

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan

„Mainzer Straße Bereich C - Südlich des Siegfriedrings“
in den Ortsbezirken Südost und Biebrich

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Mainzer Straße Bereich C - Südlich des Siegfriedrings“ enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung

Am 28.09.1989 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden (LH Wiesbaden) für den Planungsbereich „Beidseits der südlichen Mainzer Straße“ die Aufstellung von Bebauungsplänen als planungsrechtliche Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen.

Auf der Grundlage des am 13.09.1990 beschlossenen Entwicklungskonzepts „Mainzer Straße - City Süd“ wurde eine umfassende Rahmenplanung für den Planungsbereich „Mainzer Straße“ erstellt. Dabei wurden die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplans „Westlich und östlich der Mainzer Straße“, am 12.06.1990 vom Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden beschlossen, in die städtebauliche Rahmenplanung integriert.

Die Rahmenplanung „Wiesbaden - Mainzer Straße“ wurde am 17.12.1992 von der Stadtverordnetenversammlung der LH Wiesbaden beschlossen. Im Jahr 2007 folgte eine Aktualisierung und Fortschreibung der Raumplanung „Mainzer Straße“ unter Berücksichtigung einer umfangreichen Verkehrsuntersuchung (Abb. 1).



Abb. 1. Städtebauliche Rahmenplanung „Mainzer Straße“ - Bebauungskonzept
© LHW - Stadtplanungsamt, März 2007

Zur Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Quartiers wurden folgende Oberziele definiert:

- Räumliche und funktionale Anbindung an die Innenstadt,
- Realisierung eines verträglichen Nutzungsgefüges von Arbeiten und Wohnen,
- Urbane Aufwertung des neuen Quartiers,
- Errichtung überschaubarer räumlicher Einheiten als Baublöcke mit hohem Grünanteil,
- Architektonische und gestalterische Aufwertung der Mainzer Straße als südliches Entree zur Innenstadt,
- Ausbau der Verkehrsinfrastruktur.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung in Anpassung an die jeweiligen Entwicklungsanforderungen, wurde das Planungsgebiet „Mainzer Straße“ in die Bereiche A bis G unterteilt (Abb. 2). Auf der Grundlage einzelner Bebauungspläne konnten entlang der Mainzer Straße bereits einige Projekte realisiert werden, die zu einer städtebaulichen Aufwertung und positiven Entwicklung geführt haben.

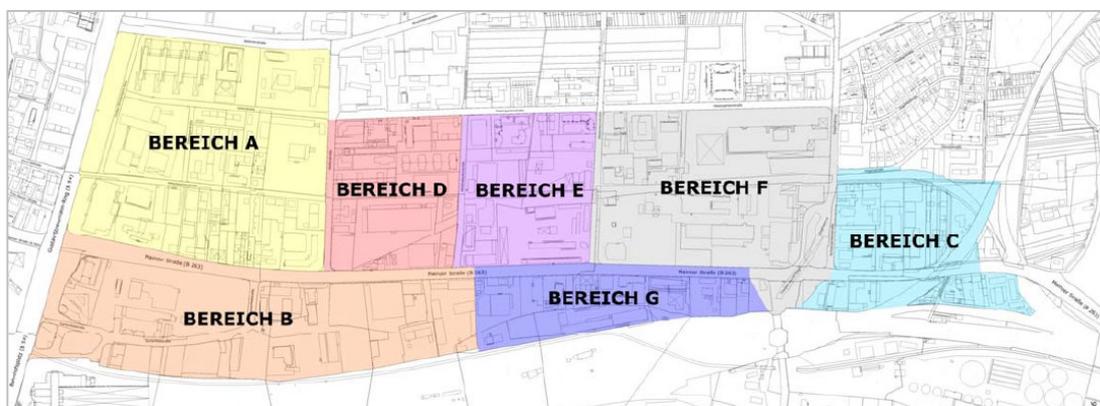


Abb. 2. Städtebauliche Rahmenplanung „Mainzer Straße“ - Planbereiche
© LHW - Stadtplanungsamt, Januar 2008

Im Zusammenhang mit den eingetretenen Entwicklungen und den bisher umgesetzten Projekten haben sich die Ausgangsbedingungen und Planungsabsichten für die Entwicklung des Bereichs C konkretisiert. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es den Bereich, der bisher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine ungeordnete Gemengelage darstellt, als gewerblich genutzte Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan Mainzer Straße Bereich C südlich des Siegfriedrings sollen folgende Ziele der Planung umgesetzt werden:

