

Zusammenfassende Erklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Helling-Höfe“
im Ortsbezirk Mainz-Kastel

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Vorbemerkung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Helling-Höfe“ 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 vorhabenbezogenen 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

Die HellingHöfe GmbH & Co. KG beabsichtigt, im Ortsteil Mainz-Kastel auf einer Fläche zwischen der Wiesbadener Straße, der Eleonorenstraße, der Straße An der Helling und einer bestehenden Grünfläche am Rhein ein neues Nahversorgungszentrum mit Einzelhandels- und Wohnnutzungen und einem kleineren Anteil an gewerblichen Nutzungen zu entwickeln. Dieser Komplex soll in Ergänzung zum nördlich bestehenden Nahversorgungsstandort An der Helling 3 und in Verknüpfung mit dem geplanten zukünftigen Quartierszentrum im Bereich der Kastel Housing Area als neues Nahversorgungszentrum „Kastel-West“ an der Wiesbadener Straße mit städtebaulichen und funktionalen Qualitäten eines zentralen Versorgungsbereichs entwickelt werden. Durch eine urbane bauliche Dichte können im Plangebiet ca. 180 Wohneinheiten geschaffen und damit ein Beitrag zur Deckung des vor dem Hintergrund angespannter Bodenmärkte dringend benötigten Wohnraums in gut erschlossener Lage geleistet werden.

Die Gebäudekubatur unterteilt sich in einen straßenbegleitenden Riegel zur Wiesbadener Straße und sechs Punkthäuser im rückliegenden Bereich zum Rheinufer bzw. Park. Um das neue Nahversorgungszentrum im Bereich der Wiesbadener Straße städtebaulich zu betonen, sind hier Gebäude mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant, wodurch sich eine Gesamtgebäudehöhe von ca. 22 m ergibt. Durch die Riegelbebauung entlang der Wiesbadener Straße kann eine städtebauliche Kante ausgebildet werden, die den bisher eher ungliederten Straßenraum im Bereich des Plangebiets klarer fasst. Im südlichen Bereich in Richtung des Rheins werden die zwei am Park liegenden Punkthäuser mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant, um durch diese Höhenstaffelung einen städtebaulichen Übergang zum Rhein hin zu schaffen.

Sowohl die Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums als auch die vorgesehenen Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit zwischen Wiesbadener Straße und Rhein entsprechen den Zielen und Leitlinien des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts Wiesbadener Straße (IEHK), das 2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept für die weitere Entwicklung des Kasteler Westens beschlossen wurde.

Das Vorhaben wird mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der Geltungsbereich umfasst das Vorhabengrundstück sowie die zur Erschließung notwendigen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

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, Biotop, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Fläche

Die Flächen im Plangebiet unterlagen in erheblichem Umfang einer baulichen Vornutzung, der Standort ist hierdurch bereits sehr stark anthropogen verändert. Prinzipiell ergibt sich durch die Umsetzung der Planung keine wesentliche Änderung in der Flächennutzung. Der Anteil an Straßenverkehrs- und Siedlungsfläche bleibt gleich, lediglich die Nutzung der Siedlungsfläche wird von gewerblicher Nutzung in ein Sondergebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung verändert. Da das Gebiet mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis 1,0 unterbaut werden soll, erhöht sich jedoch der Versiegelungsgrad von derzeit ca. 80 % auf 100 %. Optisch und teilweise funktional wird dieser Eindruck v. a. durch die geplante intensive Dachbegrünung abgemildert.

Ein wesentlicher Eingriff in das Schutzgut Fläche ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Mit Umsetzung der Planung innerhalb des Siedlungsbereichs und der damit einhergehenden stärkeren Aktivierung bereits genutzter Flächen wird vielmehr ein Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Boden

Aufgrund der intensiven baulichen Vornutzung sind nur noch wenige Teilflächen im Geltungsbereich vorhanden, die als Boden bzw. als Naturkörper entsprechende Funktionen für den Naturhaushalt (Lebensraum-, Speicher- sowie Filter- / Puffer- und Transportfunktion) erfüllen. Bei diesen wenigen Teilflächen handelt es sich zudem um stark bis völlig anthropogen veränderte sekundäre Böden, die in den oberen Bereichen meist aus Auffüllungen bestehen, die zudem teilweise mit Schadstoffen belastet sind. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird auf etwa 57 % der Fläche des Sondergebietes eine Dachbegrünung umgesetzt, die in begrenztem Umfang Bodenfunktionen erfüllen kann und damit einen wirksamen Ausgleich für den kleinflächigen Verlust stark anthropogen überprägter Böden darstellt.

