

Begründung

zum Bebauungsplan
für den Planbereich „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“
im Ortsbezirk Mainz-Kastel
nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

	GLIEDERUNG	Seite
I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	5
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation	5
2.1	Regionalplan Südhessen	
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)	
2.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	
3	Weitere Fachplanungen und Gutachten	6
3.1	Landschaftsplan der LH Wiesbaden	
3.2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	
3.3	Artenschutzprüfung	
3.4	Baugrunderkennung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden	
3.5	Einzelhandelskonzept 2010	
3.6	Stadtklimaökologische Belange	
3.7	Verkehrsuntersuchung	
3.8	Luftschadstoffprognose	
4	Planungskonzept	8
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	8
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
1	Art der baulichen Nutzung	8
2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	
2.2	Höhe baulicher Anlagen	
3	Bauweise	9
3.1	Abweichende Bauweise	
4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5	Flächen für Nebenanlagen	10
6	Verkehrsflächen	10
6.1	Zufahrten zu den Baugrundstücken	
7	Versickerung von Niederschlagswasser	11
8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
8.1	Randeingrünung, Anpflanzgebote	
8.2	Begrünung von Stellplätzen	
9	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	12

9.1	Ausgleichsflächen	
9.2	Externe Ausgleichsfläche	
B	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	13
1	Gestaltung der baulichen Anlagen	13
1.1	Fassaden	
1.2	Werbeanlagen	
2	Grundstücksfreiflächen	13
2.1	Freiflächenbefestigungen	
2.2	Einfriedungen	
3	Verwertung von Niederschlagswasser	14
4	Flächenbilanz	14
5	Ausgleichsplanung und Grünplanung	14
5.1	Grünordnungsplan	
5.2	Gegenüberstellung: Grünordnungsplan / planungsrechtliche Festsetzungen	
5.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	
C	KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	18
D	HINWEISE	18
1	Denkmäler nach Landesrecht	18
1.1	Bodendenkmäler	
2	Klimaschutz / erneuerbare Energien	18
3	Grunddienstbarkeiten	18
4	ÖPNV Anbindung	19
5	Bauschutzbereich	19
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	19
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	19
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	19
3	Statistische Angaben	19
3.1	Geltungsbereich	
3.1.1	Gewerbegebiet	
3.1.2	Mischgebiet	
IV	UMWELTBERICHT	20
1	Einleitung	20
1.1	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	

1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung	
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	23
2.1	Natur und Landschaft	
2.1.1	Ist-Zustand	
2.1.2	Auswirkungen der Planung	
2.1.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	
2.2	Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete	
2.2.1	Ist-Zustand	
2.2.2	Auswirkungen der Planung	
2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	
2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	
2.3.1	Bodenbelastungen	
2.3.2	Immissionsschutz	
2.3.2.1	Ist-Zustand	
2.3.2.2	Auswirkungen der Planung	
2.3.3	Klima	
2.3.3.1	Ist-Zustand	
2.3.3.2	Auswirkungen der Planung	
2.3.3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	
2.3.4	Allgemeiner Klimaschutz und erneuerbare Energien	
2.3.5	Landschaftsbild	
2.3.5.1	Ist-Zustand	
2.3.5.2	Auswirkungen der Planung	
2.3.6	Freizeit und Erholung	
2.3.7	Abfälle und Abwässer	
2.4	Kulturgüter / Denkmalschutz	
2.5	Wechselwirkungen	
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
5	Verwendete Daten- und Bewertungsgrundlagen sowie wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	28
6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	29
7	Zusammenfassung	29

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3 ha große Planbereich liegt im Norden des Ortsbezirks Mainz-Kastel. Er wird begrenzt durch den Otto-Suhr-Ring im Südwesten, die Kurt-Hebach-Straße im Nordwesten und den Kuhtränkweg im Nordosten. Die südöstliche Grenze des Planbereichs verläuft in 100 m Entfernung parallel zur Kurt-Hebach-Straße.

Bestand

Planungsrechtlich stellt das Plangebiet derzeit unbeplanten Außenbereich dar.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Acker, in geringen Anteilen als Freizeitgärten/Kleingärten genutzt. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Südosten an den Außenbereich (Ackerflächen, Freizeitgärten und Erwerbsgartenbau). Im Nordwesten schließt jenseits der Kurt-Hebach-Straße im Bebauungsplan „Kurt-Hebach-Straße“ das Sondergebiet Einzelhandel u. a. mit einem Großhandelsmarkt und einem Baumarkt an. Südlich des Otto-Suhr-Rings finden sich Gewerbegebiete mit starker Prägung durch Einzelhandelsbetriebe verschiedener Größenordnung. Weitere Gewerbebetriebe sind der Logistik-Branche und der Produktion (kleinere Handwerksbetriebe) zuzuordnen. In geringem Umfang sind Betriebswohnungen zu verzeichnen.

