.

Monitoring

Im Rahmen eines Monitorings soll die Inanspruchnahme der vorstehend genannten Mobilitätsangebote erfasst, überwacht und auf etwaige Verbesserungsmöglichkeiten hin untersucht werden. Hierzu zählen insbesondere die Durchführung systematischer Beobachtungen und Erfassungen der jeweiligen Nutzungsintensität der verschiedenen Mobilitätsangebote, Nutzerbefragungen, Prüfung und ggf. Durchführung technischer Verbesserungen und Modernisierungen. Die Ergebnisse des Monitorings sind Grundlage ggf. erforderlicher Anpassungen oder Ergänzungen des Mobilitätskonzepts, um Angebot und Nachfrage nach Mobilitätsleistungen im erforderlichen Umfang austarieren zu können.

Geeignete zeitliche Intervalle für das Monitoring sind noch zu definieren.

2.2 Grundlagen zur Ermittlung der Stellplätze und der Abstellplätze

Der Stellplatzbedarf wird im Regelfall nach der Stellplatzsatzung der LH Wiesbaden und deren Richtzahlen ermittelt.⁸ In der Richtzahlentabelle sind folgende Faktoren angegeben (siehe dort Nr. 2.1):

Für Kfz-Stellplätze: 1 St je 35 m NF;

Für Fahrrad-Abstellplätze: 1 St je 60 m² NF.

Zur Ermittlung der Nutz- bzw. Nutzungsfläche für den Zustand des Endausbaus haben die Architekten, welche die Masterplanung für das Plangebiet erstellen, im Oktober 2020 eine Prognose vorgenommen. Dabei konnte auf Ergebnisse aus der Entwurfsplanung für den 1. Bauabschnitt zurückgegriffen werden. Die Prognose stützt sich auf Funktionsgrundrisse und Plausibilitätsüberlegungen. Vereinfachend wurde die Annahme getroffen, dass die gesamte Nutzfläche nur aus Büro- und Verwaltungsräumen besteht; auf das Gesamtergebnis hat dies keinen relevanten Einfluss. Diese Hochrechnung führte zu einer Gesamt-Nutzungsfläche nach DIN 277 von 69.570 m², wenn alle geplanten Vorhaben realisiert worden sind.

2.3 Stellplätze für Kfz

Ausgehend von der zuvor ermittelten Nutzungsfläche und bei gleichzeitiger Anwendung von § 52 Abs. 4 HBO ergäbe sich nach der Stellplatzsatzung ein Bedarf von 1.491 nachzuweisenden Stellplätzen. Baulich auf dem Gelände herstellbar sind rund 1.530 unterirdische Stellplätze, zuzüglich weniger oberirdischer Parkierungsmöglichkeiten. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum bleiben in dieser Betrachtung konsequent ausgeklammert.

⁸ Begriffsbestimmungen: Die Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277-1:2016-01 wird mit der Nutzfläche (NF) nach der Stellplatzsatzung gleichgesetzt.

Stellplätze (St) sind Stellplätze für Kfz und werden in der Stellplatzsatzung als Stpl. bezeichnet.

Abstellplätze (ASt) dienen Fahrrädern.

Mit dem Tiefbauamt und dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde abgestimmt, die herstellbaren 1.530 Stellplätze im Bebauungsplan festzusetzen, damit in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren keine Einzelfallbetrachtung mehr erforderlich ist.

Zwar sind auf das Baugebiet insgesamt bezogene Festsetzungen dem Bauplanungsrecht grundsätzlich fremd. Daher wird der Gesamtbedarf an Stellplätzen räumlich nach Baufeldern gegliedert, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen sind. Die Baufelder stimmen mit später zu schaffenden Baugrundstücken überein, für die jeweils ein eigenständiges Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. In den textlichen Festsetzungen wird jedem Baufeld eine Stellplatzzahl zugeordnet, die sich aus der Größe der Geschossfläche und den räumlich-baulichen Gegebenheiten in der geplanten Tiefgarage zusammensetzt. In der Summierung aller Baufelder ergeben sich wieder 1.530 Stellplätze. Das ist ein Kompromiss zwischen den bauplanungsrechtlichen Anforderungen einerseits und dem Umstand andererseits, dass es sich trotz der Untergliederung in Bauabschnitte um eine zusammenhängende und aufeinander abgestimmte Standortentwicklung handelt.

Das Mobilitätskonzept kommt in seiner Prognose auf eine etwas höhere Anzahl von 1.677 Stellplätzen. Das daraus resultierende Delta zur Ermittlung nach der Stellplatzsatzung ist nicht erheblich (kleiner 10 %). In die Prognose des Mobilitätskonzepts gehen relevante Faktoren wie z. B. ein 50-prozentiger Anteil der Landesbeschäftigten (mit ÖPNV-Landesticket) an der Gesamtzahl der Beschäftigten ein, der kaum unterschritten, vermutlich aber überschritten wird, was einen geringeren Stellplatzbedarf zur Folge hätte. (Der 1. Bauabschnitt im neuen Gebiet „Seven Gardens“ ist bereits langfristig an Landesbehörden wie das Hessische Landeskriminalamt (LKA) und Hessen Mobil vermietet worden. Mit voraussichtlich 1.000 Beschäftigten entspricht das bereits einem Anteil von mehr als einem Viertel aller prognostizierten 3.900 Beschäftigten.)

Aufgrund der nicht vermeidbaren Unsicherheiten einer Prognose, die mehr als 15 Jahre in die Zukunft gerichtet ist, wird sich der tatsächliche Stellplatzbedarf erst über einen Zeitraum von vielen Jahren herausbilden. Da infolge des Monitorings im Bedarfsfall eine Feinjustierung zwischen Stellplatzangebot und -nachfrage vorgenommen werden kann, ist die Erschließung dauerhaft gesichert.

2.4 Abstellplätze für Fahrräder

Im Falle der Reduzierung der Kfz-Stellplätze um 25 % oder 497 St (§ 52 Abs. 4 HBO) beläuft sich der rechnerische Zusatzbedarf für Fahrrad-Abstellplätze auf 994 ASt ($497 * 2$ ASt). Auf die Nutzungsfläche von 69.570 m² entfallen 1.160 ASt, so dass sich in der Summe rechnerisch 2.154 Abstellplätze für das Gesamtprojekt ergeben würden. Bei geschätzt 3.900 Mitarbeitenden auf dem Standort wäre das deutlich zu hoch gegriffen. Das auf nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer orientierte Mobilitätskonzept schätzt im Falle des vertraglich geregelten Szenarios 1 einen tatsächlichen Bedarf von 455 Abstellplätzen.

Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze gemäß Mobilitätskonzept fest. Die Festsetzung wird ebenfalls nach Baufeldern gegliedert, und innerhalb derer proportional auf die dort zulässige Geschossfläche bezogen. Zusammen ergeben sich 455 Abstellplätze, die sowohl ebenerdig in gesicherten Anlagen als auch innerhalb der Tiefgarage eingerichtet werden. Sollte sich später entgegen der Prognose der Bedarf an Abstellplätzen noch erhöhen, könnten diese ergänzt werden. Eine Potenzialbetrachtung hat ergeben, dass es ohne Weiteres möglich wäre, mehr als 550 Abstellplätze bereitzustellen.

3 Werbeanlagen

Um nachteilige Wirkungen auf die Wohnnutzung in der Nachbarschaft des Plangebiets zu unterbinden und um eine in der Gesamtwahrnehmung ansprechende Gestaltung zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen in eindeutiger Form geregelt und beschränkt.

Die Festsetzungen betreffen im Einzelnen die Größe, die Lage und die Art der Beleuchtung bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen. Werbeanlagen mit dynamischem Licht sind aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes, der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Aspekten heraus von der Zulässigkeit ausgenommen.

C Hinweise

Weitere planungsrelevante Hinweise sind in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“ aufgenommen und bei allen baulichen Vorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

D Pflanzliste

Die Pflanzlisten sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Südlich der Dostojewskistraße“. Sie enthalten differenzierte und vielfältige Vorschläge zur Bepflanzung mit geeigneten standortgerechten Bäumen und Pflanzarten.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum einer Projektentwicklungsgesellschaft. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht notwendig.

2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Die Projektentwicklungsgesellschaft übernimmt die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Kosten. Es wurde ein städtebaulicher Vorvertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen der vom Stadtplanungsamt zu erbringenden Planungsleistungen geschlossen.

Sonstige Festlegungen zur Kostenübernahme werden zwischen der LH Wiesbaden und der Projektentwicklungsgesellschaft in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

3 Statistische Angaben

[Wird im Entwurf des Bebauungsplans nachgetragen.]

IV UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Zielsetzung

Die Gebäude des heutigen Behördenzentrums an der Dostojewski- und Hölderlinstraße in Wiesbaden weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Dieser ergibt sich zunächst aus den veralteten baulichen und technischen Anlagen, darüber hinaus auch aus der langjährigen Nutzung. Weiterhin entspricht die ursprüngliche Gebäudekonzeption nicht länger den Anforderungen moderner und flexibler Büronutzungsformen. Auch unter energetischen Gesichtspunkten ist die weitere Nutzung des derzeitigen Gebäudekomplexes nicht zukunftsfähig. Demgegenüber steht hoher Bedarf für die Nutzung durch Verwaltung in der Landeshauptstadt Wiesbaden. Deshalb soll das an Dostojewskistraße, Teutonenstraße und beiderseits der Hölderlinstraße gelegene Areal, in dem insbesondere Landesbehörden, das Landeskriminalamt und die Finanzämter Wiesbaden I und II untergebracht sind, neu errichtet werden.

Hierzu erarbeitet die Projektgesellschaft der OFB Projektentwicklung GmbH gemeinsam mit KSP Engel aus Frankfurt am Main ein bedarfsgerechtes Entwicklungskonzept, das als Masterplan Seven Gardens bezeichnet wird. Der Masterplan wird begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans kontinuierlich fortgeschrieben.

Es ist vorgesehen, den Gebäudebestand sukzessive abzubauen und in sechs Phasen bzw. Bauabschnitten durch Neubauten zu ersetzen. Für den Bauteil 1, identisch mit der Phase 1, wurde bereits eine Bauvoranfrage positiv beschieden. Der Bauantrag ist eingereicht worden. Es handelt sich hierbei um den nördlichen, mittleren Komplex an der Dostojewskistraße. In diesem Bereich werden die Bestandsgebäude (ehem. Hessisches Sozialministerium) nicht mehr genutzt und stehen kurz vor dem Abbruch. Der Projektzeitraum beträgt ca. 17 Jahre, der Abschluss ist für das Jahr 2036 vorgesehen. Künftig sind ca. 3.900 Arbeitsplätze auf dem Schiersteiner Berg zu erwarten.

1.1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans

(siehe auch Teil 1 Punkt 4 „Festsetzungen des Bebauungsplans“)

Größe des Geltungsbereichs	49.365 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	10.894 m ²
Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet	38.471 m ²
Maß der baulichen Nutzung (GR)	18.446 m ²
Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull (ü.NHN) als Mindest- und Höchstmaß (GH)	18,0-51,3 m
Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß (GH)	26,9 m

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Eine detaillierte Auseinandersetzung zum Thema Flächenverbrauch befindet sich in Kapitel 2.1 „Fläche und Boden“. Um Wiederholungen zu vermeiden wird dorthin verwiesen.

1.2 Methodischer Aufbau und Definition des Untersuchungsumfangs

Durch die Anlage 1 zum BauGB wird dem Plangeber ein vielseitiges Instrument zur inhaltlichen Ausgestaltung des Umweltberichts an die Hand gegeben. Insbesondere die Verknüpfung der Punkte Nr. 2 b) der Anlage 1 mit den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes eröffnet sowohl bei der Bestandsaufnahme als auch der Bewertung der Eingriffe ein sehr breites und tiefes Betrachtungsspektrum.

Eine detaillierte Prüfung aller möglichen Auswirkungskombinationen und Kreuzverflechtungen ist jedoch weder in vertretbarem Aufwand leistbar noch zielführend.

Methodischer Aufbau

Der vorliegende Umweltbericht deckt die inhaltlichen Anforderungen der Anlage 1 des BauGB umfänglich ab, unterscheidet sich in seiner Gliederung jedoch wie folgt geringfügig von der vorgeschlagenen Strukturierung der einzelnen Kapitel:

Die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e) bis h) werden als der Abwägung zugängliche Umweltschutzziele in Kapitel 1.3 behandelt, einschließlich einer Darstellung der Art und Weise, wie die Umweltschutzziele berücksichtigt werden.

Um die Les- und Nachvollziehbarkeit des Umweltberichts zu verbessern, werden Bestandsaufnahme und Auswirkungsanalyse zum jeweiligen Schutzgut bzw. Umweltbelang in einem Kapitel gebündelt dargestellt.

Die Definition und Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich mit einer Einschätzung zur Wirksamkeit der Maßnahmen erfolgt analog zu Anlage 1 des BauGB in einem gesonderten Kapitel.

Im Hinblick auf die unter Nr. 2 lit. ee) bis hh) in der Anlage 1 zum BauGB aufgeführten potenziellen Ursachen erscheint eine Bezugnahme zu jedem einzelnen Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) bis i) unverhältnismäßig, weshalb für diese Aspekte regelmäßig in sich abgeschlossene Ausführungen formuliert werden.

Die Auswirkungsabschätzung bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt, methodisch bedingt, im Anschluss an das zuvor genannte Kapitel.

Definition des Untersuchungsumfangs

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB trifft die Gemeinde für jeden Bebauungsplan selbst die Entscheidung zur erforderlichen Untersuchungstiefe, um die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Darüber hinaus bezieht sich der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Bei jedem im Rahmen eines Bebauungsplans zu erstellenden Umweltberichts ist demnach eine individuell auf die Fallkonstellation zugeschnittene Betrachtung der Umweltbelange erforderlich. Hier sind die nachfolgenden Aspekte mitbestimmend bei der Ermittlung des Untersuchungsumfangs und der Untersuchungstiefe:

Ausschlaggebend für die Untersuchungstiefe sind auch die Ergebnisse eines Scoping-Termins mit Vertretern der Fachbehörden der Stadt Wiesbaden, der am 07.02.2020 im Stadtplanungsamt stattfand. Während des Termins wurden die Rahmenbedingungen der vorzulegenden Gutachten sowie die wesentlichen Kernpunkte der städtebaulichen Planung abgestimmt

Das zur Aufstellung dieses Bebauungsplans durchzuführende Regelverfahren sieht eine zweistufige Beteiligung vor. Zunächst sind die frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) durchzuführen. Behördlicherseits besteht hier Gelegenheit zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Nach dem Rücklauf aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und dem Erarbeiten des Bebauungsplan-Entwurfs finden die formellen Beteiligungsverfahren statt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB), die erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bieten. Das Aufstellungsverfahren endet mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans⁹

1.3.1 Fachgesetze

Im Allgemeinen werden im Umweltbericht die Belange des Umweltschutzes nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) dargestellt, welche in den folgenden Fachgesetzen und -plänen festgesetzt sind.

Zu den Umweltbelangen zählen nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des
- Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

⁹ Hinweis: Da zum Vorentwurf des Bebauungsplans insbesondere das Maßnahmenkapitel noch nicht abschließend behandelt werden kann, wird bei der Berücksichtigung der Umweltschutzziele i. d. R. noch nicht auf die entsprechenden Unterkapitel des Maßnahmenteils verwiesen. Dies wird im weiteren Verfahrensverlauf nachgetragen.

Eine detaillierte Darstellung zur Berücksichtigung aller Umweltbelange, sowie der jeweiligen Umweltziele der einzelnen Fachgesetze, Fachpläne und kommunaler Planungen würde den Kapiteln zu Methodik, Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und den Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle zu weit vorgreifen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, erscheint es stattdessen in den meisten Fällen zielführender, auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichts zu verweisen, in denen die einschlägigen Belange und Ziele des Umweltschutzes Berücksichtigung finden.

Folgende Fachgesetze, Fachpläne und kommunale Planungen legen Ziele des Umweltschutzes fest, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

...

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

...

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

...

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern. Dabei sind die Auswirkungen auf das Klima und das Wirkungsgefüge mit den anderen Schutzgütern zu beachten.

Berücksichtigung

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (unter Abschnitt)
sparsamer Umgang mit Grund und Boden	2.1
Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen	3 / 4

Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, inklusive Wirkungsgefüge mit den anderen Schutzgütern	2.7
--	-----

Raumordnungsgesetz (ROG)

§ 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung

...

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.

...

§ 2 Grundsätze der Raumordnung

(1) Die Grundsätze der Raumordnung sind im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs. 2 anzuwenden und durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren, soweit dies erforderlich ist.

(2) Grundsätze der Raumordnung sind insbesondere:

...

6. Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen und die biologische Vielfalt sind zu schützen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen, den Erfordernissen des Biotopverbundes ist Rechnung zu tragen. Für den vorbeugenden Hochwasserschutz an der Küste und im Binnenland ist zu sorgen, im Binnenland, vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen. Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dabei sind die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine sparsame Energienutzung sowie für den Erhalt und die Entwicklung natürlicher Senken für klimaschädliche Stoffe und für die Einlagerung dieser Stoffe zu schaffen.