Die Sanierung des Grundstücks bzw. die Beseitigung und ordnungsgemäße Entsorgung der stellenweise vorhandenen Schadstoffbelastungen erfolgt im Zuge des Abbruchs der Bestandsbebauung und der Baugrubenherstellung für die Neubaumaßnahme.

Insgesamt sind trotz der nahezu vollständigen Bodenversiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden anzunehmen. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen ergibt sich vielmehr trotz der hohen Baudichte und der intensiven Flächennutzung im Plangebiet für das Schutzgut Boden eine Verbesserung gegenüber dem Voreingriffszustand.

Wasser

Um die sich aufgrund der nahezu vollständigen baulichen Nutzung des Grundstücks ergebenden Störungen des natürlichen Wasserkreislaufs zu minimieren, wurde für die Neubebauung ein Entwässerungskonzept erstellt. Darauf aufbauend enthält der vorhabenbezogene

Bebauungsplan zur Minimierung der Niederschlagsabflüsse Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung von unterhalb der Geländeoberfläche liegenden baulichen Anlagen (hier insbesondere Tiefgaragen). Es ist ein fachgerechtes Bewässerungssystem vorgesehen, das Niederschlagswasser im Retentionsraum der begrünten Dachflächen zurückhält und sammelt, um es zur Bewässerung dieser teils intensiv begrünten Flächen zu nutzen. Niederschlagswasser, welches nicht verdunstet oder verwertet wird, soll anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Durch die im Rahmen der Vorhabenplanung vorgesehene Reduzierung der Regenwassereinleitung können das städtische Kanalnetz und das Klärwerk gegenüber dem Ist-Zustand deutlich und auf nachhaltige Weise entlastet werden.

Da bereits ein Großteil des im Bereich der Bestandsbebauung anfallenden Oberflächenwassers in die Kanalisation eingeleitet wird, ist im Zuge der Umsetzung des geplanten Entwässerungskonzeptes mit keinen zusätzlichen negativen Eingriffen in den Wasserhaushalt zu rechnen. Aufgrund des geplanten vollständigen Aushubs des belasteten Bodenmaterials sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser anzunehmen.

Klima / Luft

Die Grünausstattung im Plangebiet wird durch die festgesetzte Dachbegrünung auf allen Gebäuden sowie die Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet und in den angrenzenden öffentlichen Straßen erhöht, was die klimatische Situation positiv beeinflusst.

Die aus städtebaulichen Gründen geplante klare Raumkante entlang der Wiesbadener Straße als Riegelbebauung stellt für die südwestlich angeordneten Solitärbauten einerseits einen wirksamen Schutz gegenüber dem Eintrag von Lärm- und Luftschadstoffimmissionen dar, andererseits ist hierdurch in den Luftstagnationsbereichen mit einer verzögerten nächtlichen Abkühlung zu rechnen. Dieser Negativwirkung wird jedoch durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen und einer hellen Farbgebung der Fassaden und sonstigen Beläge entgegengewirkt.

Trotz der Riegelbebauung werden im Quartier ausreichende Belüftungsverhältnisse erreicht. Mit den vorgesehenen Nutzungen sind keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen des Schutzguts Klima / Luft verbunden. Vielmehr sind durch die Herstellung klimawirksamer Strukturen gegenüber dem Voreingriffszustand Verbesserungen zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, Biotope / biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Planung kommt es im Geltungsbereich zu einer Veränderung der bisherigen Lebensraumverhältnisse. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird sich ein unmittelbarer Lebensraumverlust für Flora und Fauna ergeben, was sich entsprechend auf das Artenspektrum auswirken wird. Als erhaltenswerte und wertgebende Strukturen sind zwei Straßenbäume an der Wiesbadener Straße und drei Straßenbäume in der Eleonorenstraße anzusehen, die planungsrechtlich mittels Erhaltungsbindung gesichert werden.