- Sicherung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen unter Ausschluss flächenkonkurrierender Nutzungen,
- Weiterführung der städtebaulich hochwertigen Gestaltung entlang der Ostseite der Mainzer Straße bis zur Bahnbrücke (ICE),
- Sicherung und Steuerung der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen,
- Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung an der Schwarzenbergstraße,
- Sicherung der neuen Verkehrsverbindung Mainzer Straße - Siegfriedring über die Angelika-Thiels-Straße und die Hagenstraße.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung

der durch die Entwicklung / Bebauung des Plangebiets hervorgerufenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere, Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt, Landschafts- / Ortsbild, Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Entwicklung / Bebauung des Plangebiets sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich potenzielle Fortpflanzungsstätten für Vogelarten in den Hecken und Gebüsch sowie für den Haussperling.

Im Bereich der eingezäunten ehemaligen Bahnfläche im Nordosten gehen durch Anlage von Straßenverkehrsflächen die Bestände verloren. Auch mit dem zu erwartenden Abriss von Gebäuden ist mit einem Verlust von potenziellen Lebensraumstrukturen zu rechnen. Zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zum Ausgleich sind die in Kapitel B 5 genannten Maßnahmen umzusetzen.

Für Platanen in der Hagenstraße werden während der Bauphase Baumschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Anpassungsmaßnahmen in der Mainzer Straße können die vier Platanen innerhalb der Mainzer Straße nicht erhalten werden. Es ist jedoch eine Vielzahl neuer straßenbegleitender Bäume vorgesehen.

Insgesamt werden durch Festsetzung planungsrechtlich neue Strukturen entwickelt und einzelne Strukturen im Bestand gesichert sowie eine Mindestanforderung an die Durchgrünung festgesetzt. Die Festsetzungen unterstützen die Vernetzung von Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs, fungieren als Puffer zwischen den Bereichen unterschiedlicher Nutzung und minimieren Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wie zum Beispiel Lockeffekte nachtaktiver Insekten oder Vogelschlag sind außerdem Vorgaben zur Außenbeleuchtung bzw. großflächigen Glasflächen getroffen. Mit der Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung werden neue Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel geschaffen.

Fläche

Der Geltungsbereich ist mit 86 % bereits stark versiegelt und anthropogen überformt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans und des zugrunde gelegten Dichtekonzepts wird mittel- bis langfristig der Grad der Versiegelung reduziert und der Anteil an Grünqualitäten erhöht.

Boden

Der Geltungsbereich ist mit ca. 86 % bereits stark versiegelt. Natürliche Böden stehen nicht an. Mit Aufstellung des Bebauungsplans und des zugrunde gelegten Dichtekonzepts wird mittel- bis langfristig der Grad der Versiegelung reduziert und der Grünanteil erhöht.

Es wurden im Geltungsbereich Bodenbelastungen festgestellt. Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können. Bzgl. der festgestellten Bodenluftbelastungen sind im Einzelfall eingrenzende Untersuchungen zwecks Beurteilung

einer Sanierungsnotwendigkeit angezeigt. Die ausgewiesenen Nutzungen laut Bebauungsplan sind jedoch auch hier realisierbar.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen gemäß Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen für den Umweltbelang verbessern werden.

Wasser

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung soll den im Geltungsbereich aufgrund anthropogener Überformungen vorhandenen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts (stark reduzierte Grundwasserneubildung und erhöhter Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers) entgegengewirkt werden.

Aufgrund der im Geltungsbereich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie der geplanten Maßnahmen gemäß Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen für den Umweltbelang verbessern werden.

Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (HQSG) für die Wiesbadener Thermal- und Mineralquellen, quantitative Schutzzone B 4. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (VO) vom 26.07.2016 (StAnz. 37/2016 S. 973) sind zu beachten. In diesem Bereich bestehen Einschränkungen für Tiefbohrungen, zum Beispiel für die Erdwärmenutzung. Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen des HQSG zu erwarten.

Luft

Es ist davon auszugehen, dass mit Zunahme von Verkehr mehr Schadstoffe im Gebiet ausgestoßen werden. Durch Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Luftreinhalteplans und einer geänderten Verkehrsführung ist jedoch zu erwarten, dass sich die Luftqualität verbessert.

Klima

Die Klimabewertungskarte leitet für den gesamten Geltungsbereich stadtklimatologische Sanierungsmaßnahmen ab. Mit Aufstellung des Bebauungsplans können Maßnahmen umgesetzt werden. Insgesamt wird eine geringere Versiegelung angestrebt. Die Begrünung von Dachflächen und Fassaden wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Weiterhin tragen die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zum Temperatúrausgleich und zur Durchmischung der Luft bei.