...

Berücksichtigung

Die Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung wird Rechnung getragen, indem die verschiedenen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange im

Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht gegeneinander abgewogen werden.

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (unter Abschnitt)
Boden	2.1
Wasserhaushalt	2.2
Tierwelt	2.4
Pflanzenwelt	2.3
Klima / Lufthygiene	2.7
Erfordernisse des Biotopverbundes	2.6, 2.8
Hochwasserschutz	2.2
Lärmschutz	2.9
Klimaschutz und Klimaanpassungen	2.7, 2.14

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Nach § 13 BNatSchG gilt zudem, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind und dass nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder falls nicht möglich, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren sind.

Berücksichtigung

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (unter Abschnitt)
Sicherung der biologischen Vielfalt	2.6

Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	2.1-2.4, 2.6-2.8
Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft	2.5, 2.6, 2.10
Der Maßnahmenkatalog des Umweltberichts greift die Gliederungshierarchie (Vermeidung Verringerung, Ausgleich) und soweit möglich das Verursacherprinzip auf.	

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(vgl. § 1 BNatSchG)

Berücksichtigung

(vgl. § 1 BNatSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1 Zweck

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Berücksichtigung

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (unter Abschnitt)
Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung	2.2

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen seiner natürlichen Funktionen zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Berücksichtigung

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (unter Abschnitt)
Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wiederherstellen	2.1
Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen	2.1
Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	2.10

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG)

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

Berücksichtigung

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (unter Abschnitt)
Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen	2.1
Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	2.1
sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß	2.1
Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten	2.1

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Zweck des Gesetzes

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

(2) Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

§ 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (unter Abschnitt)
Schutz ...	
... der Menschen	2.9, 2.12
... von Tieren	2.4
... von Pflanzen	2.3
... des Bodens	2.1
... des Wassers	2.2
... der Atmosphäre	2.7
... von Kultur- und sonstigen Sachgütern	2.10, 2.12
... vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen durch Steuerung der Nutzungszuordnung	2.9

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021)

§ 1 Zweck und Ziel des Gesetzes

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

(2) Ziel dieses Gesetzes ist es, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 65 Prozent im Jahr 2030 zu steigern.

(3) Ziel dieses Gesetzes ist es ferner, dass vor dem Jahr 2050 der gesamte Strom, der im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone (Bundesgebiet) erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt wird.

Berücksichtigung

Auch wenn es sich um prioritäre Umweltschutzziele handelt, können bauplanungsrechtlich keine zwingenden Vorgaben oder Festsetzungen zur Nutzung bestimmter regenerativer Energiequellen oder zur Verwendung bestimmter technischer Anlagen getroffen werden. Jedoch wird der Bebauungsplan die Errichtung und den Betrieb solarenergetischer Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude ermöglichen, weil das Reservieren von Flächen zulässig ist:

„... die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEIG)

§ 1 Zweck und Ziel

(1) Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

(2) Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.

Berücksichtigung

Ähnlich wie beim EEG kann der Bebauungsplan im vorliegenden Fall keine sinnvollen verbindlichen Vorgaben und Festsetzungen treffen. Dies liegt in Teilen auch darin begründet, dass es sich um ein bereits in weiten Teilen bebautes Gebiet handelt. Der Bebauungsplan kann jedoch die Errichtung und den Betrieb solarenergetischer Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude durch eine Ausnahmeregelung zum Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe unterstützen. Die weitere Umsetzung und Berücksichtigung des GEG bleibt hier der nachgelagerten Planungsebenen überlassen.

1.3.2 Fachpläne

Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 in der Fassung der dritten Änderung vom Juni 2018

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen hat als Staatsziel Verfassungsrang. Angesichts der nach wie vor fortschreitenden Verluste an Biodiversität und des deutlichen Klimawandels sind diese zunehmend gefährdet. Demgemäß hat der schonende Umgang des Menschen mit den natürlichen Lebensgrundlagen

bei allen Planungen höchste Priorität. Die Entwicklung des Landes muss neben der ökonomischen Leistungsfähigkeit auch an der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der Lebensqualität für die heutige Bevölkerung und für zukünftige Generationen ausgerichtet werden.

Bei allen räumlichen Planungen ist der Grundsatz einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme zu berücksichtigen.

Von einer in Teilräumen voraussichtlich rückläufigen Bevölkerung geht nicht automatisch ein entsprechender Impuls zur Verringerung der Siedlungs- und Verkehrsfläche aus, so dass zusätzliche Maßnahmen getroffen werden müssen, die Neuinanspruchnahme von Flächen zu begrenzen.

Grundsätze und Ziele

Die Ausweisung von Flächen zu Siedlungszwecken im Rahmen der Regionalplanung dient der Bereitstellung von ausreichenden Flächen für den Wohnsiedlungs-, Infrastruktur- und Gewerbeflächenbedarf an den geeigneten Standorten entsprechend den Leitvorstellungen der dezentralen Konzentration und der nachhaltigen Entwicklung zum Zwecke der Flächenvorsorge, Vermeidung der Bebauung von Flächen, die anderen Raumnutzungsansprüchen vorbehalten bleiben müssen oder als Siedlungsstandorte aus Gründen mangelnder Infrastrukturversorgung oder zur Erhaltung der natürlichen Ressourcen, des Natur-, Klima- und Landschaftsschutzes u. ä. ungeeignet sind.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind in der für den jeweiligen Naturraum typischen Form zu schützen und zu entwickeln. Zur Sicherung des Naturhaushalts sind hinreichend große Flächen mit intaktem oder wenig beeinträchtigtem Naturhaushalt vor Inanspruchnahme zu schützen; eine ungestörte natürliche Entwicklung ist zu fördern (Prozessschutz) und vorhandene Schäden sind zu beseitigen. Auf den übrigen Flächen ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes auf das Maß zu begrenzen, das unvermeidbar ist.

Die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist zu sichern. Nicht oder nur schwer erneuerbare Naturgüter dürfen nur genutzt werden, wenn andere Belange überwiegen und keine Alternativen bestehen. Besonderen Schutz genießen die in Hessen heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften, deren Vorkommen auf bestimmte Naturräume begrenzt ist, sowie die Rastplätze und Wanderwege der wild lebenden wandernden Tierarten.

Für das Klima wichtige Flächen sollen erhalten und entwickelt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf ihr Erfordernis zu überprüfen und dem jeweiligen Landschaftsbild und Naturhaushalt nach Lage und Ausführung anzupassen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern.

Eingriffe sollen auf vorbelastete Gebiete oder im räumlichen Anschluss an solche Flächen konzentriert werden, sofern diese nicht aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder sonstigen vorrangigen öffentlichen Interessen hiervon freizuhalten sind.

Das Grundwasser ist so zu schützen und zu schonen, dass ein anthropogen weitgehend unbeeinflusster Zustand erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird und nur die unter wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten gewinnbare Grundwassermenge (entspricht dem nutzbaren Grundwasserdargebot) entnommen wird, die geringer ist als das langjährige Mittel der Grundwasserneubildung.

Die Einstellung klimatischer Belange in die Abwägungsvorgänge der räumlichen Planung hat sich an der Einstufung der Räume nach ihrer Bedeutung für Klimaschutz und Luftreinhaltung zu orientieren.

Abwässer sind so zu reinigen, dass von ihnen keine nachteiligen Wirkungen auf die Gewässer (Grundwasser, oberirdische Gewässer und Küstengewässer) sowie andere Schutzgüter ausgehen.

Berücksichtigung

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (unter Abschnitt)
Vermeidung der Bebauung von Flächen, die anderen Raumnutzungsansprüchen vorbehalten bleiben müssen	2.1
Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft	2.5, 2.6
Sicherung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter	2.1-2.4, 2.6-2.8
besonderer Schutz der in Hessen heimischen Tier- und Pflanzenarten	2.3, 2.4
Erhaltung von Flächen, die für das Klima wichtig sind	2.7
Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft	2.1, 2.5
Konzentration von Eingriffen auf vorbelastete Gebiete	2.1
Grundwasserschutz	2.2
Einstellung klimatischer Belange in die Abwägung der räumlichen Planung	2.7
Abwässer sind so zu reinigen, dass von ihnen keine nachteiligen Wirkungen ausgehen	2.2

Regionalplan Südhessen (Stand Dezember 2018)

Die Sicherung des Freiraums und der Freiraumfunktionen sind tragende Elemente einer dauerhaft umweltgerechten Raumentwicklung als Grundlage für die nachhaltige Sicherung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grundwasser, Boden und Klima sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt.

Die vorliegende Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Die Fläche des Geltungsbereichs wird im Regionalplan Südhessen 2010 vollständig als „Vorranggebiet für Siedlungen im Bestand“ ausgewiesen.

Nach Ziel 3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen beinhaltet das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen. Weiterhin beinhaltet diese Kategorie Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen.

Zu den umweltbezogenen Grundzügen der Planung für die Planungsregion Südheßens zählen insbesondere:

Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz durch ein überörtliches Biotopverbundsystem, Klimaschutz und Klimaadaptation, Gewässerschutz, Erholung und Land- sowie Forstwirtschaft; Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes.

Verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels als wichtige Querschnittsaufgabe bei allen Planungsentscheidungen in der Region.

Freiräume

G4.1-1 Der Freiraum soll insgesamt und mit seinen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für eine nachhaltige Raumentwicklung gesichert werden.

G4.1-2 Dem weiteren Verlust an Freiraum und einer dauerhaften quantitativen und qualitativen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen soll entgegengewirkt werden.

G4.1-4 Vor allem im Verdichtungs- und Ordnungsraum sollen zusammenhängende Freiräume in einem Freiraumverbund entwickelt werden. Die Vernetzung mit den Freiflächen innerhalb der Siedlungsbereiche ist herzustellen.

Naturräume

G4.2-2 ... die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes soll gewahrt, die Medien Luft, Wasser, Boden, Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt in ihren Funktionen und in ihrem Zusammenwirken nicht beeinträchtigt werden.

Klima

G4.6-1 Klimarelevante Planungen sollen grundsätzlich klimaschützende Aspekte, insbesondere die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, berücksichtigen.

G4.6-2 Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.

Bodenschutz

G4.8-1 Böden und ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt, die Gesellschaft und Wirtschaft, als Lebens- und Siedlungsraum sollen erhalten und nachhaltig gesichert werden.

G4.8-2 Böden sind schonend und sparsam zu nutzen. Die Versiegelung ist auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Die Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher anders genutzter Böden.

Lärmschutz

G 4.9-1 Bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben sollen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, zumindest aber die jeweiligen Richt- oder Grenzwerte der einschlägigen Bundesimmissionschutzverordnungen bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Können diese z. B. durch ausreichende Abstandsbemessungen nicht eingehalten werden, sollen Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes berücksichtigt werden.

Wasser

G 6.1.1 Das Grundwasser als eine natürliche Lebensgrundlage des Menschen sowie der Pflanzen- und Tierwelt ist flächendeckend zu schützen und nachhaltig zu sichern.

G 6.1.2 In der Planungsregion Südhessen sind die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden oder zu begrenzen, eine Verschlechterung des Grundwasserzustandes zu verhindern und einen guten Zustand des Grundwassers zu erreichen.

G 6.1.5 Unversiegelte Flächen sind als Voraussetzung für die natürliche Grundwasserneubildung und Filterung des Wassers im Boden möglichst zu erhalten oder durch Rückbau wiederherzustellen. Die Möglichkeit zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Boden soll weitgehend genutzt werden.

Siedlungsstruktur

G 6.4.4 Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Siedlungsentwicklung ist am Landschafts- und Umweltschutz zu orientieren.

Berücksichtigung

Weiterhin sind die nachfolgenden Umweltbelange und Ziele von Bedeutung

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (unter Abschnitt)
nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen	2.1-2.4, 2.6-2.8
sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen	2.1-2.4, 2.6-2.8
Erhaltung der Artenvielfalt	2.6
nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz	2.3, 2.4, 2.6
Klimaschutz und Klimaadaptation	2.7, 2.14
Gewässer- und Grundwasserschutz	2.2
Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes	2.5, 2.10, 2.12
verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels	2.7, 2.14
Schutz der Bodenfunktionen	2.1
sparsamer Umgang mit Grund und Boden	2.1
Lärmschutz	2.9

1.3.3 Kommunale Plangrundlagen und Zielvorgaben

Flächennutzungsplan Wiesbaden (2010)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Wiesbaden als Sondergebiet im Bestand mit der Zweckbestimmung Verwaltung ausgewiesen und wird damit aus dem FNP entwickelt.

Der FNP formuliert eine Reihe von schutzgut- und Maßstabebenen bezogenen Umweltzielen. Da eine vollständige Darstellung in diesem Kontext zu weit führen würde, werden nachfolgend die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besonders relevanten Umweltziele aufgeführt.

Leitziele

Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale im Wiesbadener Stadtgebiet ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln. Hierzu sind die ausgewiesenen und zukünftig auszuweisenden Schutzgebiete zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die weitere Stadtentwicklung muss sich an der naturräumlichen Ausstattung der Teilräume, ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit orientieren.

Wasser

Bei der Bodennutzung (Land-, Forstwirtschaft, Gärten) sind die natürlichen Überschwemmungsgebiete der Bäche angemessen zu berücksichtigen.

Das Grundwasser muss langfristig im gesamten Stadtgebiet eine so gute Qualität haben, dass es entsprechend den Werten der Trinkwasserverordnung (TVO) als Trinkwasser genutzt werden kann, soweit keine geogene Vorbelastung vorliegt.

Boden/Abfall

Die Konzentration von Schadstoffen im Boden darf sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht erhöhen. Sämtliche kontaminierten Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) sind zu sanieren.

Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können (Flächenrecycling).

Klima/Luft

Auch bei austauscharmen und windarmen Wetterlagen muss durch das System der Hangwinde im Laufe einer Nacht sichergestellt sein, dass wie bisher mindestens alle zwei Stunden ein völliger Luftaustausch in der Innenstadt stattfindet. Die Temperaturdifferenz zwischen der aufgeheizten Innenstadt und den Kaltluftentstehungsgebieten außerhalb der Stadt darf im Laufe von Sommernächten 5° C nicht übersteigen. Dazu sind alle Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabflussbahnen von Bebauung, Auffüllungen und geschlossenen Gehölzbeständen freizuhalten.

Bestehende innerstädtische Grünzüge sind zu erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern.

Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Pflanzen und Tiere Rechnung trägt.

Arten- und Biotopschutz

Das heute in Wiesbaden vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, ist quantitativ und qualitativ zu sichern und durch Maßnahmen der Biotopentwicklung und -vernetzung zu entwickeln. Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollenen sowie bestandsbedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurückzugeben.

Der gesamte Wiesbadener Stadtwald ist in seiner flächenmäßigen Ausdehnung zu erhalten und nach dem ökologischen Programm und den "Waldbaurichtlinien für den Wiesbadener Stadtwald" nach Grundsätzen naturgemäßer Waldwirtschaft zu behandeln. 10 % der Waldfläche sind als Schutzkategorien nach Naturschutzrecht, Biotopschutzwälder und Altholzinseln auszuweisen.

Ca. 15 % des Stadtgebiets sind einer extensiven Nutzung zuzuführen.

Lärm/Menschliche Gesundheit

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden. In vorhandenen Wohngebieten ist eine schrittweise Reduzierung des Lärmmittelungspegels auf max. 60 dB(A) herbeizuführen, in Neubaugebieten dürfen die Werte von 55 dB(A) nach der DIN 18005 nicht überschritten werden.

Landschaftsplanung

Die Freiräume in den besiedelten Bereichen für Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion sind in ihrem Zustand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Berücksichtigung

Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung (unter Abschnitt)
Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts langfristig sichern	2.1-2.4, 2.6-2.8
Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig sichern	2.1-2.4, 2.6-2.8
Sicherung der Grundwasserqualität	2.2
Schutz des Bodens vor weiteren Belastungen und Sanierung von Altlasten	2.1
Minimierung des Flächenverbrauchs	2.1
Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftabflussbahnen von Bebauung, Auffüllungen und geschlossenen Gehölzbeständen	2.3, 2.7
Erhalt innerstädtischer Grünzüge	2.3

Verbesserung der Luftqualität	2.7
Sicherung und Entwicklung des vorkommenden Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume	2.3, 2.4, 2.6
Vermeidung einer weiteren Zunahme der Lärmbelastung	2.9
Erhalt, Pflege und Entwicklung von Freiräumen für Grünstrukturen mit Vernetzungsfunktion	2.3, 2.6

Landschaftsplan Wiesbaden (2002)

Im Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden wird im Planteil „Planung“ das Betrachtungsgebiet als „Wohn- und sonstige Bauflächen“ im Bestand ausgewiesen.

Grundsätzliche Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Arten- und Biotopschutzfunktion im Innenbereich.

In den stark verdichteten Siedlungsbereichen (Block- und Blockrandbebauung) ist eine Verbesserung der Grünsituation z.B. durch Fassadenbegrünung, Anlage von Dachgärten und begrünten Dächern anzustreben. Langfristig soll die Entkernung und Entsiegelung der Blockinnenbereiche erreicht werden, auch um das direkte Wohnumfeld attraktiver gestalten zu können.