2 Übergeordnete Planungen/planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) weist den Planbereich als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ aus.

Bei Neuaufstellung des Regionalplans wurde die kartographisch relevante Größe der aufzunehmenden Flächen auf 3 ha festgelegt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden übernommen soweit sie darstellungsrelevant sind.

Die im genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden dargestellte „Gewerbliche Baufläche, Planung“ östlich der Kurt-Hebach-Straße liegt unterhalb der darstellungsrelevanten Größe und wurde daher im Regionalplan kartographisch nicht umgesetzt. Unabhängig von der Aufnahme in den Regionalplan ist die Fläche bereits regionalplanerisch abgestimmt. Die Planungen stimmen daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wiesbaden ist der Planbereich als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt. Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich somit nicht aus den Darstellungen des FNP entwickeln.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für einen ca. 10,0 m breiten Streifen östlich der Kurt-Hebach-Straße im Planungsbe-
reich dieses Bebauungsplans bestehen planungsrechtliche Festsetzungen aus dem
rechtsverbindlichen Bebauungsplan Kastel 1988/01. Diese Festsetzungen werden
durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ er-
setzt.

3 Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Landschaftsplan der LH Wiesbaden

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden enthält Grundlagen für den
Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft - sowohl im besiedel-
ten als auch im unbesiedelten Bereich. Die Aufstellung des Landschaftsplans ist eine
Pflichtaufgabe nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Hessischen Ausführungs-
gesetz zum Bundesnaturschutzgesetz. Als Ergebnis entsteht eine Planung, die die Ge-
samtheit aller Beziehungen der Lebewesen zu ihrer Umwelt und untereinander, ein-
schließlich des Menschen, berücksichtigt.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt den Bereich des Bebau-
ungsplans „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ als Siedlung - Wohn- und sonstige Bau-
flächen - mit der speziellen Maßnahme - Ortsrandeingrünung - dar.

3.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Grünordnungsplan (Landschafts-
planerischer Fachbeitrag) im Februar 2003 erstellt worden. Die Ziele und die erforderli-
chen Maßnahmen der Landschaftsplanung sind, soweit sie nicht anderen Belangen
weichen mussten, in den Bebauungsplan integriert.

3.3 Artenschutzprüfung

Artenschutzprüfung für den Planbereich des Bebauungsplans „Östlich der Kurt-
Hebach-Straße“ des Büros Gall - Freiraumplanung und Ökologie vom September 2014.

Aus der Artenschutzprüfung ergeben sich Festsetzungen und Hinweise, die in die
textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

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

3.4 Baugrunderkennung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bö- den

Gutachtliche Stellungnahme des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH
vom 27.05.2003

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden grundsätzlich
für eine Versickerung geeignet sind, bestimmte Versickerungsarten mit Einschränkung.

3.5 Einzelhandelskonzept 2010

Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt
Wiesbaden der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln von
April 2010

Die Einzelhandelsentwicklung soll gemäß der Konzeption des Einzelhandelsgutach-
tens auf spezifische Lagen in der Landeshauptstadt Wiesbaden konzentriert werden.

Deshalb wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben weitgehend auf Betriebsformen beschränkt, die den aktuell anzusiedelnden Betrieben aus dem Plangebiet des Bebauungsplans „Petersweg-Ost“ entsprechen. Danach ist der Handel mit landwirtschaftlichen, gärtnereischen und handwerklichen Produkten, Nahrungs- und Genussmitteln sowie der Handel mit Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen zulässig. Die Verkaufsfläche in Gebäuden wird auf 700 m² beschränkt, weitere Freiverkaufsflächen sind zulässig. Ansonsten soll im Plangebiet auch auf längere Sicht keine wesentliche Einzelhandelsentwicklung stattfinden. Neben den damit verbundenen verkehrlichen Problemen sollen negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt Wiesbaden vermieden werden.