Klimabilanz / CO₂ Bilanz

Insgesamt ist bei der angenommenen Maximalbebauung mit jährlichen CO₂-Emissionen von bis zu 2.079 t zu rechnen. Diese setzen sich zusammen aus 1.554,6 t aus dem Stromverbrauch und 524,4 t zur Erzeugung von Wärmeenergie. Es wird deutlich, dass bei einem höheren energetischen Dämmstandard die CO₂-Emissionen der elektrischen Verbraucher bei den angenommenen Bedarfen und Nutzungen die der wärmebedingten Emissionen deutlich überwiegen. Das Verhältnis beträgt ca. 75 % strombedingte und ca. 25 % wärmebedingte Emissionen.

Es besteht aber, wie beschrieben, deutliches Reduktionspotenzial. Durch wachsende Erneuerbare-Energien-Anteile im Stromsektor, aber auch durch mögliche Effizienzgewinne bei den elektrischen Verbrauchern, dürfte es während der angenommenen Nutzungsdauer der Nicht-

wohngebäude von 50 Jahren hier zu Reduzierungen kommen, insofern diese nicht durch zusätzliche elektrische Verbraucher ausgeglichen werden. Für eine solche Nutzungsdauer von 50 Jahren ist unter konstanten Bedingungen mit etwa 104.000 t emittierten CO₂ zu rechnen.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Temperaturregime: Hitzebelastung - Aufheizung von Siedlungsbereichen sowie Höhere Empfindlichkeit von Böden, Georisiken und Gefährdung von Tieren und Pflanzen und der Biodiversität

Für das Planungsgebiet wird durch den Deutschen Wetterdienst (DWD) eine Verschärfung der bioklimatischen Belastungssituation im Planungsgebiet wie folgt prognostiziert (Vergleichsperioden: 1971-2000 und 2031-2060, 75. Perzentil):

Jährlicher Anstieg der Tropennächte (Tmin: $\geq 20^\circ \text{C}$):

von ca. 7 auf 22 Nächte (+15 Nächte)

Jährlicher Anstieg der Sommertage (Tmax: $\geq 25^\circ \text{C}$):

von ca. 50 auf 73 Tage (+ 23 Tage)

Jährlicher Anstieg der heißen Tage (Tmax: $\geq 30^\circ \text{C}$):

von ca. 14 auf 28,5 Tage (+14,5 Tage)

Das Gebiet ist bereits stark versiegelt. Mit Festsetzung vor allem von Dach- und Fassadenbegrünung, hellen Fassaden, einer stärkeren Durchgrünung mit einer Verschattungswirkung im Vergleich mit dem Status Quo sowie die zu erwartende Nutzung regenerativer Energien kann die Hitzebelastung reduziert werden. Mit der neuen Angelika-Thiels-Straße und den vorgesehenen Baumpflanzungen sowie der Ein- und Durchgrünung wird die Ventilation zwischen den Gunsträumen Kleingartenanlage an der Hasengartenstraße, Südfriedhof, Salz- und Wäschbachtal verbessert.

Materialschäden durch extremes Temperaturregime zum Beispiel von Brückenbauwerken sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Niederschlagsregime, Wasserhaushalt: Starkregen und Hochwasser sowie Wassermangel und Niedrigwasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der Salz- und der Wäschbach sowie die Kläranlage liegen in einem Abstand von mindestens 100 m zum Geltungsbereich. Zusätzlich liegt der Geltungsbereich erhöht zu den beiden Bächen und ist teilweise durch Eisenbahndämme zu den Bächen abgeschirmt.

Eine erste Auswertung von Höhen- und Abflussdaten ergab, dass insbesondere im Bereich der Mainzer Straße und im Gewerbegebiet nördlich angrenzend an die Bahnanlage, ein Risiko für Überflutungen durch Starkregenereignisse bestehen könnte. Starkregen kann bei einer Überlastung des Kanalnetzes zu Austritt von belastetem Wasser in Gebäude und öffentlichen Raum führen.

Mit Festsetzung von Dachbegrünungen kann der Niederschlags-Abfluss verringert werden. Durch die Festsetzung von Erhalts- und Anpflanzflächen sowie die Reduzierung des Versiegelungsgrads bei gleichzeitiger Entwicklung von begrünten Grundstücksfreiflächen und von versickerungsfähigen Befestigungen werden Flächen zur Regenwassernutzung und Versickerung geschaffen.