Berücksichtigung

Neben der Erhaltung ausgewählter Bestandsbäume verfolgt die Planung der Außenanlagen das Ziel, stadtbildprägende Baumreihen zu schaffen und dem Standort einen attraktiven stadtgesterischen Rahmen zu geben. In der heutigen Situation sind entlang der Dostojewskistraße beidseitig des Straßenraums Längsparker angeordnet. Die Planung sieht die Umwandlung der Längsparkstreifen in Pflanz-/Parkstreifen vor. Weiterhin soll durch Dachbegrünung dem teilweisen Verlust an Grünflächen durch mögliche Baumrodung entgegengewirkt werden.

Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ (2012)

Die Synthetische Klimafunktionskarte weist das Gebiet als „Intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch“ aus. Der mittlere Versiegelungsanteil (ca. 70-90 %) mit geringem Vegetationsbestand führt tagsüber zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und nur geringen Abkühlungen. Daran schließen sich im Süden Bereiche an, die als „Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch“ festgelegt worden sind.

Der Standort liegt laut Klimabewertungskarte der LH Wiesbaden in einer Sanierungszone mit der Bezeichnung „Siedlungsfläche hoher passiver klimatischer Empfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“. Die südlich angrenzenden Flächen befinden sich größten Teils in einer Sanierungszone mit der Bedeutung „Siedlungsfläche unterschiedlicher passiver Klimaempfindlichkeit und Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen“.

Weitere Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht grundsätzlich nicht erfolgen, falls doch sind die klimatischen Gegebenheiten besonders zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Das erarbeitete Klimagutachten analysiert und bewertet die örtliche Situation in Bezug auf Überwärmung sowie Luftaustausch und formuliert konkrete Handlungsoptionen, um den erheblichen negativen Auswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen können, entgegenzuwirken. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf das Kapitel 2.7 verwiesen, in welchem die wichtigsten Inhalte des Klimagutachtens erläutert werden.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (2007)

§ 1 Ziel und Schutzzweck

Bäume sind wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart und zur

- Erhaltung und nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage für die Einwohner,
- Belebung, Gliederung und Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung und Verbesserung des Stadtklimas und der klimatischen Verhältnisse,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen, z.B. Luftverunreinigung und Lärm,
- Erhaltung eines artenreichen Pflanzenbestandes,
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere und zur
- Erhaltung von Zonen der Ruhe und Erholung nach Maßgabe dieser Satzung zu schützen.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Von dieser Satzung geschützt sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, jeweils gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm.

(2) Von dieser Satzung nicht geschützt sind

- a) Baumbestände in Baumschulen und Gärtnereien, soweit sie Erwerbszwecken dienen,
- b) Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Speierling,
- c) Bäume, die Bestandteil des Waldes im Sinne des Hessischen Forstgesetzes sind.

...

§ 4 Erhaltungs- und Genehmigungspflicht

(1) Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen. Es ist verboten, geschützte Bäume ohne Genehmigung zu beseitigen, zu schädigen oder zu verändern.

(2) Eine Schädigung ist ein Eingriff in den Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich des Baumes, der zu Langzeitschäden oder zu einem vorzeitigen Absterben des Baumes führen kann. Im Wurzelbereich gehören hierzu insbesondere

- die Befestigung der Bodenfläche mit Asphalt, Beton oder einer anderen wasser- oder luftundurchlässigen Decke,
- Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen,

- das Zuführen von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen,
- die Anwendung oder das Zuführen von schädigenden Stoffen, z.B. Herbiziden, Streusalz, Ölen, Säuren, Laugen oder anderen Chemikalien.

(3) Eine Veränderung liegt vor, wenn an einem geschützten Baum ein Eingriff vorgenommen wird, der das charakteristische Aussehen wesentlich verändert, das weitere Wachstum verhindert oder dessen Funktion für die Umwelt beeinträchtigt.¹⁰

Berücksichtigung

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung. Die erwähnten Regelungen zum Schutz des Baumbestandes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Qualitätsanforderungen für Ersatzpflanzungen gehen im Bebauungsplan über die Mindestanforderungen der Baumschutzsatzung hinaus.

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden erhaltenswerte Bäume, welche nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, ermittelt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird für weiterführende Informationen auf das Kapitel 2.3 dieses Umweltberichts verwiesen.

Grünordnungsplan (GOP)

Die Landschaftsplanung ist vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert und wird insbesondere im Umweltbericht ausführlich behandelt und dargestellt.

1.3.4 Schutzgebiete

Durch den Bebauungsplan werden keine Schutzgebiete beeinträchtigt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird für weiterführende Informationen auf das Kapitel 2.8 dieses Umweltberichts verwiesen.

1.4 Anlagen und Gutachten zum Umweltbericht

Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltbericht)

Anlage 1

Zeichnung: Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen

Anlage 2

Text: Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen

Umweltbezogene Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans sind Fachbeiträge von verschiedenen Fachplanern in das Verfahren eingeflossen. Darunter fallen ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU), ein Klimagutachten von ÖKOPLANA sowie ein Bodengutachten von VALTEQ Global Assessment GmbH. Der Aspekt des Artenschutzes wird dabei im weiteren Verfahrensverlauf durch ein Konzept zu Animal-Aided Design ergänzt werden.

Darüber hinaus erarbeitet die Fachgruppe Mobilitätsmanagement (Prof. Blees) am Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen der Hochschule RheinMain ein

¹⁰ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 8. Februar 2007 (§§ 5 und 51 Nr. 6 HGO; § 30 HENatG).

Mobilitätskonzept, wovon bereits ein Kurzbericht vorliegt. Die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes werden für eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung vom Zentrum für integrierte Verkehrssysteme (ZIV) weiterverwendet.

Außerdem wird ein in Arbeit befindliches Nachhaltigkeitskonzept von LCEE Life Cycle Engineering Experts GmbH u.a. die Themen Energie und CO₂-Bilanz betrachten.

Abschließend wird zudem ein Entwässerungskonzept der Umweltplanung Bullermann Schnebele GmbH den Umgang mit anfallendem Regenwasser aufzeigen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Farbcodierung zur Einschätzung der Auswirkungen:			
+ Positive Auswirkungen	o Keine Auswirkungen	- Negative Auswirkungen	-- Erheblich negative Auswirkungen

2.1 Fläche und Boden

2.1.1 Bestandsaufnahme

Fläche				
Bedarf an Grund und Boden				
	B-Plan alt	B-Plan neu	Veränderung gegenüber Ausgangszustand	
Fläche Geltungsbereich	49.365 m ² (100 %)	49.365 m ² (100%)	-	
öffentliche Verkehrsfläche	10.910 m ² (22,1 %)	10.894 m ² (22 %)	-16 m ² (0%)	
Fläche SO-Gebiet	38.455 m ² (74,1 %)	38.471 m ² (78 %)	16 m ² (0 %)	
Detailbetrachtung SO-Gebiet				
	Bestand	Festsetzungen B-Plan	Veränderung	
unversiegelte Flächen mit Erdanschluss	9.971 m ² (26,6 %)	3.078 m ² (8 %)	-6.893 m ² (-69 %)	
intensiv begrünte Fläche	10.263 m ² (27,3 %)	6.924 m ² (18 %)	-3.339 m ² (-33 %)	
versiegelte oder teilversiegelte Fläche (oberirdisch)	27.262 m ² (72,7 %)	28.469 m ² (74 %)	1.207 m ² (+4 %)	
versiegelte oder teilversiegelte	27.262 m ² (72,7 %)	35.393 m ² (92 %)	8.131 m ² (+30 %)	

Fläche (ober- und unterirdisch)			
davon Hauptgebäude	13.312 m ² (35,4 %)	18.446 m ² (48 %)	5.134 m ² (+39 %)

Wirkfaktoren	Betroffenheit	
	ja	nein
Neuversiegelung / Flächenverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altlasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Boden

Das Plangebiet befindet sich im geologischen Strukturraum "Mainzer Becken". Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen¹¹ wird das Plangebiet großmaßstäblich durch Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden, örtlich Pseudogley-Parabraunerden geprägt, welche sich durch sehr hohes Ertragspotenzial auszeichnen. Das Gebiet selbst wird aufgrund stark anthropogener Überprägung ohne Bodengruppe- bzw. Einheit dargestellt.

Altlasten

Im Rahmen der Untersuchungen durch die VALTEQ Global Assessment Germany GmbH¹² im Jahr 2013 wurden keine wesentlichen umweltrelevanten Befunde identifiziert.

Nach Angaben des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG, heute HLNUG), sind in der Altflächen-Datei (ALTIS) für die Dostojewskistraße 4-8 und Hölderlinstraße 1-5 (Flur 60, Flurstück 46/16) Einträge zu ehemaligen Betrieben vorhanden. Diese bedeuten, dass aufgrund der Branchenklasse der Betriebe davon auszugehen ist, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Gemäß Auskunft des HLUG im Schreiben vom 20.11.2013 liegen jedoch keine konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG vor. Das Gefährdungspotenzial wird aufgrund der Einteilung nach Branchenklassen (hier Branchenklasse 1) als „sehr gering“ eingestuft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der Liegenschaft daher keine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des BBodSchG aus, sodass aus altlastentechnischer Sicht kein Handlungsbedarf besteht.

Auf unbebauten Flächen ist bei Tiefbauarbeiten eine Kampfmittelfreigabe bzw. -räumung erforderlich, insbesondere auch weil das Grundstück als Bombenabwurfgebiet bekannt ist und Bombentrichter dokumentiert sind.

¹¹ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de> (aufgerufen am 20.05.2020).

¹² Anmerkung: Dieses Gutachten wurde durch den Voreigentümer im Jahr 2013 in Auftrag gegeben und war Bestandteil des Kaufvertrages. Die Aussagen daraus sind weiterhin aktuell und belastbar.

Aufgrund des Baujahres einzelner Gebäude, sollte bei Abrissmaßnahmen auf potenziell PCB (Polychlorierte Biphenyle)-haltige sowie asbesthaltige als auch PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe)-haltige Materialien geachtet und diese nach den aktuellen Vorgaben entfernt und entsorgt werden.

Bodenfunktionen

Die Feldkapazität einer ca. 300 m östlich liegenden Kleingartenanlage liegt mit >260 - <=390mm im mittleren Bereich,¹³ der Boden des Plangebiets wird vermutlich ähnliche Werte aufweisen. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung, der innerstädtischen Lage und des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades erscheint eine detaillierte, leitfadenorientierte Betrachtung¹⁴ der einzelnen Boden- und Bodenteilfunktionen (Nitratrückhaltefähigkeit, Feldkapazität, etc.) unverhältnismäßig. Soweit durch die Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltschutzgüter möglich bzw. zu erwarten sind, wird an der entsprechenden Stelle des Umweltberichts auf die Bodenfunktion eingegangen.

2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
Bau (und soweit relevant Abriss) Statt einer Standortentwicklung auf der grünen Wiese werden im vorliegenden Vorhaben bereits anthropogen überformte Flächen in Anspruch genommen. Der Neubau geht dennoch mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme einher. Der Anteil der versiegelten Flächen steigt, mit Berücksichtigung der Tiefgarage, um 8.131 m ² auf 35.393 m ² an. Dies entspricht einer Zunahme um 30 %, bezogen auf die Bestandssituation.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen Aufgrund der erhöhten Versiegelung durch die Tiefgarage verkleinert sich der Lebensraum, da das Wachstum von raumgreifendem Großgrün (Bäume) eingeschränkt wird. Siehe Abschnitt 2.3 „Pflanzen“.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-

¹³ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://bodenviewer.hessen.de/-mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> (aufgerufen am: 20.05.2020).

¹⁴ Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (Februar 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. Wiesbaden, Ober-Mörlen.

Aufgrund der erhöhten Versiegelung durch die Tiefgarage verschlechtert sich wahrscheinlich die Grundwasserneubildung, da Niederschlagswasser schlechter versickern kann. Siehe Kapitel 2.2 „Wasser“.			
Altlasten Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der Liegenschaft keine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des BBodSchG aus, sodass aus altlastentechnischer Sicht kein Handlungsbedarf besteht.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte Siehe Kapitel 2.10 „Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
Betrieb Während des Betriebes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o

2.2 Wasser

2.2.1 Bestandsaufnahme

Hydro(geo)logisch liegt das Plangebiet innerhalb der folgenden Gebietskategorien:¹¹

03 Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär

031 Oberrheingraben mit Mainzer Becken

03105 Tertiär und Quartär des Rhein-Main-Gebiets

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und in seinem Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Dem entsprechend liegt das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungsgebiet.¹⁵

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich wenig bedeutender Grundwasservorkommen (weniger oder wechselnd ergiebig) mit einer möglichen Entnahmemenge für Einzelbrunnen von meist 5-15 (l/s). Die mittlere Grundwasserneubildung liegt zwischen 100-150 mm / Jahr.¹⁶ Darüber hinaus befindet es sich im Bereich des stadtweiten Heilquellenschutzgebiets (quantitative Schutzzone B4).¹⁷

¹⁵ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de> (aufgerufen am 20.05.2020).

¹⁶ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), <https://geoviewer.bgr.de> (aufgerufen am: 25.05.2020).

¹⁷ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de> (aufgerufen am 20.05.2020).

Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Versickerungsfähigkeit wird gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte von Hessen als stark variabel (Klasse 11) eingestuft.¹⁷ [Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt, sobald das Entwässerungskonzept vorliegt.]

Niederschlag

Siehe Kapitel 2.7 „Luft und Klima“.

Wirkfaktoren	Betroffenheit	
	ja	nein
Oberflächengewässer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiet gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Heilquellenschutzgebiet gemäß Landeswasserrecht / HWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überschwemmungsgebiete und potenzielle Überflutungsgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
<p>Bau (und soweit relevant Abriss)</p> <p>Durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme (Zunahme der Versiegelung um 8.131 m² inkl. der Tiefgarage) verschlechtert sich die Grundwasserneubildung, da nach Umsetzung der Planung weniger versickerungsfähige Fläche in Form von natürlich anstehenden Böden zur Verfügung steht. Ohne entsprechende Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserversickerung nimmt der Anteil des durch Regenspender dem Grundwasserleiter wieder zugefügten Wassers ab. Aufgrund der unklaren Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung noch nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch sind gezielte Maßnahmen sinnvoll, nicht nur um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sondern auch um die bestehende Kanalisation zu entlasten und negativen Auswirkungen durch Starkregenereignisse entgegenzuwirken.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Betrieb	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o

Das gesamte Plangebiet ist Teil einer quantitativen Heilquellenschutzgebietszone B4. Sofern durch Bau und Betrieb die Auflagen der gültigen Schutzgebietsverordnung eingehalten werden (§ 6 Abs. 1-2) ¹⁸ wovon auszugehen ist, sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf das Kapitel 2.8 „Erhaltungsziele und Schutzzweck sonstiger Schutzgebiete“ verwiesen, in dem die Thematik detailliert erläutert wird.			
---	--	--	--

2.3 Pflanzen

2.3.1 Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammenfassend dargestellt. Darüber hinausgehende Informationen können den Anlagen 1 und 2 entnommen werden. Die Bestandsaufnahme fand im September 2019 statt. Zusammenfassend handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um einen intensiv bebauten Standort mit wertvollen Baumbeständen der umliegenden Freianlagen. Es handelt sich dabei größtenteils um 40-50 Jahre alte Platanen (*Platanus x hispanica*) mit Stammumfängen zwischen 45 bis 100 cm.

Die zentralen vorhandenen Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung werden nachfolgend kurz beschrieben.

Gebüsch, Hecke heimischer Arten

Auf dem Gelände, insbesondere in der Umgebung des Finanzamtes, sind vereinzelt heimische Hecken zu finden. Außerdem befinden sich zwei Standorte neben dem Gebäude des Hessisches Landeskriminalamtes, entlang der Hölderlinstraße.

Standortfremde Hecken und Gebüsche

Entlang des Hessischen Sozialministeriums (Einfahrt Dostojewskistraße) wächst eine mächtige Hecke aus vielen, größtenteils nicht heimischen, Ziersträuchern. Weiterhin sind auf dem Gelände u.a. entlang der Hölderlinstraße vereinzelt standortfremde Hecken zu finden.

Einzelbäume, einheimisch und nicht heimisch

Von besonderer Bedeutung sind die Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden schützenswert sind. In der nachfolgenden Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume aufgelistet. Baumgruppen und Baumreihen werden im weiteren Verlauf des Berichts gesondert beschrieben.

Baumart		Anzahl (gesamt)	Geschützt nach Satzung	Besonders erhaltenswert
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	3	0	0

¹⁸ Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebiets für die Heilquellen Kochbrunnen. Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 26. Juli 2016, Stanz. 37/2016 S. 973.