Nach Abschluss der Gebietsentwicklung und insbesondere nach Herstellung umfangreicher Dachbegrünungsmaßnahmen, sowie deren fachgerechter Erhaltung und Pflege, kann der Bereich wieder verstärkt Lebensraumfunktionen wahrnehmen. Im Bereich der Straßenräume ergibt sich durch die Festsetzung der Pflanzung von zusätzlichen Straßenbäumen eine Aufwertung gegenüber der heutigen Bestandssituation. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich wieder als Lebensraum für an den Siedlungsraum angepasste Arten fungieren kann. Das Gebiet verfügt nach Umsetzung der Planung über mehr Lebensraumstrukturen als im Bestand. Die geplante Entwicklung des Gebiets ist daher für die Fauna nicht negativ zu werten. Unter Berücksichtigung entsprechender Artenschutzmaßnahmen

kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei Realisierung der Planung vermieden werden. Hierzu erfolgten eine umfassende artenschutzrechtliche Betrachtung und Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung notwendiger Maßnahmen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Für die biologische Vielfalt übt der Geltungsbereich keine besondere Funktion aus, weshalb diesbezüglich keine Negativwirkungen zu erwarten sind. Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet ist im Bestand durch ein- und zweigeschossige Gebäude mit Autowerkstätten, einem Reifenhandel, Lagerhäusern und einer Spielothek belegt und hat keine relevante Bedeutung für das Landschafts- / Ortsbild. Die Vorhabenplanung sieht dagegen einen durchgehenden Gebäuderiegel entlang der Wiesbadener Straße vor, der durch eine zeitgemäße, modern gestaltete Fassadenfläche das Straßenbild aufwerten wird. Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich an zwei Hochpunkten in der Umgebung und liegt damit etwas höher als die übrige im Norden und Süden angrenzende Bestandsbebauung, was die besondere städtebauliche Bedeutung der Vorhabenplanung als neues Nahversorgungszentrum im Westen Kastels baulich betont. Die südwestlich anschließenden Punkthäuser stellen mit einer geringeren baulichen Höhe einen städtebaulichen Übergang zum Rhein hin dar. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere auf den Dachflächen der Gebäude, wird die Grünausstattung im Plangebiet gegenüber dem Ist-Zustand verbessert und damit eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht.

Mensch und seine Gesundheit

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch werden durch die Berücksichtigung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrs- und Gewerbelärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Die Riegelbebauung entlang der Wiesbadener Straße stellt für die südwestlich angeordneten Solitärbauten einen wirksamen aktiven Schallschutz sowie einen Schutz gegenüber dem Eintrag von Luftschadstoffimmissionen dar, gleichzeitig ist hierdurch in den Luftstagnationsbereichen aber mit einer verzögerten nächtlichen Abkühlung zu rechnen. Dieser Negativwirkung wird jedoch durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen und einer hellen Farbgebung der Fassaden und sonstigen Beläge entgegengewirkt.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ergeben sich in einzelnen Bereichen Abstandsflächenunterschreitungen. Die vor diesem Hintergrund erstellte Verschattungsstudie zeigt auf, dass dennoch in allen Teilbereichen die Entwicklung ausreichend besonnener Grundrisse möglich ist und damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt bleiben. Auch auf die Nachbarbebauung hat das geringere Maß der Tiefe der Abstandsflächen keine nachteiligen Folgen auf die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung), den Nachbarnschutz sowie die Erfordernisse der Gefahrenabwehr (Brandschutz).

In Bezug auf wohnungsbezogene Erholungs- und Freizeitangebote ergibt sich gegenüber der Bestandssituation im Plangebiet eine deutliche Verbesserung, da umfangreiche Grün- und Freiflächen entstehen, die von Wegen durchzogen und durch Aufenthalts- und Spielbereiche ergänzt werden.