Wind, Sturm, Extremer Schneefall

Bedingt durch hohe Windgeschwindigkeiten und dem im Zusammenhang stehenden Winddruck können Dächer abgedeckt werden oder Bäume, Strommasten, Antennen o. ä. umknicken. Gegenstände mit einer großen Angriffsfläche können aus der Verankerung gerissen werden oder unbefestigte Gegenstände herumgewirbelt (DWD, 2019). Durch extremen Schneefall und das damit zusammenhängende Gewicht können (Flach-)Dächer einstürzen.

Gemäß dem Windatlas Hessen (HLNUG, 2019) sind Süd / Nord-Westwinde großräumig vorherrschend. Die Mainzer Straße sowie das Bahngelände im Salzbachtal haben kanalisierende Funktion gegenüber auftretenden Winden.

Durch den Bebauungsplan wird insbesondere an den Straßen eine Vielzahl von Bäumen festgesetzt. Diese erhöhen die Rauigkeit und können Windgeschwindigkeiten abmildern. Sie werden im Straßenraum regelmäßig auf ihre Standfestigkeit untersucht. Innerhalb des Geltungsbereichs oder in der unmittelbaren Umgebung ist keine Lagerung von leicht verwehbaren Gegenständen bekannt. Insgesamt ist keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels über die normale Gefährdung hinaus erkennbar.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen gemäß Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen für den Umweltbelang verbessern werden.

Landschaft / Stadtbild

Mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist beabsichtigt, ein homogenes, einheitliches und möglichst nicht von großen Höhendifferenzen geprägtes Bild entlang den Erschließungsstraßen entstehen zu lassen. Darüber hinaus stellen die Festsetzungen die Einfügung in das städtebauliche Umfeld sicher. Hierzu zählt auch die Festsetzung von Baulinien beidseits der Mainzer Straße um räumlich wirksame (städtebauliche) Raumkanten zu schaffen.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die Baumreihen entlang der Straßen durchgrünen den Geltungsbereich. Eine weitere Regelung zur Gestaltung von baulichen Anlagen zum Erhalt beziehungsweise zur Entwicklung erfolgt durch die Gestaltungssatzung. Bei langfristiger, vollständiger Umsetzung wird sich die Mainzer Straße als Südentree der Wiesbadener Innenstadt sowie die Grün- und Freiraumqualitäten verbessern.

Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Durch die geplanten Nutzungen ist grundsätzlich mit der Zunahme von Verkehrslärm zu rechnen. Dies kann sich insbesondere auf die Gebiete auswirken, die außerhalb des Geltungsbereichs entlang der für den Geltungsbereich erforderlichen Zubringerstraßen liegen. Hierzu wurde ein Schallgutachten erstellt (Möbius, 2020). Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst:

Verkehrslärm

Durch die geplanten Änderungen der Straßenführung ergeben sich für die Planungsfläche nur an den Süd- und Ost-Fassaden der Schwarzenbergstraße 7 und 9 wahrnehmbare Pegelerhöhungen von tags um bis zu 11,8 dB(A) und nachts um bis zu 8,1 dB(A). Diese Pegelerhöhungen verursachen keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.

Schon im Bestand vorhandene Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung verändern sich in der Planungsfläche im Prognose Nullfall und Prognose Planfall nur unmerklich.

An der Wohnbebauung östlich außerhalb der Planungsfläche zeigt der Vergleich der Berechnungsergebnisse mit den Anforderungen, dass durch die Schalleinwirkungen aller Straßen die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiet lediglich an den Westfassaden der Gebäude Hagenstraße 4-8 um tags maximal 2 dB(A) und nachts maximal 0,3 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitungen treten im Bestand 2018 nicht auf.

Verursachend für die Überschreitung sind die Schalleinwirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens in der Hagenstraße und das hinzukommende Verkehrsaufkommen in der Angelika-Thiels-Straße. Es wird empfohlen, die Geschwindigkeit der Fahrzeuge auf der Angelika-Thiels-Straße auf 30 km/h zu reduzieren. Dadurch können die Beurteilungspegel an der Wohnbebauung um tags bis zu 1,3 dB(A) und nachts um bis zu 0,7 dB(A) gesenkt werden.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden durch die Verkehrsgeräusche tags und nachts an allen anderen Wohngebäuden in der Hagen- und Gernotstraße eingehalten und überwiegend auch deutlich unterschritten.

Schon im Bestand vorhandene Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in der Planungsfläche an der Mainzer Straße und an der Schwarzenbergstraße verändern sich im Prognose Nullfall und Prognose Planfall nur unmerklich.

An der Wohnbebauung östlich außerhalb der Planungsfläche zeigt der Vergleich der Berechnungsergebnisse mit den Anforderungen, dass durch die Schalleinwirkungen aller Straßen in der Prognose Planfall und der Prognose Nullfall die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiet nur an den Westfassaden der Gebäude Hagenstraße 4 bis 8 und an der Süd- und Westfassade der Hagenstraße 5 überschritten werden.