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	1	1	0
Blauglockenbaum	<i>Paulownia tomentosa</i>	3	3	2
Blau-Zeder	<i>Cedrus atlantica</i> 'Glauca'	1	1	0
Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i>	1	1	0
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	4	2	0
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	1	1	0
Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	46	41	36
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	1	1	0
Silber-Ahorn	<i>Acer saccharinum</i>	8	8	3
Summe		69	59	41

Baumreihe, Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht

In der Grünanlage des Finanzamtes steht an der Teutonenstraße eine Baumgruppe aus 12 Hainbuchen (*Carpinus betulus*). An der Hölderlinstraße stehen entlang des Parkhauses des Behördenzentrums in einer Reihe drei junge, einheimische Bäume: ein Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und zwei Winter-Linden (*Tilia cordata*). Aufgrund der geringen Stammdurchmesser stehen diese Bäume nicht unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Baumreihe, Baumgruppe, nicht heimisch, nicht standortgerecht

Östlich der Hölderlinstraße entlang der Nordseite des Parkhauses des Behördenzentrums wächst eine Baumreihe aus 7 Platanen (*Platanus x hispanica*). Weiterhin stocken an der Hölderlinstraße entlang des Parkdecks 4 erhaltenswerte Platanen (*Platanus x hispanica*), Aufgrund ihrer Stammumfänge stehen all diese Bäume unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.¹⁹ Außerdem sind die Platanen aufgrund ihrer hohen Bedeutung für das Stadtbild besonders erhaltenswert.

Die im Plangebiet vorkommenden Bäume entsprechen überwiegend nicht der potenziellen natürlichen Vegetation. Es handelt sich größtenteils um die Ahornblättrige Platane (*Platanus x hispanica*). Die Ahornblättrige Platane ist eine Hybride, die durch eine Kreuzung aus der Amerikanischen Platane und der Morgenländischen Platane entstanden ist. Einige der im Plangebiet vorhandenen Bäume wie die Hainbuche (*Carpinus betulus*), der Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder die Hänge-

¹⁹ Hinweis: Nach Baumschutzsatzung Wiesbaden sind Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm zu erhalten. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Speierling.

Birke (*Betula pendula*) sind einheimisch und entsprechen auch der potenziellen natürlichen Vegetation.

Insgesamt befinden sich 69 Einzelbäume und 26 Bäume in Baumgruppen bzw. Baumreihen im Plangebiet. Es sind also insgesamt 95 Bäume vorhanden. Von diesen 95 Bäumen sind 70 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden geschützt und müssen bei einer Fällung entsprechend ausgeglichen werden. Von diesen insgesamt 70 nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen besitzen 52 Bäume einen imposanten Habitus und sind nicht nur in ökologischer Hinsicht, sondern auch aufgrund ihrer hohen ästhetischen Bedeutung für das Stadtbild wertvoll und erhaltenswert. Allgemein besitzen die zahlreichen Bäume aufgrund ihrer Filterfunktion eine hohe Bedeutung für das Stadtklima (Lokalklima) insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Schadstoffkonzentration in den Innenstädten. Nicht zu vergessen ist der Beschattungseffekt der Bäume.

2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
Bau (und soweit relevant Abriss) Die Umsetzung der Planung wird nur mit Baumfällungen zu realisieren sein. Für Bestandsbäume sind Ersatzpflanzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen. (Dessen Anforderungen sind höher als die nach der Wiesbadener Baumschutzsatzung, insbesondere hinsichtlich der Pflanzqualität). Von den 95 Bestandsbäumen im Gebiet können nach gegenwärtigem Planungsstand 20 Standorte besonders schützenswerter Bestandsbäume planungsrechtlich gesichert werden. Vor allem durch den Wegfall von 32 besonders erhaltenswerten Bestandsbäumen ergeben sich aus ökologischer, ästhetischer und stadtklimatischer Sicht erhebliche negative Auswirkungen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	--
Betrieb Durch den Betrieb sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erkennbar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o

2.4 Tiere

Bestandsaufnahme / Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Hierzu hat die Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU) einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt, der im Entwurf vorliegt.

Außerdem erarbeitet das Studio Animal-Aided Design (SAAD) ein Konzept zur Einbeziehung von Tierbedürfnissen in die Planung und Gestaltung städtischer Frei-

räume. Zurzeit werden die beiden Fachgutachten aufeinander abgestimmt, insbesondere im Hinblick auf den Schutz und die Entwicklung von Lebensräumen für unterschiedliche Tierarten.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammenfassend dargestellt. Darüberhinausgehende Informationen können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

Die Vorgehensweise orientiert sich am aktuellen „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2011) und der aktualisierten Fassung dieses Leitfadens (HMUKLV 2015 sowie der aktuellen Rechtsprechung), wonach sich die folgenden vier Arbeitsschritte ergeben:

- Bestandserfassung und Relevanzprüfung,
- Konfliktanalyse,
- Maßnahmenplanung und ggf.
- Klärung der Ausnahmevoraussetzungen.

Im Plangebiet vorkommendes Artenspektrum

Die Begehung für Vogelarten fand im Zeitraum April-Juni 2020 statt, jene für die Erfassung von Fledermäusen von Juni-September 2020.

Fledermäuse

Der gesamte Gebäudekomplex weist im Allgemeinen wenige Strukturen auf, die von Fledermäusen als Tages- und Wochenstubenquartier genutzt werden können.

Im Zuge der morgendlichen Schwärmkontrollen zur Wochenstubenzeit wurden keine schwärmenden Fledermäuse an den Gebäuden festgestellt. Aufgrund dieser Erkenntnis ist zum jetzigen Zeitpunkt von keinem Wochenstubenquartier auszugehen. Während der Begehungen wurden zudem nur Einzelortungen von jagenden oder transferierenden Zwergfledermäusen entlang der Gehölzbestände im Bereich der Kantine sowie südlich des Finanzamtes aufgenommen. Ein Einfliegen von Einzeltieren wurde nicht beobachtet.

Weiterhin ergaben die spätsommerlichen Schwärmkontrollen ebenfalls keine Hinweise auf ein Paarungsquartier. Auch während diesen Begehungen wurden nur vereinzelt Zwergfledermäuse geortet.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 15 Vogelarten nachgewiesen, wovon 12 Arten als Brut- bzw. Reviervogelarten eingestuft wurden.

Bei den erfassten Vogelarten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete, allgemein häufige Arten, die sich in Hessen in einem günstigen Erhaltungszustand befinden (Kohlmeise, Blaumeise, Ringeltaube, Hausrotschwanz, Fitis, Amsel, Mönchsgasmücke, Rotkehlchen). Drei Brutvogelarten weisen einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand („gelb“) auf. Hierbei handelt es sich um Wacholderdrossel, Türkentaube und Stieglitz. Der Stieglitz wird in Hessen zudem auf der Vorwarnliste (RL-HE V) geführt. Des Weiteren wurden im Plangebiet der Halsbandsittich (Neozoon) und die Straßentaube festgestellt.

Als Nahrungsgast wurde der Grünspecht im Bereich der Grünanlagen beobachtet. Diese Art weist in Hessen einen grünen Erhaltungszustand auf und ist streng geschützt.

Durch die vorgesehene Neugestaltung des Areals kommt es zum Verlust der Fortpflanzungsstätten von Hausrotschwanz, Ringeltaube, Amsel, Kohl- und Blaumeise.

2.5 Orts- und Landschaftsbild

2.5.1 Bestandsaufnahme

Naturräumliche Gliederung:²⁰

Haupteinheitengruppe: Rhein-Main-Tiefland

Haupteinheit: Main-Taunusvorland (235)

Teileinheit: Wiesbadener Bucht (235.00)

Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem stark versiegelten Bereich mit Anschluss an den Wiesbadener Hauptbahnhof und die Innenstadt. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten, da die vorgesehenen Ausmaße der Planung dem jetzigen Bestand sehr nahekommen.

Ortsbild

Das heutige städtebauliche Erscheinungsbild lässt keine Orientierung an der Nachbarbebauung erkennen. Durch die willkürliche Staffelung der Gebäudehöhen und die Ignoranz städtebaulicher Fluchten verschließt sich das Behördenzentrum gegenüber seiner Umgebung und wirkt wie eine solitäre, unzugängliche Anlage. Die fehlenden Wegebeziehungen nach außen verstärken diesen Eindruck. Es fehlen Raumkanten und Raumfolgen, sodass das Areal insgesamt unruhig und wie nach dem Zufallsprinzip entwickelt wirkt. In der Folge haben sich keine attraktiven Freiräume oder Plätze ausbilden können, die zu einem Aufenthalt einladen würden.

2.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Nach Verwirklichung der Planung fügen sich die geplanten Gebäude mit ihren 5 bis 7 oberirdischen Geschossen im Randbereich in die Gebäudestruktur der Umgebung ein. Die drei Hochpunkte mit 12 und 14 Geschossen konzentrieren sich anders als in der Bestandssituation im Innenbereich des Gebiets. Die maximale Geschosshöhe entspricht der heutigen Geschosshöhe der Finanzämter I und II (Bestandsgebäude E).

Durch die klare geometrische Anordnung der Gebäude entsteht ein geschützter und großzügiger Platz in der Mitte des neuen Campus, der Wegebeziehungen in alle Richtungen aufbaut. Die bestehende Höhenentwicklung des Geländes wird aufgenommen. Die Freiflächen innerhalb des Areals dienen in Zukunft nicht mehr nur den ansässigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sondern laden auch die direkte Umgebung zum Verweilen ein. Folglich führen die Funktion und die Gestaltung des zentralen Stadtraums zur Belebung des Verwaltungsstandorts.

²⁰ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/texte/ngl-vb.htm> (aufgerufen am 04.06.2020).

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
Da es sich bei dem Gebiet um einen seit den 70er Jahren baulich intensiv genutzten Bereich handelt, sind die Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs als gering einzustufen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○
Betrieb Durch den Betrieb sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild erkennbar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	○

2.6 Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme / Auswirkungen

Die Untersuchungsergebnisse zu Fauna und Flora weisen ein der intensiven baulichen Nutzung entsprechendes, eingeschränktes Artenspektrum im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf. **Luft und Klima**

Bestandsaufnahme / Auswirkungen

Großräumiger Betrachtungsraum

Makroklimatisch bzw. großräumig liegt Wiesbaden in der feuchtgemäßigten Zone mit Winden aus überwiegend westlichen Richtungen (Westwindzone) und ganzjährigen Niederschlägen. Das Klima der Region Wiesbaden ist der mesoklimatischen Ebene zuzuordnen, da fast alle Klimaelemente eine Abhängigkeit von der Geländehöhe zeigen. Aufgrund der Höhenunterschiede in Wiesbaden von mehr als 500 m ist innerhalb der Stadt kein einheitliches Mesoklima anzutreffen. Vielmehr variiert dieses in Abhängigkeit von den Naturräumen.

Die im Rheingau, im Main-Taunus-Vorland und in der Wiesbadener Bucht in einer Höhenlage zwischen 80 und 300 m gelegenen Stadtteile sind klimatisch noch der Oberrheinebene zuzuordnen, die ein für Niederungen typisches Klima aufweist.²¹

Kleinräumiger Betrachtungsraum

Temperatur und Niederschlag

Mit einer Jahresmitteltemperatur zwischen 9,5° und 10° C und jährlichen Niederschlägen zwischen 550 und 650 mm gehören die tiefer gelegenen Stadtteile Wiesbadens, wie Schierstein und Wiesbaden-Süd, zu den wärmsten und niederschlagärmsten Gebieten Hessens.²¹

Wärmebelastung

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf den Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ (2012) in Kapitel 1.3 verwiesen.

²¹ Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Dezernat II, Umweltamt, STADTKLIMA WIESBADEN Teilfortschreibung des Landschaftsplans auf Flächennutzungsplanebene, November 2011.

Kaltluftproduktion

Für die Frischluftversorgung der Innenstadt sind die vom Taunushang herabführenden Talzüge von zentraler Bedeutung. Die nachts von den bewaldeten Hängen abfließende Luft wird durch das Wellritz-, Kesselbach-, Nero- und Tannelbachtal in die Innenstadt geleitet und trägt zur Verbesserung der Luft und des lokalen Klimas bei. Die „Entlüftung“ der Stadt erfolgt durch das Salzbachtal in Richtung Biebrich/Rhein. Doch die Wirkung dieses Be- und Entlüftungs-Systems ist heute auf Grund der dichten Besiedlung eingeschränkt und nicht immer in der Lage, die naturräumlichen „Schwächen“ der Talkessellage auszugleichen.

Luftqualität

Aufgrund der mäßigen Durchlüftungssituation liegt im Plangebiet eine Belastung durch Stickoxide vor. Die ca. 450 m nördlich gelegene feste Luftmessstation des HLNUG an der Schiersteiner Straße überschreitet seit Jahren regelmäßig den NO₂-Jahresmittelgrenzwert.²² Nach dem Umweltatlas Hessen²³ betrug der Jahresmittelwert der NO₂-Konzentration im Jahr 2012 >50-60 µg/m³ und bewegt sich damit oberhalb des Grenzwertes von 40 µg/m³ im Jahr. Die punktuell gemessenen Konzentrationswerte werden dabei in eine flächenhafte Immissionsdarstellung umgerechnet.

Der Jahresmittelwert der PM₁₀-Konzentrationen wird an der Messstation Schiersteiner Straße und auch bei der flächenhaften Immissionsdarstellung hingegen nicht überschritten²³, der PM₁₀ Grenzwert beträgt ebenfalls 40 µg/m³.

Klimagutachten

Das Klimagutachten von ÖKOPLANA sollte darüber hinaus genauere ortsspezifische Aussagen insbesondere über die erwartenden klimatischen Veränderungen zwischen Freiflächen und Bebauung sowie Optimierungsmöglichkeiten zur Sicherung möglichst günstiger Strömungsverhältnisse in Erfahrung bringen.

Klimaökologische Situation am Planungsstandort und Folgen des Klimawandels

Insgesamt wird der Raum Wiesbaden laut Umweltatlas Hessen (HLUG 2001) als bioklimatisch belasteter Verdichtungsraum ausgewiesen, der durch folgende Eigenschaften charakterisiert ist:

- Hohe Wärmebelastung im Sommer (ca. 36 % der Tage im Sommer erreichen Tageshöchsttemperaturen von über 25°C, ca. 27 % der Tage im Sommer können als „schwül“ bezeichnet werden → Feuchttemperatur ≥ 18°C).
- Allgemein niedrige mittlere Windgeschwindigkeiten mit hoher Anzahl schwachwindiger Wetterlagen.
- Große Inversionshäufigkeit (an ca. 8 % der Tage im Jahr muss mit extrem austauscharmen Wetterlagen gerechnet werden).

Durch die bauliche Verdichtung der Stadt Wiesbaden werden die o.a. negativen Klimaeigenschaften (hohe Wärmebelastung, geringer bodennaher Luftaustausch, hohe Luftschadstoffbelastung) weiter verschärft.

Im Planungsgebiet „Seven Gardens“ beläuft sich nach einer Studie des Deutschen Wetterdienstes (2017) die mittlere Anzahl der Sommertage (Zeitraum 1971 - 2000)

²² Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main 2. Fortschreibung Teilplan Wiesbaden, Februar 2019.

²³ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Umweltatlas Hessen, http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/klima/bio/bioklima_txt.htm (aufgerufen am 04.06.2020).

auf ca. 48 Tage / Jahr. Die Anzahl der heißen Tage zeigt im 30-jährigen Mittel im Bereich des Planungsgebiets einen Wert von ca. 13 Tagen / Jahr.

Die Anzahl der Tropennächte beträgt ca. 8 Tage / Jahr und weist somit nahezu ähnliche Werte auf wie die Wiesbadener Innenstadt (Markplatz). Dort sind ca. 9 Tropennächte / Jahr zu bilanzieren. Am Planungsstandort fehlt ein intensives Einwirken lokaler Kaltluftströmungen, wie sie bspw. entlang des Mosbachs oder der Wellritz zu messen sind.

Die Wärmebelastung wird infolge des prognostizierten Klimawandels weiter ansteigen. Laut Studie des Deutschen Wetterdienstes (2017) ist am Planungsstandort im Zeitraum 2031 - 2060 bzgl. des 75. Perzentil mit bis zu ca. 14 zusätzlichen heißen Tagen ($T_{\max} \geq 30^{\circ}\text{C}$) und mit bis zu ca. 23 zusätzlichen Sommertagen ($T_{\max} \geq 25^{\circ}\text{C}$) zu rechnen. In bis zu ca. 15 Nächten im Jahr sind zusätzliche „Tropennächte“ mit $T_{\min} \geq 20^{\circ}\text{C}$ zu erwarten.

Analyse der planungsbedingten Veränderungen

Durch Modellsimulationen wurde der Bestand dem Planzustand gegenübergestellt. Die genauere Methodik ist dem Klimagutachten zu entnehmen.

Die Modellrechnungen zum ortsspezifischen Strömungsgeschehen für den Ist- und Plan-Zustand dokumentieren, dass die vorgelegte Planung am Tag eine ausreichende Belüftungsintensität zulässt. Bei am Tag häufig vorherrschenden Winden aus südwestlichen Richtungssektoren fungiert der zentrale Boulevard (im Gegensatz zum Bestand) als Durchlüftungsachse, über den auch die nach Südosten und Nordwesten abknickenden Erschließungswege gut belüftet werden. Auch die Innenhofbereiche der einzelnen Baublöcke zeigen sich größtenteils ausreichend ventiliert. Eine Ausnahme bildet allein der Baublock östlich der Hölderlinstraße, wo es im Innenhofbereich in Lee-Lage zum Hochhaus vermehrt zu Luftstagnation kommt. Hier könnte eine Blockrandöffnung (ggf. auch ein überbauter Durchlass) Abhilfe schaffen und damit die Aufenthaltsqualität begünstigen.