Kultur- und Sachgüter

In Bezug auf Kultur- und Sachgüter sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung am 07.06.2019 statt. Es wurden insbesondere Fragen zum Planverfahren, zur städtebaulichen Figur des Vorhabens, zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den Themen Erschließung und Andienung, Verkehr, Einzelhandel und dem geförderten Wohnen gestellt. Ein Änderungserfordernis an den Bebauungsplanunterlagen ergab sich durch die gestellten Fragen nicht. Darüber hinaus wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.11.2021 bis einschließlich 22.12.2021 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurden schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere zu der baulichen Ausnutzung des Vorhabengrundstücks, der Erschließung, den Stellplätzen, dem Verkehr, den Auswirkungen auf die Umgebung, dem Klima, dem Hochwasserschutz und dem Einzelhandel abgegeben.

Bezüglich der baulichen Ausnutzung des Vorhabengrundstücks wurde angeregt, das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere in Bezug auf die Bebauungshöhe, zu reduzieren. Den Anregungen wurde aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, am Standort eine urbane und qualitätvolle Dichte zu erreichen, den Straßenraum an der Wiesbadener Straße zu fassen und neben einem Nahversorgungszentrum außerdem in Wiesbaden dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, nicht gefolgt. Das Vorhaben der „Helling-Höfe“ hat als ein erster Baustein in der weiteren Entwicklung der Bebauung entlang der Wiesbadener Straße eine besondere Bedeutung und orientiert sich in seiner Höhe daher an den städtebaulichen Hochpunkten in der Umgebung. In Richtung des Rheins wird die Struktur hingegen aufgelockert und die Höhe der baulichen Anlagen reduziert.

Bezüglich der vorgesehenen Erschließung und Andienung wurde kritisiert, dass die Straße An der Helling für die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Warenanlieferung mit der entsprechend zunehmenden Verkehrsbelastung nicht ausgelegt ist. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde die Lage der Zu- / Ausfahrten der Tiefgarage sowie der Andienung für verschiedene Planfälle geprüft, wobei sich die gewählte Lage als die günstigste erwies. Umbauten des Gehwegs, die gemäß der durchgeführten Schleppkurvenprüfung zur Ertüchtigung des öffentlichen Straßenraums erforderlich sind, sind im Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

Außerdem wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass die Nutzung sowie Umbauten an der Privatstraße nicht zulässig sind. Im Rahmen der Schleppkurvenprüfung wurde hierzu nachgewiesen, dass die Rangiervorgänge zur Anlieferung ausschließlich auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche stattfinden, die Privatstraße ist somit nicht von der Planung betroffen.

Darüber hinaus wurde kritisiert, dass die Zahl der festgesetzten Stellplätze nicht ausreichend bemessen ist, um den Bedarf zu decken. Dem ist entgegenzuhalten, dass im Mobilitätskonzept nachgewiesen wurde, dass unter Berücksichtigung der ÖPNV-Erschließung sowie der Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Verkehrsanlagen ausreichend bemessen sind, um die zu erwartenden Verkehre aufzunehmen bzw. dem tatsächlichen Bedarf zu entsprechen.

Zum Thema Verkehr wurde zudem angeregt, das Verkehrsaufkommen aufgrund der Neubauten auf den umliegenden Straßen zu prüfen und veränderte Straßenführungen durch u. a. Sperrungen und Umleitungen zu berücksichtigen. Den Anregungen wurde insoweit gefolgt, als dass im Rahmen des Verkehrsgutachtens die Verkehrsbelastung im Prognoseplanfall an den relevanten Knotenpunkten ermittelt sowie die Leistungsfähigkeit geprüft und eine Simulationsstudie auf Fahrzeugebene durchgeführt wurde. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der baulichen und betrieblichen Maßnahmen eine hinreichende Verkehrsqualität

gewährleistet werden kann. Über die relevanten Knotenpunkte hinaus kann davon ausgegangen werden, dass sich der durch das Vorhaben induzierte Verkehr mit dem bestehenden Verkehr vermischt, relevante Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Unvorhergesehene bzw. vorübergehende Sonderereignisse im Netz können im Rahmen einer solchen perspektivischen Untersuchung nicht berücksichtigt werden. Die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