Aufgrund der geringen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung im Plangebiet und der Wohnbebauung an der Hagen- und der Gernotstraße sind weder aktive noch passive Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Schallimmissionen der Betriebe

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Tag- und Nachtzeit werden innerhalb der Planungsfläche an zwei Gebäuden und außerhalb der Planungsfläche an drei Gebäuden an der Gernotstraße und an der Hagenstraße überschritten und damit nicht eingehalten. An allen anderen Gebäuden inner- und außerhalb der Planungsfläche werden die Immissionsrichtwerte während der Tag- und auch der Nachtzeit zum Teil deutlich unterschritten und damit eingehalten.

An der Süd- und Westfassade der Schwarzenbergstraße 7 kommt es während der Nachtzeit zu Überschreitungen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiet um bis zu 6 dB(A). Grund für die Überschreitungen sind die Fahrbewegungen der Lkw und mobilen Geräte auf der nördlichen Fläche des Sondergebiets Einzelhandel.

Grund für die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiet außerhalb der Planungsfläche sind die Fahrbewegungen der Lkw und mobilen Geräte auf den Flächen der Sondergebiete Einzelhandel.

Es ist erforderlich, als organisatorische Maßnahme zum Schallschutz, die Anlieferungen in beiden Sondergebieten Einzelhandel mit Lkw ausschließlich in die Tagzeit zu verlegen.

Dadurch entfallen die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Männerheim der Heilsarmee an der Schwarzenbergstraße 7 und an der Hagen- und Gernotstraße außerhalb der Planungsfläche.

Im Rahmen nachgelagerter Zulassungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren), ist nachzuweisen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Aufgrund der genannten Maßnahmen gemäß Maßnahmenkonzept in Kapitel B 5 zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Bedingungen verbessern werden und sich der Geltungsbereich in ein attraktives, durchgrüntes, innenstadtnahes Quartier für Gewerbe und mit Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung entwickeln wird.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für die im östlichen Geltungsbereich verlaufende 110 KV Hochspannungsfreileitung ist ein Schutzstreifen gekennzeichnet. Die maximal zulässigen/möglichen Bauhöhen innerhalb des Schutzstreifens sind bei den konkreten Bauvorhaben einvernehmlich mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Das denkmalgeschützte Haupt- und das Nebengebäude des Männerwohnheims bleiben erhalten und sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Gemäß Hinweisen des LFDH sind im gesamten Geltungsbereich Vorkommen von Bodendenkmälern möglich (LFDH, 2019 und Kapitel B 1.9). Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Hier sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen (Kapitel B 5.1).

Wechselwirkungen

Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundenen Maßnahmen die Gesamtsituation für alle Umweltbelange verbessert. An der grundsätzlichen Nutzung des Gebiets als anthropogen überprägtes Gewerbegebiet mit einer Hauptverkehrsachse zur innerstädtischen Erschließung ändert sich prinzipiell jedoch nichts. Somit ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen im Hinblick auf die Wechselwirkungen und das Wirkungsgefüge der Umweltbelange, die nicht schon bereits bei den einzelnen Umweltbelangen in den Kapiteln B 4.1 bis B 4.9 bzw. generell im Bestand in Kapitel B 1.10 beschrieben wurden.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 04.12.2017 statt. Es wurden Fragen zum Planverfahren, sowie den Themen Erschließung und Andienung, Verkehr, Verkehrslärm und Einzelhandel gestellt. Ein Änderungserfordernis an den Bebauungsplanunterlagen ergab sich durch die gestellten Fragen nicht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.11.2020 bis einschließlich 07.12.2020 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurde eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans zur baulichen Ausnutzung abgegeben.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Zeitraum vom 09.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 aufgefordert. Über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt und parallel dazu deren Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte wurden Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, die sich insbesondere auf die Themen Ver- und Entsorgung, Schallschutz, Klimaschutz / erneuerbare Energie, Denkmalschutz, verkehrliche Belange, Festsetzungen des Bebauungsplans, Einzelhandelsbetriebe, Brandschutz, naturschutzrechtliche und-fachliche Belange, Bodenschutz, Gewässerschutz und Kampfmittel bezogen.

Zu folgenden Themen wurden die textlichen Festsetzungen ergänzt:

Hinweise zum Denkmalschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Thema E-Mobilität und Versorgungsanlagen, Hinweis zu möglicherweise vorhandener Kampfmittel

Wiesbaden, 10. Juni 2022