Im Planungsumfeld stehen planungsbedingten Windbeschleunigungen an anderer Stelle Windabschwächungen gegenüber. Auffallend sind gegenüber dem Ist-Zustand Stau- und Windschatteneffekte entlang der Teutonenstraße. Hierdurch nimmt die bereits geringe Belüftungsintensität im Bereich der Wohnhäuser Teutonenstraße 36 - 42 weiter ab. Aus klimaökologischer Sicht wäre daher eine leichte Veränderung der Gebäudekubatur im Bereich des südwestlichen Baublocks zu empfehlen, um am Südwestrand des Boulevards eine trichterförmige Aufweitung zu schaffen

Leicht verringerte Windabschwächungen im Bereich des Dostojewskistraße im Nordwesten und in Richtung Konrad-Adenauer-Ring können hingegen akzeptiert werden, da in den betroffenen Bereichen weiterhin recht günstige Belüftungsintensitäten ($> 0.6 \text{ m/s}$) gesichert bleiben.

Auch in den Nachtstunden mit allgemein herabgesetzter Belüftungsintensität tritt der zentrale Boulevard als mäßig bis gut ventilierter Bereich hervor, was seine positive Bedeutung zur Gestaltung eines günstigen Eigenklimas im Planungsgebiet „Seven Gardens“ unterstreicht.

Mit der Realisierung werden gegenüber der heutigen Situation auch die thermischen / bioklimatischen Verhältnisse modifiziert. Die Modellrechnungen zum Plan-Zustand für heiße Sommertage sowie Tropennächte dokumentieren, dass sich der Plan-Zustand gegenüber dem Ist-Zustand insgesamt kühler abbildet. Dies ist im Wesentlichen auf den vermehrten Schattenwurf der Gebäude und die Begrünung der Blockinnenbereiche zurückzuführen.

Da bei den PET-Werten die direkte Sonneneinstrahlung und die Wärmeabstrahlung der Oberflächen die maßgeblichen Steuerungsfaktoren sind, zeigen sich im Plan-Zustand in der Umgebungsbebauung gegenüber dem Ist-Zustand keine gravierenden Veränderungen. Allein an der Ecke Dostojewskistraße / Hölderlinstraße zeigt sich durch den straßennäheren Verlauf der geplanten Bebauung eine Zunahme des PET-Wertes 39°C auf ca. 42°C. Hier würden zusätzliche Baumpflanzungen auf der Nordseite der Dostojewski-Straße Abhilfe schaffen können.

Weitreichende strömungsdynamische sowie thermische Gunst- bzw. Negativeffekte gehen vom Planungsgebiet nicht aus.

Wirkfaktoren	Betroffenheit	
	ja	nein
Hohe Relevanz für den Kaltluftaustausch	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hohe Wärmebelastung (Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hohe Luftschadstoffbelastung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und sonstiger Schutzgebiete

2.8.1 Bestandsaufnahme

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der näheren Umgebung liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich ca. 300 m südwestlich (Landschaftsschutzgebiet "Stadt Wiesbaden").²⁴ Eine Betroffenheit nach dem HWG ist hingegen vorhanden, das Plangebiet ist vom stadtweiten Heilquellenschutzgebiet abgedeckt und befindet sich in der quantitativen Schutzzone B4.¹⁷

Wirkfaktoren	Betroffenheit	
	ja	nein
Schutzgebietssystem Natura 2000 gemäß BNatSchG: FFH-Gebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schutzgebietssystem Natura 2000 gemäß BNatSchG: Europäische Vogelschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Naturschutzgebiete gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nationalparke gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Biosphärenreservate gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landschaftsschutzgebiete gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

²⁴ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Umweltatlas Hessen, <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de> (aufgerufen am 20.05.2020).

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Heilquellenschutzgebiete gemäß WHG und HWG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überschwemmungsgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.8.2 Auswirkungen auf die Schutzgebiete

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
Bau (und soweit relevant Abriss) Es sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete nach BNatSchG zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
Der Planbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID: 414-005) für die die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten. Aus der Lage in der Schutzzone B 4 ergeben sich Einschränkungen. Die Verbote haben jedoch keine Auswirkungen auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans, da sie sich auf Bergbau, Sprengungen im Untergrund und auf Eingriffe im Untergrund unterhalb von 200 Metern unter der Geländeoberkante beziehen. ¹⁸	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
Betrieb Durch den Betrieb sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgebiete erkennbar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o

2.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

2.9.1 Bestandsaufnahme

Entsprechend der Straßenlärmkartierung des HLNUG aus dem Jahr 2017 liegt keine Lärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.²⁵ Die weiteren Gebäude zwischen dem Plangebiet und dem Konrad-Adenauer-Ring schirmen den Verkehrslärm der vierspurigen Hauptverkehrsstraße entsprechend ab. Auch der Lärm der Schiersteiner Straße im Nordwesten wird durch die Bebauung bis zur parallel verlaufenden Dostojewskistraße soweit reduziert, dass der Lärmpegel am Tag

²⁵ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), <http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de> (aufgerufen am 04.06.2020).

55 dB(A), bzw. 45 dB(A) bei Nacht nicht überschritten wird. Weitere Aussagen über das Verkehrsaufkommen wird die in Arbeit befindliche Verkehrsuntersuchung durch die ZIV GmbH liefern.

Die Geräuschemissionen des Vorhabens auf die Umgebung wird Gegenstand eines Schallgut-achtens sein, welches zum späteren Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet wird.

[Wird insgesamt im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

Die Aussagen zu Bioklima und Luftschadstoffen werden bereits in Kapitel 2.7 „Luft und Klima“ des Umweltberichts dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf das entsprechende Kapitel verwiesen.

Wirkfaktoren	Betroffenheit	
	ja	nein
Lärmbelastung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hohe Wärmebelastung (Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hohe Luftschadstoffbelastung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2.9.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
Bau (und soweit relevant Abriss) Die Erhöhung des Anteils bebauter und versiegelter Flächen führt zu einer Zunahme der Wärmebelastung. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf das Kapitel 2.7 „Luft und Klima“ verwiesen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Die Lärmbelastung während der Bauphase ist lediglich temporär.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Betrieb Erhebliche Lärmemissionen sind durch die zukünftige Nutzung nur vereinzelt zu erwarten. Punktuell kann es, insbesondere im Bereich der Tiefgaragenzufahrten, zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen. Diese potenziellen Konfliktbereiche werden im weiteren Verfahrensverlauf untersucht. Je nach Erfordernis sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Lärmemissionen im Bebauungsplan festzusetzen. [Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-

2.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.10.1 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.		
Wirkfaktoren	Betroffenheit	
	ja	nein
Kulturdenkmäler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bodendenkmäler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.10.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

durch Bau und Betrieb (und soweit relevant Abbruch)	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
Bau (und soweit relevant Abbruch) Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern ist nicht vollständig auszuschließen, jedoch unwahrscheinlich. Derzeit liegen weder Hinweise auf Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets noch in dessen unmittelbaren Umfeld vor.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
Betrieb Durch den Betrieb sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erkennbar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o

2.11 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen, die sich aufgrund der Umsetzung der Planung während der Bau- und der Betriebsphase ergeben, werden in den entsprechenden vorangegangenen Unterkapiteln bereits im Detail behandelt, sodass an dieser Stelle auf eine zusammenfassende Betrachtung verzichtet werden kann.

2.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Besondere Risiken sind durch die Planung weder während der Bau- noch während der Betriebsphase zu erwarten. Baubedingte Auswirkungen können durch eine geordnete Bauabwicklung vermieden werden. Sonstige anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind mit der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es ergeben sich aufgrund der innerstädtischen Lage bei der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche und Boden, negative kumulative Effekte. Der la-

gebedingt häufig hohe Versiegelungsgrad führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Insbesondere entsteht bei Starkregenereignissen die Gefahr einer Überlastung der Kanalisation. Zusätzlich trägt der in städtischer Umgebung häufig anzutreffende erhöhte Versiegelungsgrad zu einer Überwärmung und zu der Entstehung urbaner Hitzeinseln bei, denen durch geeignete Maßnahmen begegnet werden muss.

2.14 Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung

Unter Berücksichtigung insbesondere von Klimaschutzbelangen wird ein Nachhaltigkeitskonzept durch die Life Cycle Engineering Experts GmbH erarbeitet, welches vor allem die Treibhausgasemissionen durch das Projekt im gesamten in den Blick nehmen wird.

U.a. erfolgt im Rahmen des Gutachtens die Bewertung des CO₂-Fußabdruck des Vorhabens. Hierbei werden in einer Ökobilanz Neubau und die Möglichkeit einer Sanierung des Bestands gegenübergestellt. Des Weiteren werden konkrete Ziele hinsichtlich Energieeffizienz, Wasserverbrauch und Abwasseraufkommen, Gebäudemanagement sowie emissionsarmer Bauweise formuliert.

Die OFB Löwenhöhe GmbH strebt an, den Campus „Seven Gardens“ bis zum Jahr 2050 klima-neutral zu betreiben, daher wird bereits in einer frühen Planungsphase mit der Aufstellung des Klimaschutzfahrplans 2050 begonnen. Es wird ein projektspezifischer Dekarbonisierungspfad festgelegt, welcher das konkrete CO₂-Budget im Laufe der Nutzungsjahre bis zur Klimaneutralität abbildet.

Zur Verifizierung der Maßnahmen wird für das Projekt das DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) Gold Zertifikat für nachhaltiges Bauen angestrebt.

[Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

Darüber hinaus erarbeitet die Fachgruppe Mobilitätsmanagement der Hochschule RheinMain unter der Leitung von Prof. Dr. Blees ein ambitioniertes Mobilitätskonzept, mit dem Ziel, den Pkw-Verkehr am Standort zu reduzieren und vielfältige Mobilitätsangebote zu implementieren, um eine attraktive sowie nachhaltige Erreichbarkeit des Areals zu gewährleisten. Diese Maßnahmen bewirken eine Reduzierung der CO₂-Emissionen des Verkehrssektors und leisten einen Beitrag zu einer CO₂-neutralen Landesverwaltung.

2.15 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen nach den gültigen Bauvorschriften (u.a. Hessische Bauordnung) sowie den technischen Regelwerken und Normen nach aktuellem Stand der Technik durchgeführt werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

2.16 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es sind keine Anfälligkeiten für nach dem Bebauungsplan zulässige Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

2.17 Zusammenfassung der Ergebnisse

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung, der innerstädtischen Lage und des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades wird auf eine Betrachtung der einzelnen Boden- und Bodenteilfunktionen verzichtet. Das vorliegende

Bodengutachten beleuchtet insbesondere die Altlastensituation und kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen umweltrelevanten Befunde identifiziert werden konnten, und dass kein Handlungsbedarf besteht.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung der geplanten Gebäude verschlechtert sich ohne die Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Regenwasserversickerung vor Ort die Grundwasserneubildung in dem Gebiet. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserversickerung (Rigolenversickerung) sind vorgesehen, insbesondere auch, um die Kanalisation zu entlasten.

Das Artenschutzgutachten von PGNU zeigt mit 15 nachgewiesenen Vogelarten die eingeschränkte stadtökologische Wertigkeit des Plangebietes auf. Zurzeit läuft die Harmonisierung der Artenschutzmaßnahmen mit denjenigen des AAD-Konzepts (Animal-Aided Design), damit aufeinander abgestimmte Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert werden können.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich um eine innerstädtische Bebauung handelt. Hingegen erfährt das Ortsbild eine deutliche Aufwertung.

Das Plangebiet liegt in einem intensiven innerstädtischen Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch. In der Gesamtbilanz führt die Planung laut Klimagutachten zu einer kleinräumigen klimaökologischen Aufwertung des Areals.

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Bundes-Naturschutzgesetz. Das Plangebiet liegt jedoch in einem stadtwweit ausgewiesenen Heilquellen-schutzgebiet (quantitative Schutzzone B4).

Die Lärmkartierung des HLNUG zum Straßenverkehrslärm aus dem Jahr 2017 weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Lärmbelastung auf. Danach werden am Tag 55 dB(A) bzw. in der Nacht 45 dB(A) nicht überschritten.

[Aussagen zu den Schallemissionen des Vorhabens auf die Umgebung werden nach Vorliegen des Schallgutachtens ergänzt.]

Das in Arbeit befindliche Nachhaltigkeitskonzept soll den Energiebedarf bzw. die mit dem Bau und Betrieb einhergehenden CO₂-Emissionen durch entsprechende Maßnahmenvorschläge mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens in Einklang bringen.

Das Mobilitätskonzept verfolgt das Ziel, das Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren und vielfältige Mobilitätsangebote zu schaffen, um eine attraktive und nachhaltige Erreichbarkeit des Standortes zu gewährleisten. Die Umsetzung erfolgt über Festsetzungen des Bebauungsplans und insbesondere über umfangreiche Regelungen in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt - Vorentwurf des Bebauungsplans - sind keine erheblichen Effekte bzw. Auswirkungen auf andere als die hier genannten Umweltfaktoren absehbar. Weiterführende Aussagen sind möglich, wenn alle Fachgutachten in ihrer abschließenden Form vorliegen.

Auswirkungen [vorläufig] ²⁶	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen ohne Maßnahmen
	ja	nein	
2.1 Fläche und Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.2 Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.3 Pflanzen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	--
2.4 Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.5 Orts- und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
2.6 Biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
2.7 Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
2.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
2.11 Wechselwirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
2.14 Berücksichtigung der langfristigen Klimaentwicklung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
2.15 Eingesetzte Techniken und Stoffe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
2.16 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
Zusammenfassende Einschätzung			-

²⁶ Hinweis: Die Ergebnisse sind zum Stand des Vorentwurfs noch als vorläufig anzusehen. Umweltbelange, die noch nicht bewertet werden konnten, erhielten in der rechten Spalte keine farbliche Hinterlegung.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Eine detaillierte tabellarische Aufstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Umweltbelange kann abschließend erst im Entwurf des Bebauungsplans erfolgen, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfs verschiedene Untersuchungen und Gutachten noch nicht abgeschlossen werden konnten.²⁷

Um dennoch eine Übersicht der bisher vorgesehenen Maßnahmen für die untersuchten und noch zu untersuchenden Schutzgüter und Umweltbelange zu ermöglichen, werden nachfolgend zentrale Maßnahmen, die bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans festgesetzt werden konnten, in Form einer kurzen Zusammenfassung schlagwortartig für ausgewählte Schutzgüter und Umweltbelange dargestellt.

Fläche und Boden / Pflanzen / Landschaftsbild

Aufgrund der Zunahme des Anteils versiegelter Flächen innerhalb des Sondergebiets von knapp 73 % im Bestand auf 92 % nach Fertigstellung (inkl. unterirdischer Versiegelung durch die Tiefgarage) ergeben sich ohne ergänzende Maßnahmen erhebliche Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation.

Den Auswirkungen, die durch die zusätzlich zulässige Flächeninanspruchnahme von 1.207 m² oberirdisch und 8.131 m² (inkl. Tiefgarage) unterirdisch entstehen, wird durch verschiedene Maßnahmen Rechnung getragen. Ein zentraler Bestandteil ist die konsequente Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude. Ergänzend dazu wird darüber hinaus ein Anteil der Tiefgaragenflächen im Bebauungsplan definiert, der intensiv zu begrünen ist.

Zusätzlich trägt die Festsetzung von 91 neu anzupflanzenden Bäumen (davon 57 im SO-Gebiet und 34 im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen), sowie die planungsrechtliche Sicherung von 20 besonders erhaltenswerten Bestandsbäumen zu einer Verminderung der Auswirkungsintensität bei.

Wasser

Ein wesentliches Ziel der Regenwasserbewirtschaftung besteht darin, einen möglichst hohen Anteil des Niederschlagswassers zurückzuhalten, zu nutzen oder zu versickern.

Daher ist es erforderlich, den Anteil des nicht versickerbaren Wassers zumindest solange im Gebiet zu halten, dass dieser gedrosselt mit nicht mehr als 7,5 l/s/ha abgeleitet werden kann.

Dies wirkt einerseits einer Überlastung der städtischen Kanalisation entgegen, gleichzeitig erhöht sich auch die Verdunstungskühlung, was sich positiv auf das Eigenklima des Gebiets auswirkt.

Das in Arbeit befindliche Entwässerungskonzept wird nach aktuellem Planungsstand eine voll-ständige lokale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Rigolensysteme gewährleisten.

Darüber hinaus sind die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)²⁸ zwingend anzuwenden.

²⁷ Hinweis: Aus diesem Grund wird in Kapitel 1.3 des Umweltberichts auch noch nicht auf die entsprechenden Abschnitte des Maßnahmenkapitels verwiesen. Dies wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt, nachdem spezifische Maßnahmenpakete für jedes Schutzgut bzw. jeden Umweltbelang definiert worden sind.

²⁸ Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905).