In mehreren Stellungnahmen wurde auf die Auswirkungen auf die Umgebung durch die Unterschreitung der Abstandsflächen sowie die Belastungen durch Schall und Luftschadstoffe hingewiesen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in Teilbereichen aus städtebaulichen Gründen vom Landesrecht abweichende Festsetzungen über die Abstandsflächentiefen getroffen. Im Rahmen des geplanten Vorhabens hat das geringere Maß der Tiefe der Abstandsflächen keine nachteiligen Folgen auf die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dem Nachbartschutz sowie den Erfordernissen der Gefahrenabwehr. Dies wurde u. a. in Modellrechnungen der Verschattungsstudie bestätigt. Bezüglich der Belastungen durch Schall wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowohl die auf das Vorhaben einwirkenden schalltechnischen Einflüsse als auch die von dem Vorhaben ausgehenden schalltechnischen Auswirkungen auf die Umgebung untersucht. Auf Grundlage der Ergebnisse wurde zur Anlieferung in der Straße An der Helling eine Festsetzung zur Einhausung sowie Festsetzungen zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage getroffen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Bestandsbebauung erforderlich sind. Auch bezüglich der Abgasemissionen kann davon ausgegangen werden, dass sich keine relevanten Erhöhungen hinsichtlich der untersuchten Verkehrszunahme im öffentlichen Raum ergeben werden. Im Bereich der Bestandsbebauung sind die vorhandenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse somit weiterhin sichergestellt.

Es wurde bemängelt, dass der Gebäuderiegel entlang der Wiesbadener Straße einen negativen Einfluss auf das Klima haben wird. Dazu wurde in der Klimaanalyse nachgewiesen, dass die Gunstwirkung nächtlicher Kaltluftbewegungen aufgrund der riegelartigen Bebauung an der Wiesbadener Straße zwar nicht nutzbar gemacht wird, die aus der Planung resultierenden Lufttemperaturverhältnisse jedoch dem ortsspezifischen Niveau entlang des Rheins entsprechen. Neben den städtebaulichen Zielen, die mit dem Riegel entlang der Wiesbadener Straße realisiert werden sollen, soll dieser auch Lärm und Schadstoffe, ausgehend von der Wiesbadener Straße, von der dahinterliegenden Bebauung abhalten, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Die Landeshauptstadt Wiesbaden räumt daher aus städtebaulicher Sicht dem Belang des Lärmschutzes gegenüber dem Belang des Klimaschutzes höheres Gewicht ein, ohne dabei die grundlegenden klimarelevanten Vorgaben außer Acht zu lassen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden hierzu Maßnahmen festgesetzt, die auf eine Verbesserung der klimaökologischen Situation im Bereich des Plangebiets abzielen.

Das Thema Hochwasserschutz wurde insbesondere im Hinblick auf die Lage des Plangebiets im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und das Abfließen von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke aufgetan. Hierzu ist zu erläutern, dass nach den aktualisierten Risikokarten des Hochwasserrisikomanagementplans Rheingau das Plangebiet nicht innerhalb des potenziellen Überschwemmungsbereichs eines extremen Hochwassers liegt und somit keine technischen Maßnahmen an den Gebäuden notwendig sind, um den Anforderungen an den Hochwasserschutz gerecht zu werden und negative Auswirkungen auf Menschen, Sachwerte und Umwelt zu vermeiden. Außerdem wurde im Rahmen des Entwässerungskonzepts und des Überflutungsnachweises dargestellt, dass die Überflutung bis zum 30-jährigen Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden und ein Abfließen von Niederschlagswasser auf die angrenzenden Nachbargrundstücke somit vermieden wird.