3.6 Stadtklimaökologische Belange

Klimaökologische Beurteilung des Umweltamts der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 23.07.2013

Aus stadtklimatologischer Sicht wird folgendes empfohlen:

- Zur Minimierung des städtischen Wärmeinseleffekts sollte der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke auf maximal 60 % beschränkt werden.
- Zur weiteren wirksamen Dämpfung der Erwärmung des Gewerbe- und Mischgebiets sollten begrünungsfähige Dächer sowie flächendeckende Dachbegrünungen festgesetzt werden. Diese sollten mit Fassadenbegrünungen kombiniert werden.
- Durch die Festsetzung heller Fassaden- und Oberflächenbelege kann die Sonneneinstrahlung besser reflektiert werden, so dass den Erwärmungstendenzen entgegengewirkt wird.
- Gebäudehöhen sollten in unterschiedlichem Maß festgesetzt werden, z. B. im Mischgebiet niedriger als im Gewerbegebiet. Damit stuft sich die Bebauung zum Ortsrand hin ab, wodurch die Stellung zur nördlichen Hauptwindrichtung verbessert wird.

3.7 Verkehrsuntersuchung

Verkehrsuntersuchung Petersweg / Boelckestraße der Heinz + Feier GmbH vom November 2014

Erläuterung zur o. g. Verkehrsuntersuchung der Heinz + Feier GmbH vom 16.09.2015

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gesichert.

3.8 Luftschadstoffprognose „Planungsbereich Petersweg-Ost“ des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe aus dem Jahr 2015

Aus den Daten kann abgeleitet werden, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickoxide und Feinstaub (PM 10) unterschritten werden und mit einer erheblichen Erhöhung der Luft- und Lärmimmissionen infolge der neuen Gewerbeflächen im Planbereich nicht zu rechnen ist.

4 Planungskonzept

Da mit dem Bebauungsplan „Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße“ u. a. die Gebäude- und Betriebsflächen eines an der Boelkestraße ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs mit den Festsetzungen - nicht überbaubare Fläche - und - Gewerbegebiet - überplant worden sind, war es im Rahmen des zu diesem Bebauungsplan durchgeführten Umlegungsverfahrens erforderlich, adäquate Ausgleichsflächen im Wege von Umlegungsentscheidungen zuzuteilen. Der Bebauungsplan setzt als sogenannter Angebotsbaugebiet die optional möglichen Nutzungen der Flächen des Plangebiets fest.

Die Entwicklung des Plangebiets als Baugebiet bietet sich auf Grund der vorhandenen Erschließung (Kurt-Hebach-Straße) an. Das baulich genutzte Umfeld ist gewerblich geprägt, die vorgesehene Nutzung gliedert sich gut an. Der im Umfeld ablesbare überproportionale Besatz mit Handelsbetrieben soll nicht zusätzlich verstärkt werden, da hier aus stadtstruktureller Sicht kein expliziter Einkaufsbereich vorgesehen ist und bezüglich der Anbindung der Kurt-Hebach-Straße an den Otto-Suhr-Ring absehbare verkehrliche Probleme entgegenstehen. Daher wird der Einzelhandel im Plangebiet sowohl auf die angestrebten Sortimente, als auch bezüglich der zulässigen Flächen eingeschränkt.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (GE - § 8 BauNVO) und Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) ausgewiesen werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird weitgehend auf Betriebsformen beschränkt, die den aktuell anzuesiedelnden Betrieben aus dem Plangebiet des Bebauungsplans „Petersweg-Ost“ entsprechen; eine Entwicklungsmöglichkeit soll gegeben werden. Der Handel mit landwirtschaftlichen, gärtnerischen und handwerklichen Produkten, Nahrungs- und Genussmitteln sowie der Handel mit Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen sind zulässig. Die Verkaufsfläche in Gebäuden wird auf 700 m² beschränkt, weitere Freiverkaufsflächen sind zulässig. Ansonsten soll im Plangebiet auch auf längere Sicht keine wesentliche Einzelhandelsentwicklung stattfinden. Neben verkehrlichen Problemen sollen negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt Wiesbaden vermieden werden. Die Einzelhandelsentwicklung soll gemäß des Einzelhandelskonzepts 2010 (Fortschreibung des GMA-Gutachten aus dem Jahr 2004) auf spezifische Lagen in der Landeshauptstadt Wiesbaden konzentriert werden.

Das festgesetzte Mischgebiet dient der planungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich verträglichen Anbindung des Plangebiets an das sich nordöstlich, außerhalb des Plangebiets gelegene Wohngebäude. Dieses wurde als nach § 35 BauGB privilegiertes Vorhaben - Wohngebäude zu einem Gartenbaubetrieb - genehmigt und errichtet.