Tiere

In Bezug auf die Tierwelt können erste Aussagen zum Artenspektrum und zu den erforderlichen Maßnahmen getroffen werden, die notwendig sind, um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

CEF-Maßnahme: ACEF1: Ersatz von Quartieren und Nistplätzen in Höhlenbäumen

Im Plangebiet wurden insgesamt neun Höhlenbäume nachgewiesen, die von Höhlenbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden können. Weiterhin ist eine Nutzung als Zwischenquartier durch die Zwergfledermaus nicht gänzlich auszuschließen. Aus diesem Grund sind als Ausgleich für den Verlust (potenzieller) Quartier- und Nistmöglichkeiten neun Vogelnistkästen für Höhlenbrüter und neun Fledermauskästen in geeigneten Lebensräumen in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsbereich anzubringen. Durch den Erhalt von insgesamt 20 Bestandsbäumen im Geltungsbereich, kann die Anbringung der oben aufgeführten Kästen an den zu erhaltenen Bäumen erfolgen. Die Anbringung ist vor Beginn der Rodung durchzuführen. Die Auswahl der Kastentypen sowie die Anbringung ist von geschultem Fachpersonal durchzuführen.

CEF-Maßnahme: ACEF2: Ersatz von Nistplätzen am Gebäude

Für den Verlust der insgesamt fünf Hausrotschwanz Reviere sowie der fünf Meisen-Brutplätze an den Gebäuden sind mit der Anbringung von geeigneten Nisthilfen im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Durch den phasenweisen Abriss der Gebäude können die Ersatznisthilfen über der gesamten Bauphase im Plangebiet und somit in unmittelbarer Nähe zu den verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschaffen werden. Für den Hausrotschwanz sind somit insgesamt 15 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter vor Beginn der ersten Bauphase und somit vor Beginn der Abrissarbeiten der ersten Gebäude an den vorläufig bestehenbleibenden Bestandsgebäuden anzubringen. Im weiteren Verlauf der Abrissmaßnahmen sind die Nistkästen an den neu errichteten Gebäuden umzuhängen, sodass dem Hausrotschwanz über die gesamten Bauphasen 15 Ersatzbrutplätze zur Verfügung stehen.

Als Kompensation für den Verlust der Fortpflanzungsstätten von Kohl- und Blau-meise sind insgesamt 15 Nistkästen für Höhlenbrüter vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich zur Verfügung zu stellen. Die Auswahl der Kastentypen sowie die Standortwahl sind mit geschultem Fachpersonal abzustimmen.

Das AAD-Konzept wird darüber hinaus weiterführende Maßnahmen zur Sicherung und Neuansiedlung von Tierarten treffen.

Luft und Klima

Das Konzept für das Planungsgebiet „Seven Gardens“ lässt keine klimaökologischen Negativeffekte erwarten, die grundsätzlich einer Realisierung entgegenstehen. Die Planung führt in der Gesamtbilanz zu einer kleinräumigen klimaökologischen Aufwertung des Areals. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses ist darauf zu achten, dass bei Konkretisierung der Gebäudearchitektur den Klimawandelfolgen mit erhöhter sommerlicher Hitzebelastung mit Hilfe einer klimaoptimierten Gestaltung entgegengesteuert wird.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern ist nicht vollständig auszuschließen, jedoch unwahrscheinlich.

Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Meldepflicht nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Ob vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen erforderlich sind, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geklärt.

4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung basiert auf der Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Schiersteiner Berg“ 1. Änderung vom 5. Mai 1976 mit denjenigen des zukünftigen Bebauungsplans „Südlich der Dostojewskistraße“. Um das mögliche Defizit zu ermitteln, fließen alle grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit in die Berechnung ein. Ein zusätzlicher Eingriff kann einerseits durch eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Bodeninanspruchnahme ausgelöst werden, gleichzeitig können auch weitere Schutzgüter wie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts betroffen sein, sofern sie in einer Intensität betroffen sind, die das bislang genehmigte Maß überschreitet. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB jeweils die planungsrechtlich zulässige Situation für die Beurteilung eines Ausgleichserfordernisses heranzuziehen ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schiersteiner Berg“ 1. Änderung legt eine GRZ von 0,40 fest, die nach der damals gültigen BauNVO von 1968 zu beurteilen ist. Nach dieser sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht auf die GRZ anzurechnen. Die daraus resultierende zulässige Vollversiegelung wird mit 73 % im Bestand nicht ausgenutzt.

Um zu einer Einschätzung zu gelangen, wie sich die zukünftige Bebauung bei Umsetzung des Bebauungsplans gegenüber dem tatsächlichen, vor Ort anzutreffenden Bestand verhält, wird vorliegend auch der Biotopwert der Bestandsituation abgebildet. Die Bewertung basiert auf den Biotoptypen der aktuellen Kompensationsverordnung des Landes Hessen.²⁹

Für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans errechnet sich ein Biotopwert von insgesamt rund 157.000 Punkten. Der verhältnismäßig niedrige Wert ist auf den hohen zulässigen Versiegelungsgrad zurück zu führen. Im Planungsfall wird mit etwa 534.000 Punkten mehr als der dreifache Biotopwert erreicht. Er resultiert insbesondere aus der extensiven Dachbegrünung der Gebäude, die mit knapp 242.000 Punkten fast die Hälfte der gesamten Biotopwertpunkte in der Planungssituation ausmachen. Aber selbst ohne eine Dachbegrünung läge der Saldo aufgrund der grünplanerischen Festsetzungen noch mit über 135.000 Punkten im positiven Bereich.

Die Betrachtung relativiert sich, sobald man die Bestandsituation dem Planungszustand gegenüberstellt. Dennoch kann der Verlust bestehender Grünstrukturen, insbesondere von rund zwei Dritteln des Baumbestandes, durch grünplanerische Festsetzungen mehr als ausgeglichen werden. Im Ergebnis weist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz einen Biotopwertüberschuss von 58.629 Punkten auf.

Nachfolgend werden die drei Situationen (Festsetzung Bebauungsplan alt, tatsächlicher Bestand und Planung) im Detail tabellarisch dargestellt.

²⁹ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzgeldzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018.

Bilanz Bebauungsplan alt

Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung Kurzform	WP/m ²	Fläche	Fläche Über-schirmung	WP	Anmerkung
1	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	-	165 m ²	5.610	Neupflanzung Bäume (55 Stück)
2	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbe-ton, Asphalt), Müll-Depo-nie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	10.910 m ²	-	32.730	öffentliche Ver-kehrsfäche
3	10.520	Nahezu versiegelte Flä-chen, Pflaster	3	22.743 m ²	-	68.229	keine Begren-zung bei der GRZ 2
4	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	15.382 m ²	-	46.146	Gebäude Dach nicht begrünt (100%)
5	11.221	Gärtnerisch gepflegte An-lagen im besiedelten Be-reich, arten- und struktur-arme Hausgärten	14	330 m ²	-	4.620	Pflanzflächen 55 Baumschei-ben je 9 m ²
Summe				49.365 m²	165 m²	157.335	-

Bilanz Bestand

Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung Kurzform	WP/m ²	Fläche	Fläche Über-schirmung	WP	Anmerkung
1	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39	385 m ²	-	13.954	-
2	02.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsche (standortfremde, nicht heimische oder nicht gebietseigene Gehölze sowie Neuanlage im Innenbereich)	20	292 m ²	-	5.838	-
3	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	-	346 m ²	11.757	-
4	04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	23	-	8.324 m ²	191.450	-
5	04.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume	34	-	168 m ²	5.695	-
6	04.220	Baumgruppe / Baumreihe nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exoten	23	-	1.047 m ²	24.091	-
7	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbe-ton, Asphalt), Müll-Depo-nie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	10.910 m ²	-	32.731	öffentliche Verkehrsflä- che
8	10.520	Nahezu versiegelte Flä- chen, Pflaster	3	14.405 m ²	-	43.215	-
9	10.530	Schotter-, Kies- u. Sand- flächen, -wege, -plätze o- der andere wasserdurch- lässige Flächenbefesti- gung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserab- fluss gezielt versickert wird	6	475 m ²	-	2.850	-
10	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	13.312 m ²	-	39.936	-
11	11.221	Gärtnerisch gepflegte An- lagen im besiedelten Be- reich, arten- und struktur- arme Hausgärten	14	1.1941 m ²	-	27.167	-
12	11.224	Intensivrasen	10	7.673 m ²	-	76.726	-
Summe				49.365 m²	9.885 m²	475.410	-

Bilanz Bebauungsplan neu

Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung Kurzform	WP/m ²	Fläche	Fläche Überschir- mung	WP	Anmerkung
1	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	-	57 m ²	1.938	Neupflanzung Bäume (19 Stück)
2	04.120	Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	23	-	1.993 m ²	45.839	Baumerhalt (13 Stück)
3	04.210	Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume	34	-	216 m ²	7.344	Neupflanzung Bäume (28 Stück privat, 44 Stück öff.)
4	04.220	Baumgruppe / Baumreihe nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exoten	23	-	718 m ²	16.514	Baumerhalt (7 Stück)
5	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ort beton, Asphalt), Müll-Depotie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3	10.894 m ²		32.682	öffentliche Verkehrsfläche
6	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	9.233 m ²		27.699	sonstige versiegelte Flächen im SO-Gebiet inkl. TG
7	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	5.771 m ²		17.312	Gebäude Dach begrünt
8	10.720	Dachfläche extensiv begrünt; begrünzte Fundamente	19	12.695 m ²		241.213	Gebäude Dach begrünt
9	10.730	Dachfläche intensiv begrünt	13	7.309 m ²		95.023	TG begrünt
10	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	3.462 m ²		48.473	Pflanzflächen
Summe				49.365 m²	2.984 m²	534.039	-

Vorläufig ergibt die Bilanzierung einen Kompensationsüberschuss von rund 59.000 Wertpunkten (Bebauungsplan neu zu Bestand), was bedeutet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets deutlich kompensiert werden kann. Im weiteren Ablauf des Verfahrens wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz fortgeschrieben.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

[Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich aller im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter keine bzw. geringfügige Veränderungen gegenüber der Bestandsituation.

Die bestehenden Gebäude müssen aus verschiedenen Gründen sukzessive zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden. Aufgrund dessen würde sich das Plangebiet im Zeitablauf erneuern.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Methodik und Kenntnislücken

Aufgrund der noch laufenden Untersuchungen konnten noch nicht alle umweltrelevanten Aspekte im Rahmen des Bebauungsplan-Vorentwurfs abschließend bearbeitet werden. Dazu zählen insbesondere die beiden Verkehrsgutachten sowie das Entwässerungskonzept. Alle Fortschreibungen und Ergänzungen werden bis zum Entwurf des Bebauungsplans abgeschlossen und in die Planunterlagen integriert.

[Wird im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.]

7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Bezüglich geplanter Maßnahmen zur Überwachung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf das Klima (Lokalklima) und die Lufthygiene ist anzuführen, dass innerhalb der LH Wiesbaden diverse Messstationen des Landes Hessen zur Überwachung der Luftgüte vorhanden sind. Darüber hinaus führt die LH Wiesbaden schwerpunktmäßig Luft- und Lärmmessprogramme durch.

Unvorhergesehene, nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können im Vorfeld der Planung nicht berücksichtigt werden. Hier ist der Vorhabenträger bzw. die Landeshauptstadt Wiesbaden auf Informationen der zu-ständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Eine Besonderheit stellt das Monitoring im Zusammenhang mit der Umsetzung des Mobilitätskonzepts dar. Da es sich jedenfalls im engeren Sinne nicht um umweltbezogene Maßnahmen und Auswirkungen der Planung handelt, wird das verkehrsbezogene Monitoring im städtebaulichen Teil der Begründung erläutert.

[Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung bzw. Modernisierung des Areals südlich des Gewerbebands des Schiersteiner Stadteingangs und des Konrad-Adenauer-Rings in der Landeshauptstadt Wiesbaden wird das Plangebiet um das heutige Behördenzentrum neu entwickelt.

Anlass für die Neustrukturierung des Areals bietet u.a. der mittlerweile sanierungsbedürftige Zustand der Bestandsgebäude innerhalb des Gebiets an der Dostojewski- und Hölderlinstraße. Teilweise werden die Gebäude nicht mehr genutzt und stehen leer. Der Sanierungsbedarf resultiert zuvorderst aus den veralteten baulichen und technischen Anlagen, darüber hinaus auch aus der langjährigen Nutzung. Daneben ist, unter energetischen Gesichtspunkten, die weitere Nutzung des derzeitigen Gebäudekomplexes nicht zukunftsfähig. Eine Sanierung des Bestands erweist sich als nicht wirtschaftlich. Weiterhin entspricht die ursprüngliche Gebäudekonzeption nicht länger den Anforderungen moderner und flexibler Büronutzungsformen. Demgegenüber steht ein hoher Bedarf für die Nutzung durch Verwaltung in der Landeshauptstadt Wiesbaden. Als hessische Landeshauptstadt hat die Stadt Wiesbaden ein Interesse daran, die eigene Position als Verwaltungszentrum zu stärken und strebt deshalb an, das an der Dostojewskistraße, Teutonenstraße und beiderseits der Hölderlinstraße gelegene Areal neu zu entwickeln.

Der Bebauungsplan wird nach §§ 2 ff BauGB im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung durchgeführt.

Boden

Das Plangebiet befindet sich im geologischen Strukturraum „Mainzer Becken“. Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen wird das Plangebiet großmaßstäblich durch Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden, örtlich Pseudogley-Parabraunerden geprägt, welche sich durch sehr hohes Ertragspotenzial auszeichnen. Das Gebiet selbst wird aufgrund stark anthropogener Überprägung ohne Bodengruppe- bzw. Einheit dargestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der Liegenschaft keine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des BBodSchG aus, sodass aus altlastentechnischer Sicht kein Handlungsbedarf besteht.

Wasser

Das Plangebiet liegt im Bereich wenig bedeutender Grundwasservorkommen (weniger oder wechselnd ergiebig) mit einer möglichen Entnahmemenge für Einzelbrunnen von meist 5-15 (l/s). Die mittlere Grundwasserneubildung liegt zwischen 100-150 mm / Jahr.³⁰ Darüber hinaus befindet es sich im Bereich des stadtweiten Heilquellenschutzgebiets (quantitative Schutzzone B4).

Biototypen und Bäume

Das Plangebiet umfasst das Behördenzentrum mit dem Wiesbadenern Finanzamt, dem Hessischen Ministerium für Jugend, Familie und Gesundheit (Sozialamt), dem Hessischen Landeskriminalamt, anderen z.T. ehemaligen Behörden sowie das Parkhaus des Behördenzentrums an der Hölderlinstraße im Norden. Diese Gebäude werden von Freianlagen und Straßen (Hölderlinstraße, Teutonenstraße und Dostojewskistraße) umgeben.

Die Freianlagen besitzen einen wertvollen Baumbestand. Es handelt sich größtenteils um 40-50 Jahre alte Platanen (*Platanus x hispanica*) mit Stammumfängen zwischen 45 bis 100 cm. Im Plangebiet stehen 69 Einzelbäume und 26 Bäume in Baumgruppen bzw. Baumreihen. Es sind also insgesamt 95 Bäume. Von diesen 95 Bäumen besitzen 69 Laubbäume einen Stammumfang von mindestens 80 cm und 1 Nadelbaum einen Stammumfang von über 100 cm. Diese Bäume sind deshalb nach

³⁰ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), <https://geoviewer.bgr.de> (aufgerufen am: 25.05.2020).

der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden geschützt und müssen bei einer Fällung entsprechend ausgeglichen werden. Von diesen insgesamt 70 nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen besitzen 52 Bäume einen imposanten Habitus und sind nicht nur in ökologischer Hinsicht sondern auch aufgrund ihrer hohen ästhetischen Bedeutung für das Stadtbild besonders wertvoll und erhaltenswert. Allgemein besitzen die zahlreichen Bäume aufgrund ihrer Filterfunktion eine hohe Bedeutung für das Stadtklima (Lokalklima) insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Schadstoffkonzentration in den Innenstädten. Nicht zu vergessen ist der Beschattungseffekt der Bäume, aber auch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit aufgrund der Verdunstung durch die Blätter.

Tierwelt

Im Rahmen der Überprüfung, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben berührt werden können, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld wurden artenschutzrechtlich relevante Vogelarten festgestellt. Unter Berücksichtigung verschiedener festgesetzter Maßnahmen (Ersatz von potenziell entfallenden Nistmöglichkeiten, Beschränkung der Zeiträume für Baumfällungen) kann eine nachhaltige Beeinträchtigung der vorhandenen Arten ausgeschlossen werden. Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

Klima / Lufthygiene

Bei am Tag häufig vorherrschenden Winden aus südwestlichen Richtungssektoren fungiert der zentrale Boulevard (im Gegensatz zum Bestand) als Durchlüftungsachse, über den auch die nach Südosten und Nordwesten abknickenden Erschließungswege gut belüftet werden. Leicht verringerte Windabschwächungen im Bereich des Dostojewskistraße im Nordwesten und in Richtung Konrad-Adenauer-Ring können akzeptiert werden, da weiterhin recht günstige Belüftungsintensitäten (> 0.6 m/s) gesichert bleiben.