In einer Stellungnahme wurde das Thema Einzelhandel in Bezug auf die Ziele der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung sowie die textliche Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der zulässigen Einkaufszentren und Verkaufsflächenobergrenzen aufgegriffen. In der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben sowohl dem Zentralitäts- und Kongruenzgebot als auch dem Integrationsgebot entspricht. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Wiesbaden wurde die Zentrenstruktur dahingehend angepasst, dass das Vorhaben nun innerhalb eines neuen perspektivischen Nahversorgungsbereichs liegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auf Ebene der Regionalplanung. Bezüglich der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen zulässig sind und der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zahl zulässiger Einkaufszentren entsprechend der zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung beschränkt.

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 07.02.2020 bis einschließlich 09.03.2020 aufgefordert. Über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen 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, Klima, geförderter Wohnungsbau, soziale Infrastruktur, Denkmalschutz, verkehrliche Belange, Hochwasserschutz, Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Freizeit- und Erholungsflächen, Spielflächen, Grünordnung, Flora und Fauna, Brandschutz und bauliche Ausnutzung des Vorhabengrundstücks bezogen.

Zur Ver- und Entsorgung bzw. technischen Infrastruktur wurden Hinweise z. B. zur Dimensionierung sowie technische Vorgaben zur Entwässerung und Einleitung in das öffentliche Kanalnetz gegeben. Diese wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Einleitmengen u. ä. wurden bereits im Vorfeld mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgestimmt, die konkreten Genehmigungen sind Gegenstand nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Erläuterungen zur Berücksichtigung der Vorgaben der Wassergesetzgebung wurden als redaktionelle Ergänzungen in die Begründung aufgenommen.

Zum Thema Schallschutz sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zum Verkehrslärm (Lärmpegelbereiche, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Schutz der Außenwohnbereiche) sowie zum Gewerbelärm Festsetzungen zu schallabsorbierender Verkleidung der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt, zu Anlieferungsbereichen, zur Einhausung des Anlieferungsbereichs in der Straße An der Helling sowie zu den Schalleistungspegeln aus technischen Anlagen aufgenommen worden. Die in der Nachbarschaft gelegene Feuerwache 2 wird im Schallgutachten entsprechend behandelt.

Zum Thema Klima wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die auf eine Verbesserung der klimaökologischen Situation im Bereich des Plangebiets abzielen.

Es wurde angeregt zur Verbesserung der Auswirkungen auf das Klima den Gebäuderiegel entlang der Wiesbadener Straße stärker zu durchbrechen und die Punkthäuser zu versetzen. Im Rahmen der Klimaanalyse wurden hierzu mittels einer Strömungsanalyse verschiedene

Varianten zur Unterbrechung des Gebäuderiegels geprüft. Eine über das Quartier hinausgehende klimatische Gunstwirkung konnte hierdurch nicht nachgewiesen werden, wenn auch in begrenztem Umfang die Qualität des Quartiersklimas gesteigert werden könnte. Neben den städtebaulichen Zielen, die mit dem Riegel entlang der Wiesbadener Straße realisiert werden sollen, soll dieser auch Lärm und Schadstoffe, ausgehend von der Wiesbadener Straße, von der dahinterliegenden Bebauung abhalten, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Die Landeshauptstadt Wiesbaden räumt daher aus städtebaulicher Sicht dem Belang des Lärmschutzes gegenüber dem Belang des Klimaschutzes höheres Gewicht ein. Ein Versatz der Solitərbauten im rückliegenden Bereich ist unter Einhaltung der weiteren Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, bei gleichzeitiger Beibehaltung der angestrebten baulichen Dichte zur Schaffung des in Wiesbaden dringend benötigten Wohnraums, nicht möglich.

Es wurden Hinweise zur Quote des geförderten Wohnungsbaus gegeben. Im Plangebiet ist aufgrund der Beschlusslage zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein Anteil von mindestens 22 % gefördertem Wohnungsbau vorgesehen. Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Zu den entstehenden Kosten durch den durch die Planung ausgelösten Bedarf an sozialer Infrastruktur wurden Hinweise und Ergänzungsvorschläge für die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgebracht. Die Ergänzungen wurden in die Unterlagen aufgenommen.

Hinweise zum Denkmalschutz wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt und den Planunterlagen ergänzt.

Bezüglich der verkehrlichen Belange wurden Hinweise zur Anordnung eines Bike-Sharing-Systems sowie der Carsharing-Stellplätze gegeben. Diese wurden weitestgehend im Rahmen der Vorhabenplanung und den entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt. Die Carsharing-Stellplätze können aufgrund des möglichst großen Anteils begrünter Grundstücksflächen nicht oberirdisch angeboten werden. Außerdem wurde angeregt die festgesetzte Zahl der Stellplätze zu erhöhen sowie das Angebot des Bussystems zu erweitern und die nächstgelegene Bushaltestelle barrierefrei auszubauen. Das Mobilitätskonzept weist nach, dass unter Berücksichtigung der ÖPNV-Erschließung sowie der Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Verkehrsanlagen ausreichend bemessen sind, um die zu erwartenden Verkehre aufzunehmen bzw. dem tatsächlichen Bedarf zu entsprechen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs und ist daher nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auch die Verdichtung der Taktung der Busse ist Gegenstand anderweitiger Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Zum Thema Hochwasserschutz wurde angeregt zu prüfen, inwieweit ergänzende Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen sinnvoll wären. Dem ist entgegenzuhalten, dass nach den aktualisierten Risikokarten des Hochwasserrisikomanagementplans Rheingau das Plangebiet nicht innerhalb des potenziellen Überschwemmungsbereichs eines extremen Hochwassers liegt und somit keine technischen Maßnahmen an den Gebäuden notwendig sind, um negative Auswirkungen auf Menschen, Sachwerte oder Umwelt zu vermeiden.

Zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere zur Grundflächenzahl, zu Abstandsflächen und zu Einfriedungen bzw. Stützmauern wurden Erläuterungsbedarfe aufgezeigt. Hierzu wurden redaktionelle Ergänzungen in die Begründung aufgenommen.

Es wurden Hinweise zur Planung und Dimensionierung von Freizeit- und Erholungsflächen sowie Spielflächen gegeben. Diese wurden, soweit auf der begrenzten Fläche des Vorhabengrundstücks bzw. im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich,

berücksichtigt. Weitere Anforderungen an die Ausstattung und Gestaltung der Freiflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt, ebenso die kostenmäßige Beteiligung des Vorhabenträgers an der Aufwertung des Spielplatzes in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

Zu den Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere zu den Baumstandorten, wurden Hinweise zur fachlichen Prüfung gegeben. Die festgesetzten Baumstandorte der Bestandsbäume sowie der anzupflanzenden Bäume sowie die festgesetzten Dimensionierungen u. a. der Baumgruben wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Zwangspunkte geprüft und die Festsetzungen entsprechend angepasst. Die Hinweise zur Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage wurden bei den entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt.

Weitere Hinweise zu Flora und Fauna wurden bezüglich möglicher Bäume zum Erhalt, dem Erhalt der südlich angrenzenden Hecke sowie dem Artenschutz gegeben. Die vorgeschlagenen Bäume können im Rahmen des Vorhabenplanung nicht erhalten bleiben, ihr Verlust wurde entsprechend im Umweltbericht berücksichtigt. Die Hecke wird durch die erforderliche Bodensanierung auf dem Vorhabengrundstück nicht beeinträchtigt, da diese unter Einhaltung eines ausreichenden Abstands zur Hecke bzw. unter Berücksichtigung ausreichender Maßnahmen zum Schutz der Hecke erfolgt. Diese sind über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag gesichert. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher ausschließen zu können, dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt werden. Außerdem sind weitere Maßnahmen zum Artenschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Hinweise zum Brandschutz wurden, soweit sie Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, beachtet. Die mit der Feuerwehr abgestimmte Feuerwehrumfahrt, unter Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs, wird im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt.