Weitreichende strömungsdynamische sowie thermische Gunst- bzw. Negativeffekte gehen vom Planungsgebiet nicht aus.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Geltungsbereich bereits anthropogen eingeschränkt. Um einem weiteren Verlust entgegen zu wirken, werden Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Grünstrukturen im Bebauungsplan festgesetzt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Innenbereich, womit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist. Durch die zeitgemäße städtebauliche Neuordnung erfährt das Gebiet jedoch eine Verbesserung des Ortsbildes.

Mensch und Gesundheit

Sofern bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, zu beteiligen.

Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Eingriffsbilanzierung

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, da der zukünftige Biotopwert deutlich höher liegt als nach dem bisherigen Bebauungsplan und nach der Bestandssituation.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

[Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.]

Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen

Es sind keine Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

Methodik und Kenntnislücken

Die in den einzelnen Fachgutachten und im Umweltbericht angewandten Methoden zur Untersuchung der einzelnen Umweltbelange und Schutzgüter entsprechen den anerkannten Regeln der Technik. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden alle erforderlichen Grundlagen und Informationen in den Umweltbericht eingestellt.

Aufgrund der noch laufenden Untersuchungen konnten noch nicht alle umweltrelevanten Aspekte im Rahmen des Bebauungsplan-Vorentwurfs abschließend bearbeitet werden. Dazu zählen insbesondere die beiden Verkehrsgutachten sowie das Entwässerungskonzept. Alle Fortschreibungen und Ergänzungen werden bis zum Entwurf des Bebauungsplans abgeschlossen und in die Planunterlagen integriert.

Zusammenfassend werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans bei seiner Umsetzung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

7.4 Quellenverzeichnis

[Wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

Anlage 2 . Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen

Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand zu entwickeln.³¹ Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen (z.B. Anpflanzungen).

Nach der Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Blatt 3 Mitte-West würde sich im Plangebiet als natürliche Waldgesellschaft durch Sukzession ein Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald (Galio-Fagetum) im Komplex mit einem Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald (Hordelymo-Fagetum) einstellen.³² Da der Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald ein artenreicher Buchenwald in Kalkgebieten auf normaldurchfeuchteten bis trockenen Böden, vorzugsweise an Südhängen und auf Kuppen ist, wäre ohne das Eingreifen des Menschen die Bildung eines Bergseggen-Waldmeister-Buchenwaldes eher wahrscheinlich.

Im Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald ist die Buche (*Fagus sylvatica*) die vorherrschende Baumart, die zum Teil von der Stiel- oder Trauben-Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*) ergänzt wird. Gelegentlich mischen sich auch Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) hinzu. Die Krautschicht wird vom Einblütigen Perlgras (*Melica uniflora*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Wald-Hainsimse (*Luzula sylvatica*), Schönem Widertonmoos (*Polytrichum formosum*), Efeu (*Hedera helix*) u. a. gebildet. Vereinzelt wachsen bodenständige Gehölze wie Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Die im Plangebiet zahlreichen angepflanzten Bäume entsprechen nicht der potenziellen natürlichen Vegetation. Es handelt sich größtenteils um die Ahornblättrige Platane (*Platanus x hispanica*). Die Ahornblättrige Platane ist eine Hybride, die durch eine Kreuzung aus der Amerikanischen Platane und der Morgenländischen Platane entstanden ist. Einige der im Plangebiet vorhandenen Bäume wie die Hainbuche (*Carpinus betulus*), der Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder die Hänge-Birke (*Betula pendula*) sind einheimisch und entsprechen auch der potenziellen natürlichen Vegetation.

Weitere naturnahe Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Methode zur Erfassung der Biotoptypen

Im Bebauungsplangebiet sind die vorhandenen Biotoptypen gemäß der „Wertliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) im Sep-

³¹ Tüxen, R. (1956): Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. - *Angewandte Pflanzensoziologie* 13: Seite 5 - 42, Stolzenau.

³² Stuck, R. und Bushart, M. (2010): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands, Maßstab 1:500.000. - Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

tember 2019 erfasst worden. Zur Kartierung wurde zudem die Arbeitshilfe zur Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz herangezogen.³³

Die in Klammern gesetzte Zahl hinter den Biotoptypen bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der „Wertliste nach Nutzungstypen“.

Ermittlung und Beschreibung

Gebüsch, Hecke heimischer Arten auf frischem Standort (02.200)

Teilfläche 2: Die Grünanlage am Finanzamt Wiesbaden I an der Ecke Dostojewskistraße / Teutonenstraße wird zur Dostojewskistraße hin von einer 2 m hohen und 0,9 m breiten Hainbuchen-Hecke (*Carpinus betulus*) eingefasst, die regelmäßig zurückgeschnitten wird.

Teilfläche 5: Im Eingangsbereich des Finanzamtes Wiesbaden stehen 1 m hohe und 0,6 m breite Eiben-Hecken (*Taxus baccata*), die regelmäßig zurückgeschnitten werden.

Teilfläche 13: Am Gebäude des Hessisches Landeskriminalamtes an der Hölderlinstraße 1-3 wächst eine 3 m hohe und 3 m breite Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

Teilfläche 17: Im Innenhof des Behördenzentrums stehen auf den Rasenflächen 1,5 m hohe und 4 m breite Eiben (*Taxus baccata*), die regelmäßig zurückgeschnitten werden.

Teilfläche 21: Auf dem Parkdeck des Finanzamtes Wiesbaden wachsen in Hochbeete mehrere Sträucher, die zum Teil abgestorben sind. Vor allem der Liguster (*Ligustrum vulgare*) ist stark vertreten.

Standortfremde Hecken und Gebüsche (02.500)

Teilfläche 8: Entlang eines Gebäudekomplexes des Hessischen Sozialministeriums wächst eine etwa 1,6 m hohe Hecke aus größtenteils nicht heimischen Ziersträuchern, die regelmäßig zurückgeschnitten wird. Folgende Gehölze wurden erfasst: Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Breitwüchsige Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus* `Otto Luyken`), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Eibe (*Taxus baccata*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

Teilfläche 15: In der Freianlage des Hessischen Landeskriminalamtes an der Hölderlinstraße 1-3 im Norden des Plangebiets steht eine 3 m hohe und 2 m breite Strauchmispel (*Cotoneaster spec.*), die regelmäßig zurückgeschnitten wird.

Teilfläche 20: An Parkbuchten nördlich des Finanzamtes steht ebenfalls eine Strauchmispel (*Cotoneaster spec.*), die jedoch nur 1 m hoch und 1,5 m breit ist und regelmäßig zurückgeschnitten wird.

Teilfläche 22: In der Freianlage des Landeskriminalamtes an der Hölderlinstraße im Norden des Plangebiets wird ein 2 m hohes Gebüsch aus größtenteils nicht heimischen Gehölzen regelmäßig zurückgeschnitten. Charakteristische Gehölzarten sind:

³³ Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzgeldzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018.

Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Einzelbäume, einheimisch (04.110) und nicht heimisch (04.120)

In der Baum-Tabelle werden alle im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume aufgelistet. Von besonderer Bedeutung sind die Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden schützenswert sind.³⁴ Baumgruppen und Baumreihen werden im weiteren Verlauf des Berichtes gesondert beschrieben.

Nach § 3 der Baumschutzsatzung sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm über dem Erdboden geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge ab einem Einzelstammumfang von 30 cm. Von dieser Satzung nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Speierling.

Besonders erhaltenswerte Bäume sind in der Tabelle und der Karte „Bestand“ gesondert dargestellt. Dabei handelt es sich auch um nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume.

Einzelbäume im Plangebiet „Südlich Dostojewskistraße“

Nr.	Baumart		Stamm-durchmesser in m	Stamm-umfang in m	Höhe in m	Vitalität, Anmerkungen	Baum-schutz-satzung ³⁴	er-hal-ten-swer-ter Solitär-baum
B1	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	1,00	3,15	23,1	vital	✓	✓
B2	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	0,75	2,35	22,3	steht sehr nah am Hochhaus, wächst daher nur zur Straße	✓	✓
B3	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	0,75	2,35	22,5	vital	✓	✓
B4	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	0,85	2,65	21,5	vital	✓	✓
B5	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`	0,30	0,95	15,6	vital	✓	-
B6	Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	0,70	2,20	21,5	vital	✓	✓
B7	Blauglockenbaum	<i>Paulownia tomentosa</i>	0,80	2,50	14,1	vital, im Hochbeet	✓	✓
B8	Blauglockenbaum	<i>Paulownia tomentosa</i>	0,60	1,90	15,5	vital, im Hochbeet	✓	✓
B9	Blauglockenbaum	<i>Paulownia tomentosa</i>	0,40	1,25	14,0	steht im Hochbeet sehr nah am Hochhaus, wächst daher	✓	-

³⁴ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2006 (GVBl. I S. 349).

Nr.	Baumart		Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Höhe in m	Vitalität, Anmerkungen	Baum- schutz- satzung ³⁴	er- hal- tens- werter Solitär- baum
						nur zur Straße		
B10	Silber- Ahorn	Acer sac- chari-num	0,60	1,90	17,3	mit vielen Wurzel-aus- trieben	✓	-
B11	Silber- Ahorn	Acer sac- charinum	0,35	1,10	11,6	vital, im Hochbeet	✓	-
B12	Silber- Ahorn	Acer sac- charinum	0,35	1,10	16,7	2-stämmig, im Hochbeet	✓	-
B13	Hainbuche	Carpinus betulus	0,25	0,75	10,0	vital	-	-
B14	Hainbuche	Carpinus betulus	0,28	0,88	11,8	vital	✓	-
B15	Hainbuche	Carpinus betulus	0,25	0,78	8,8	von reduzier- ter Vitalität	-	-
B16	Platane	Platanus x hispanica	0,70	2,20	18,8	vital	✓	✓
B17	Platane	Platanus x hispanica	0,50	1,55	16,4	vital	✓	✓
B18	Silber- Ahorn	Acer sac- charinum	1x0,45; 2x0,40; 2x0,35	1x1,4; 2x1,25; 2x1,10	17,3	5-stämmig; vi- tal	✓	✓
B19	Silber- Ahorn	Acer sac- charinum	0,60	1,90	15,8	vital	✓	✓
B20	Säulen-Ei- che	Quercus ro- bur `Fastigi- ata`	0,40	1,25	18,0	vital	✓	-
B21	Blau-Zeder	Cedrus at- lantica `Glauca`	0,70	2,2	23,5	vital	✓	-
B22	Hänge- Birke	Betula pen- dula	0,35	1,10	14,75	vital	✓	-
B23	Platane	Platanus x hispanica	0,70	2,20	23,4	vital	✓	✓
B24	Platane	Platanus x hispanica	0,70	2,20	25,4	wächst nur zu einer Seite	✓	✓
B25	Platane	Platanus x hispanica	0,70	2,20	23,6	vital	✓	✓
B26	Platane	Platanus x hispanica	0,80	2,50	26,1	vital	✓	✓
B27	Platane	Platanus x hispanica	0,85	2,65	23,9	vital	✓	✓
B28	Platane	Platanus x hispanica	1,00	3,15	25,6	vital	✓	✓
B29	Platane	Platanus x hispanica	0,80	2,50	26,5	vital	✓	✓
B30	Gleditschie	Gleditsia tri- acanthos	0,40	1,25	15,1	vital	✓	-
B31	Baumhasel	Corylus co- lurna	0,20	0,65	6,4	vital, im Hochbeet	-	-
B32	Baumhasel	Corylus co- lurna	0,15	0,45	5,9	vital, im Hochbeet	-	-
B33	Baumhasel	Corylus co- lurna	0,15	0,45	6,6	vital, im Hochbeet	-	-

Nr.	Baumart		Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Höhe in m	Vitalität, Anmerkungen	Baum- schutz- satzung ³⁴	er- hal- tens- werter Solitär- baum
B34	Silber- Ahorn	Acer sac- charinum	0,7	2,20	18,0	vital, viele Stammaus- triebe	✓	✓
B35	Silber- Ahorn	Acer sac- charinum	0,50	1,55	20,3	lichte Krone, von etwas re- duzierter Vita- lität	✓	-
B36	Silber- Ahorn	Acer sac- charinum	0,55	1,75	20,8	lichte Krone, von etwas re- duzierter Vita- lität	✓	-
B37	Berg-Ahorn	Acer pseu- doplatanus	0,40	1,25	14,4	vital	✓	-
B38	Platane	Platanus x hispanica	0,60	1,90	20,75	steht sehr nah am Hoch- haus, wächst daher nur zu einer Seite	✓	✓
B39	Platane	Platanus x hispanica	0,70	2,20	20,6	steht sehr nah am Hoch- haus, wächst daher nur zu einer Seite	✓	✓
B40	Platane	Platanus x hispanica	0,70	2,20	19,35	steht sehr nah am Hoch- haus, wächst daher nur zu einer Seite	✓	✓
B41	Platane	Platanus x hispanica	0,70	2,20	20,7	steht sehr nah am Hoch- haus, wächst daher nur zu einer Seite	✓	✓
B42	Platane	Platanus x hispanica	0,60	1,90	16,8	vital	✓	-
B43	Platane	Platanus x hispanica	0,30	0,95	11,15	vital	✓	-
B44	Platane	Platanus x hispanica	0,35	1,10	12,9	vital	✓	-
B45	Platane	Platanus x hispanica	0,85	2,65	20,4	vital	✓	✓
B46	Platane	Platanus x hispanica	0,85	2,65	19,30	vital	✓	✓
B47	Platane	Platanus x hispanica	0,45	1,40	16,95	vital	✓	-
B48	Platane	Platanus x hispanica	0,75	2,35	20,5	vital	✓	✓
B49	Platane	Platanus x hispanica	0,80	2,50	18,4	mit Efeu be- wachsen, vital	✓	✓
B50	Platane	Platanus x hispanica	0,70	2,20	19,9	ist zum Park- deck hin zu- rückge-schnit- ten, vital	✓	✓

Nr.	Baumart		Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Höhe in m	Vitalität, Anmerkungen	Baum- schutz- satzung ³⁴	er-hal- tens- werter Solitär- baum
B51	Platane	Platanus x hispanica	0,75	2,35	19,6	ist zum Park- deck hin zu- rückge-schnit- ten, vital	✓	✓
B52	Platane	Platanus x hispanica	0,75	2,35	23,65	vital	✓	✓
B53	Platane	Platanus x hispanica	0,65	2,05	24,7	vital	✓	✓
B54	Platane	Platanus x hispanica	0,75	2,35	24,95	vital	✓	✓
B55	Platane	Platanus x hispanica	0,75	2,35	25,0	vital	✓	✓
B56	Platane	Platanus x hispanica	0,15	0,45	9,25	vital	-	-
B57	Platane	Platanus x hispanica	0,25	0,75	10,95	vital	-	-
B58	Platane	Platanus x hispanica	0,20	0,60	10,45	vital	-	-
B59	Platane	Platanus x hispanica	0,25	0,75	15,0	vital	-	-
B60	Platane	Platanus x hispanica	0,20	0,60	9,55	vital	-	-
B61	Platane	Platanus x hispanica	0,65	2,05	18,6	vital	✓	✓
B62	Platane	Platanus x hispanica	1,00	3,15	22,95	vital	✓	✓
B63	Platane	Platanus x hispanica	0,60	1,90	19,35	vital	✓	✓
B64	Platane	Platanus x hispanica	0,75	2,35	20,35	vital	✓	✓
B65	Platane	Platanus x hispanica	1,00	3,15	19,45	vital	✓	✓
B66	Platane	Platanus x hispanica	0,85	2,65	20,05	vital	✓	✓
B67	Platane	Platanus x hispanica	0,30	0,95	11,2	von reduzier- ter Vitalität, wächst nur in eine Richtung	✓	-
B68	Platane	Platanus x hispanica	0,80	2,50	15,5	vital	✓	✓
B69	Platane	Platanus x hispanica	0,55	1,60	16,5	vital	✓	✓
Bäume im Bestand		69	²⁸ nach Baumschutzsatzung Wiesbaden sind Laubbäume ab ei- nem Stammumfang von 80 cm und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm zu erhalten Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Speierling					
zu erhalten nach Baumschutzsatz- ung		59						
besonders erhal- tenswerte Solitär- bäume		41						

Baumreihe, Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht (04.210)

Teilfläche 3: In der Grünanlage des Finanzamtes steht an der Teutonenstraße eine Baumgruppe aus 12 Hainbuchen (*Carpinus betulus*). Die etwa 10 m hohen Bäume stehen unter den Platanen und besitzen Stammumfänge von durchschnittlich 30-60 cm. Deshalb stehen sie nicht unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Teilfläche 27: An der Hölderlinstraße stehen entlang des Parkhauses des Behördenzentrums stehen in einer Reihe drei junge, einheimische Bäume: ein Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und zwei Winter-Linden (*Tilia cordata*). Die 9-12 m hohen Bäume besitzen Stammumfänge von 60-75 cm und stehen somit nicht unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Baumreihe, Baumgruppe, nicht heimisch, nicht standortgerecht (04.220)

Teilfläche 24: Östlich des Parkhauses des Behördenzentrums an der Hölderlinstraße wächst eine Baumreihe aus 7 Platanen (*Platanus x hispanica*). Die 19-21 m hohen Platanen besitzen Stammumfänge von 125-220 cm und stehen somit alle unter dem Schutz der Baumschutzsatzung. Außerdem sind die Platanen aufgrund ihrer hohen Bedeutung für das Stadtbild besonders erhaltenswert.