Den Hinweisen und Anregungen zur Reduzierung der baulichen Ausnutzung des Vorhabengrundstücks bzw. der festgesetzten Grundflächenzahl wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurden sowohl Standort- als auch Konzeptalternativen umfassend geprüft. Hierbei wurde die städtebauliche Figur mehrfach angepasst und weiterentwickelt, um die verschiedenen Belange im Entwurf angemessen zu berücksichtigen. Gemäß der Vorhabenplanung soll in Kombination mit der Etablierung eines Nahversorgungszentrums die hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitiger umfassender Berücksichtigung grünordnerischer Belange befriedigt werden. Die im Vergleich zur umgebenden Bebauung relativ hohe bauliche Dichte des Vorhabens ist insbesondere im Hinblick auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die zukünftigen Entwicklungen in Mainz-Kastel, die impulsgebende Funktion des Vorhabens für den gesamten Stadtteil und die weitere Umsetzung des IEHK Wiesbadener Straße angemessen. Zur Kompensation der angestrebten Dichte sieht die Vorhabenplanung ausreichend Grünstrukturen und Grünelemente vor, die insbesondere im Hinblick auf das Stadtklima von großer Bedeutung sind.

Weitere Hinweise zu redaktionellen Anpassungen in der Begründung und dem darin enthaltenen Umweltbericht wurden entsprechend in den Unterlagen ergänzt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen innerhalb des Stadtgebiets

Das Vorhaben strebt die Etablierung eines Nahversorgungszentrums im Erdgeschoss mit Einzelhandelsflächen sowie Flächen für gewerbliche Nutzungen und Wohnen in den darüber liegenden Geschossen an. Für die Verortung des Nahversorgungszentrums wurden zwei Standorte geprüft: zum einen der Standort an der Wiesbadener Straße / An der Helling und

zum anderen das sogenannte Clemens-Areal. Aus gutachterlicher Perspektive wurde der Bereich der „Helling-Höfe“ favorisiert. Mit dem Standort der „Helling-Höfe“ werden verschiedene städtebauliche Ziele des IEHK Wiesbadener Straße verfolgt und umgesetzt. Unter anderem wird ein bisher untergenutzter Bereich an der Wiesbadener Straße eine städtebauliche Aufwertung erfahren, es wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen und es wird ein Nahversorgungszentrum an einem integrierten Standort etabliert. Darüber hinaus bestehen aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs keine anderweitigen, kurzfristig umsetzbaren Standortalternativen.

Konzeptalternativen innerhalb des Plangebiets

Vorlaufend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die städtebauliche Figur des Vorhabens seit den ersten Erwägungen im Jahr 2017 mehrfach angepasst und weiterentwickelt, um die verschiedenen Belange im Entwurf angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere sollten die Ziele der Stadt Wiesbaden, verankert im IEHK Wiesbadener Straße, umgesetzt werden. So soll in Kombination mit der Etablierung eines Nahversorgungszentrums die hohe Nachfrage nach Wohnraum befriedigt und die Lagegunst am Rhein genutzt werden. An der geschlossenen Bebauung entlang der Wiesbadener Straße wurde in Form eines Riegels über den Entwurfsprozess hinweg festgehalten, um die Wiesbadener Straße als Rückgrat des Stadtteils mit einer entsprechenden Raumkante zu fassen und hervorzuheben. Zur Betonung des städtebaulichen Übergangs und zur Sicherung ausreichender Ventilationseffekte zur Be- und Entlüftung wurden Punkthäuser entwickelt, die in ihrer Geschossigkeit zum Rhein hin abnehmen. Der Riegel wurde durch einen Einschnitt bzw. ein Aufbrechen optisch in zwei Gebäudeteile getrennt, um seine massive Wirkung auf den Straßenraum zu reduzieren. Die Wegeverbindungen zum Rhein wurden um eine neue Verbindung entlang der Straße An der Helling ergänzt. Die Vorhabenplanung wurde zwei Mal im Gestaltungsbeirat beraten und insgesamt positiv bewertet. Im Anschluss wurden das Freiraumkonzept sowie die Gestaltung der Fassaden weiter ausgearbeitet.

Durch die erfolgten Anpassungen und Weiterentwicklungen des Vorhabens wurde den Vorgaben übergeordneter Planungsebenen Rechnung getragen. Anderweitige Konzeptalternativen an demselben Standort, die zu einer für die Umweltbelange verträglicheren Ausgestaltung unter der für den Standort geltenden Planungsvorgaben führen würden, bestehen nicht.