Teilfläche 26: An der Hölderlinstraße stehen entlang des Parkdecks 4 erhaltenswerte Platanen (*Platanus x hispanica*), die eine Höhe von 19-23 m erreichen. Die Stammumfänge liegen zwischen 155-190 cm. Somit stehen alle 4 Bäume unter dem Schutz der Baumschutzsatzung. Außerdem sind die Platanen aufgrund ihrer hohen Bedeutung für das Stadtbild besonders erhaltenswert.

Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt) (10.510)

Teilfläche 12: Eine Zufahrt zur Tiefgarage des Hessischen Sozialamtes ist vollständig mit Beton befestigt.

Teilfläche 16: An der Hölderlinstraße auf dem Gelände des Landeskriminalamtes befinden sich Lüftungsschächte, die mit Gitterrosten bedeckt sind.

Teilfläche 23: Im Plangebiet liegen die asphaltierten Straßen Hölderlinstraße, Dostojewskistraße und Teutonenstraße.

Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster (10.520)

Teilfläche 6: Der Eingangsbereich des Finanzamtes ist mit Waschbetonplatten befestigt. Die Plattenbeläge werden durch Porphy-Bänderungen aufgelockert.

Teilfläche 7: Die Zufahrtsstraße zwischen dem Finanzamt und dem Hessischen Sozialamt ist mit einem Betonstein-Pflaster befestigt. Auf den Bürgersteigen liegen Gehweg-Platten aus Beton.

Die Wege auf dem Gelände des Landeskriminalamtes sind ebenfalls mit Betonstein-Pflaster befestigt.

Teilfläche 10: Weitere Flächen in den Außenanlagen des Hessischen Sozialamtes (Eingangsbereiche, Zufahrt, Stellplätze) sind mit einem runden Betonstein-Pflaster versiegelt worden.

Teilfläche 11: Die frei zugänglichen Wege zwischen dem Finanzamt und dem Landeskriminalamt sind mit Waschbeton-Platten befestigt. Die Plattenbeläge werden durch Basalt- und Porphy-Bänderungen aufgelockert.

Teilfläche 14: Größere Flächen im Innenhof des Behördenzentrums sowie die Zufahrt zur Tiefgarage an der Hölderlinstraße sind ebenfalls mit Betonsteinen gepflastert.

Teilfläche 18: In der Grünanlage des Finanzamtes befindet sich eine mit einem Gitterrost abgedeckte Öffnung zur darunter liegenden Tiefgarage.

Teilfläche 19: Ein Parkdeck des Finanzamtes im Süden des Plangebiets ist mit einem Betonstein-Pflaster befestigt worden.

Schotterflächen (10.530)

Teilfläche 28: Entlang der Gebäude sind teilweise Spritzschutzstreifen aus Kies angelegt worden.

Dachfläche nicht begrünt (10.710)

Teilfläche 1: Die Gebäudekomplexe des Finanzamtes, des Hessischen Sozialamtes und des Hessischen Landeskriminalamtes besitzen Flachdächer, die nicht begrünt sind.

Teilfläche 25: An der Hölderlinstraße im Norden des Plangebietes befindet sich ein Parkhaus mit Parkdeck.

Arten- und strukturarme Grünanlage (11.221)

Teilfläche 4: Das herausragende der Grünanlagen im Plangebiet ist der bemerkenswerte und wertvolle Baumbestand. Ansonsten sind die Grünflächen eher strukturarm ausgebildet. Prägend sind ausgedehnte Rasenflächen. Nur randlich sind Pflanzbeete mit einzelnen Solitärgehölzen und dichten Bodendecker-Pflanzungen angelegt worden. Prägende Sträucher in den Grünanlagen sind: Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schneespiree (*Spiraea arguta*) und Eibe (*Taxus baccata*). Als Bodendecker wurden vor allem Heckenmyrte (*Lonicera pileata*) und Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa* `Sorte`) eingesetzt.

Teilfläche 29: Viele Bäume im Plangebiet stehen in Pflanzbeeten. Unter dem Bäumen sind niedrige Ziergehölze wie Niedrige Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus* `Otto Luyken`), Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Feuerdorn (*Pyracantha coccinea* `Sorte`) oder Eibe (*Taxus baccata*) gepflanzt worden.

Kleinere Bäume wachsen auch in Hochbeeten.

Intensivrasen (11.224)

Teilfläche 9: Wie oben bereits beschrieben besitzen die Grünanlagen im Plangebiet größere artenarme Rasenflächen. Charakteristische Arten dieser Rasenflächen sind: Weidelgras (*Lolium perenne*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Kleiner Klee (*Trifolium dubium*).

Biotope außerhalb des Plangebiets

Nördlich der Hölderlinstraße liegt eine kleine, strukturarme Grünanlage mit einzelnen Gehölzen und Bodendeckern (Teilfläche A). Ebenfalls entlang der Hölderlinstraße steht eine Baumreihe aus 5 etwa 14 m hohen Winter-Linden (*Tilia cordata*) (Teilfläche B). Die Bäume besitzen Stammumfänge von durchschnittlich 150 cm und stehen somit unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Westlich des Parkhauses an der Hölderlinstraße befindet sich ein brachliegendes Gelände mit Holzhäusern, deren Dächer aus Wellplatten sind sowie Containern (Teilfläche C). Die Gebäude werden von dichten Sukzessionsgehölzen mit viel Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) (Teilfläche D) umgeben. In dem dichten Gebüsch stehen zahlreiche Bäume (B 72-B 83), die zum Teil nach der Baumschutzsatzung geschützt sind. Das Gelände wird im Süden von einer Feuerdorn-Hecke (*Pyracantha coccinea*) eingefasst (Teilfläche I)

Westlich dieser Sukzessionsgebüsche schließt sich eine weitere Brachfläche mit einer artenarmen, nitrophytischen Hochstaudenflur (Teilfläche F) und kleinflächigen einheimischen Gebüsch (Teilflächen E und G) an.

Südlich der Brachflächen befindet sich eine kleine Grünanlage mit Baumgruppen aus Himalaya-Birken (*Betula utilis* `Doorenbos`) (Teilflächen H und L), einer 2 m hohen, regelmäßig geschnittenen Hainbuchen-Hecke (*Carpinus betulus*) (Teilfläche J) sowie zwei Silber-Ahorne (*Acer saccharinum*) (B 84).

Südlich der Grünanlage liegt ein großer mit Beton befestigter Parkplatz. Westlich des Parkplatzes grenzen ein extensiv gepflegter Rasen (Teilfläche M) und ein von Waldrebe und Brombeere überzogener Gebüschstreifen mit jungen Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) (Teilfläche K) und einem Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), der nach der Baumschutzsatzung geschützt ist (B 111).

An der Teutonenstraße südwestlich des Plangebiets liegt ein Mehrfamilienhaus (Teilfläche R) mit einem baumreichen Garten. Im Garten wachsen zahlreiche Einzelbäume (B 88-B 90), Baumgruppen aus Walnuss-Bäumen (*Juglans regia*), kaukasischen Flügelnüssen (*Pterocarya fraxinifolia*) (Teilfläche O), Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*) (Teilfläche S) und eine Fichten-Baumreihe (*Picea abies*) (Teilfläche T). Bis auf die Fichten-Baumreihe sind alle Bäume nach der Baumschutzsatzung geschützt. Als weitere Strukturelemente sind im Garten Hecken aus Eibe (*Taxus baccata*) (Teilfläche P) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) (Teilfläche Q) sowie Rasenflächen mit niedrigen Schneebeeren-Hecken (*Symphoricarpos chenaultii*) vorhanden (Teilfläche O).

Östlich der Dostojewskistraße grenzt ein größeres Mehrfamilienhaus mit umgebender Gartenfläche. Im Garten stehen zahlreiche Bäume B 91-B 97 und B 103-B 110, die größtenteils nach der Baumschutzsatzung geschützt und aufgrund der Bedeutung für das Ortsbild besonders erhaltenswert sind. Bemerkenswert ist außerdem eine Baumgruppe aus 4 Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*), die mit Stammumfänge von durchschnittlich 160 cm ebenfalls nach der Baumschutzsatzung geschützt sind. Die Bäume stehen größtenteils auf einem Rasen (Teilfläche V). Der mit Betonsteinen gepflasterte Innenhof wird auch als Stellplatzfläche genutzt. Die Gartenanlage wird im Osten von einer Baumreihe aus etwa 20 Spitz-Ahorne begrenzt. Die Bäume besitzen Stammdurchmesser zwischen 60 und 190 cm und sind deshalb zum Teil nach der Baumschutzsatzung geschützt.

Entlang der Dostojewskistraße grenzen auch zahlreiche gepflasterte Stellplätze (Teilfläche Y) mit einzelnen Bäumen (B 98-B 102), die zum Teil nach der Baumschutzsatzung geschützt sind.

In der folgenden Tabelle werden alle Einzelbäume, die außerhalb des Plangebiets erfasst worden sind, zusammenfassend aufgelistet.

Einzelbäume außerhalb des Plangebiets „Südlich Dostojewskistraße“

Nr.	Baumart		Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Höhe in m	Vitalität, An- merkungen	Baum- schutz- satzung ²⁸	er- hal- tens- werter Solitär- baum
B70	2x Blau- glocken- baum	Paulownia tomentosa	0,25	0,75	6,0	2 Bäume, vital	-	-
B71	Judas- baum	Cercis sili- quastrum	0,25	0,75	8,0	von reduzierter Vitalität	-	-
B72	Hänge- Birke	Betula pen- dula	0,40	1,25	20,0	vital	✓	-
B73	Hybrid- Pappel	Populus x hybrida	0,60	1,90	20,0	vital	✓	-
B74	Hybrid- Pappel	Populus x hybrida	0,80	2,50	18,0	fast abgestor- ben	-	-
B75	Hainbu- che	Carpinus be- tulus	0,30	0,95	12,0	vital	✓	-
B76	2x Vo- gel-Kir- sche	Prunus avium	0,25	0,75	10,0	2 Bäume, vital	-	-
B77	Hybrid- Pappel	Populus x hybrida	0,30	0,95	18,0	vital	✓	-
B78	Hybrid- Pappel	Populus x hybrida	0,40	1,25	20,0	2-stämmig, vi- tal	✓	-
B79	Vogel- Kirsche	Prunus avium	0,30	0,95	10,0	mit Efeu be- wachsen; mit mehreren ab- gestorbenen Ästen	✓	-
B80	Feld- Ahorn	Acer cam- pestre	0,30	0,95	10,0	vital	✓	-
B81	Berg- Ahorn	Acer pseu- doplatanus	0,30	0,95	12,0	vital	✓	-
B82	Hybrid- Pappel	Populus x hybrida	0,60	1,90	20,0	2-stämmig, mit Misteln be- wachsen, von reduzierter Vi- talität	✓	-
B83	Feld- Ahorn	Acer cam- pestre	0,40	1,25	12,0	vital	✓	-
B84	2x Sil- ber- Ahorn	Acer saccha- rinum	0,60	1,90	15,0	2 Bäume; Bäume sind zurückge- schnitten wor- den	✓	-
B85	Hima- laja- Birke	Betula ulilis `Drevenbos`	0,30	0,95	12,0	vital	✓	-
B86	Walnuss	Juglans re- gia	0,50	1,55	20,0	vital	✓	✓
B87	Walnuss	Juglans re- gia	0,50	1,55	20,0	vital	✓	✓

Nr.	Baumart		Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Höhe in m	Vitalität, An- merkungen	Baum- schutz- satzung ²⁸	er-hal- tens- werter Solitär- baum
B88	Ross- Kastanie	Aesculus hippo-cas- tanum	0,30	0,95	12,0	von der Minier- motte befallen	✓	-
B89	Spitz- Ahorn	Acer pla- tanoides	0,50	1,55	20,0	vital	✓	✓
B90	2x Wal- nuss	Juglans re- gia	0,40	1,25	15,0	2 Bäume, vital	✓	-
B91	Platane	Platanus x hispanica	0,60	1,90	25,0	vital	✓	✓
B92	Spitz- Ahorn	Acer pla- tanoides	0,70	2,20	20,0	vital	✓	✓
B93	Walnuss	Juglans re- gia	0,50	1,55	20,0	vital	✓	-
B94	Spitz- Ahorn	Acer pla- tanoides	0,70	2,20	20,0	vital	✓	✓
B95	Spitz- Ahorn	Acer pla- tanoides	0,60	1,90	20,0	vital	✓	✓
B96	Spitz- Ahorn	Acer pla- tanoides	0,70	2,20	25,0	vital	✓	✓
B97	Blauglo- cken- baum	Paulownia tomentosa	0,60	1,90	12,0	gebogener Wuchs; wird vom angren- zenden Baum verdrängt	✓	-
B98	Spitz- Ahorn	Acer pla- tanoides	0,40	1,25	12,0	einige Äste sind abgebro- chen	✓	-
B99	Spitz- Ahorn	Acer pla- tanoides	0,30	0,95	10,0	vital	✓	-
B100	Hänge- Birke	Betula pen- dula	0,40	1,25	20,0	vital	✓	-
B101	Säulen- Eiche	Quercus ro- bur `Fastigi- ata`	0,25	0,75	14,0	vital	-	-
B102	Weiß- dorn	Crataegus spec.	0,15	0,45	6,0	vital	-	-
B103	Trauer- Weide	Salix alba `Tristis`	1,00	3,15	25,0	vital	✓	✓
B104	Fichte	Picea abies	0,50	1,55	25,0	vital	✓	-
B105	Hainbu- che	Carpinus be- tulus	0,50	1,55	15,0	vital	✓	-
B106	2x Spitz- Ahorn	Acer pla- tanoides	0,90	2,80	25,00	2 Bäume; sind an den Seiten zurückge- schnitten wor- den; sonst vital	✓	✓
B107	Spitz- Ahorn	Acer pla- tanoides	0,60	1,90	20,00	vital	✓	✓
B108	Spitz- Ahorn	Acer pla- tanoides	0,70	2,20	20,0	vital	✓	✓
B109	Hänge- Birke	Betula pen- dula	0,60	1,90	20,0	vital	✓	-

Nr.	Baumart		Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Höhe in m	Vitalität, An- merkungen	Baum- schutz- satzung ²⁸	er-hal- tens- werter Solitär- baum
B110	Hänge- Birke	Betula pen- dula	0,40	1,25	20,0	vital	✓	-
B111	Berg- Ahorn	Acer pseu- doplatanus	0,50	1,55	15,0	vital	✓	-
Erfasste Bäume außerhalb des Plangebietes		47	²⁸ nach Baumschutzsatzung Wiesbaden sind Laub- bäume ab einem Stammumfang von 80 cm und Nadel- bäume ab einem Stammumfang von 100 cm zu erhalten Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Wal- nuss, Esskastanie und Speierling					
zu erhalten nach Baumschutzsat- zung		39						
besonders erhal- tenswerte Solitär- bäume		13						

Zusammenfassung und Bewertung

Das Plangebiet umfasst das Behördenzentrum mit dem Wiesbadenern Finanzamt, dem Hessischen Ministerium für Jugend, Familie und Gesundheit (Sozialamt), dem Hessischen Landeskriminalamt, anderen z.T. ehemaligen Behörden sowie das Parkhaus des Behördenzentrums an der Hölderlinstraße im Norden. Diese Gebäude werden von Freianlagen und Straßen (Hölderlinstraße, Teutonenstraße und Dostojewskistraße) umgeben.

Die Freianlagen besitzen einen wertvollen Baumbestand. Es handelt sich größtenteils um 40-50 Jahre alte Platanen (*Platanus x hispanica*) mit Stammumfängen zwischen 45 bis 100 cm. Im Plangebiet stehen 69 Einzelbäume und 26 Bäume in Baumgruppen bzw. Baumreihen. Es sind also insgesamt 95 Bäume. Von diesen 95 Bäumen besitzen 69 Laubbäume einen Stammumfang von mindestens 80 cm und 1 Nadelbaum einen Stammumfang von über 100 cm. Diese Bäume sind deshalb nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wiesbaden geschützt und müssen bei einer Fällung entsprechend ausgeglichen werden. Von diesen insgesamt 70 nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen besitzen 52 Bäume einen imposanten Habitus und sind nicht nur in ökologischer Hinsicht sondern auch aufgrund ihrer hohen ästhetischen Bedeutung für das Stadtbild besonders wertvoll und erhaltenswert. Allgemein besitzen die zahlreichen Bäume aufgrund ihrer Filterfunktion eine hohe Bedeutung für das Stadtklima (Lokalklima) insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Schadstoffkonzentration in den Innenstädten. Nicht zu vergessen ist der Beschattungseffekt der Bäume, aber auch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit aufgrund der Verdunstung durch die Blätter.

Ansonsten sind die Freiflächen durch größere Rasenflächen mit kleinen Beeten aus einzelnen Solitärgehölzen und Bodendeckern geprägt. Ein großer Teil der Außenanlage ist durch Zufahrten, kleine Straßen, Wege und Plätze mit Betonsteinen, Betonstein-Platten oder Beton befestigt.

Nördlich der Hölderlinstraße befindet sich das große Parkhaus des Behördenzentrums.