Wegen der oben bereits genannten verkehrlichen Probleme - Überlastung des Einmündungsbereichs der Kurt-Hebach-Straße in den Otto-Suhr-Ring - ist das Plangebiet auch für Tankstellen kein geeigneter Standort. Diese werden ausgeschlossen. Betriebstankstellen sind vom Ausschluss nicht betroffen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Wegen der Lage am Außenbereich soll die bauliche Kubatur im Plangebiet reduziert werden. Die GRZ und GFZ sind im Gewerbegebiet daher im Vergleich zu den Obergrenzen von § 17 BauNVO reduziert. Im Mischgebiet wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für die GFZ (1,2) überschritten. Die Verdichtung der baulichen Nutzung im Plangebiet dient der Verringerung der Plangebietsgröße. Die Verdichtung im Plangebiet wird durch die Lage am Rand des im Zusammenhang bebauten Gebiets in Nachbarschaft landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar. Die Erschließung über die Kurt-Hebach-Straße ist gesichert.

Durch Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen (§14 BauNVO) und unterirdische Bauteile und Anlagen darf die GRZ mit § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 überschritten werden. In Bezug auf das gesamte Baugebiet kann die GRZ 0,8 voraussichtlich nicht ganz erreicht werden. Durch die Festsetzung von Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich wird die bauliche Nutzung ggf. stärker eingeschränkt als durch die GRZ-Festsetzung. Die Flächenanteile von notwendigen Zufahrten und die Anzahl von Baumscheiben (in Abhängigkeit von der Zahl der später hergestellten Stellplätze) sind hierbei im Voraus jedoch nicht exakt bestimmbar. Auf den Grundstücken, auf denen an drei oder mehr Seiten Flächen zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt sind - insbesondere im Mischgebiet- , kann diese maximale Überschreitung der GRZ in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße nicht erreicht werden. Eine Randeingrünung des Plangebiets und ein zumindest teilweiser Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets sollen sichergestellt werden.

Die vorgenannte Regelung zur Überschreitung der GRZ ergibt sich auch ohne explizite Festsetzung aus Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzung erfolgt insofern klarstellend.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Verhältnis zum nordwestlich gelegenen Sondergebiet sollen die Trauf- und Firsthöhen als Übergang zum Außenbereich herabgezont werden. Die Traufhöhe wird mit maximal 9,5 Metern, die Firsthöhe mit maximal 14 Metern in Bezug auf die Kurt-Hebach-Straße festgesetzt.

3 Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es können erforderlichenfalls auch Gebäude mit über 50 Meter Länge errichtet werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche umfasst, mit Ausnahme der Randstreifen zur Eingrünung des Baugebiets (Vorgartenbereich und Flächen zum Anpflanzen - s. u. Nr. 8), die gesamte Plangebietsfläche. Die Breite der Randstreifen beträgt fünf Meter an der Kurt-Hebach-Straße (Erschließungsseite), zehn Meter zu den benachbarten gewerblich genutzten Flächen, zum Feldweg im Nordosten und zum Otto-Suhr-Ring sowie neun bis zwölf Meter zu den Außenbereichsflächen im Südosten.

5 Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen (einschließlich Stellplätze und Garagen) wird auf die überbaubaren Flächen beschränkt. Neben den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, in denen ohnehin keine baulichen Anlagen zulässig sind, soweit keine expliziten Ausnahmeregelungen getroffen werden, soll auch der „Vorgartenbereich“ nur für erforderliche Zufahrten und Zugänge befestigt werden. Eine weitere Ausnahme ist der an der südöstlichen Plangebietsgrenze anzulegende private Feldweg, der der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen soll. Da die überbaubare Fläche sehr großzügig ausgewiesen ist, entsteht keine wesentliche Einschränkung der baulichen Nutzung für das Baugebiet.

6 Verkehrsflächen

6.1 Zufahrten zu den Baugrundstücken

Die Zufahrt zu dem neuen Gewerbegebiet soll ausschließlich von der Kurt-Hebach-Straße aus erfolgen. Eine Zufahrt direkt vom Otto-Suhr-Ring wird aus verkehrlichen Gründen nicht zugelassen. Deshalb ist die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbots erforderlich.

Von der Einmündung der Kurt-Hebach-Straße ab dem Otto-Suhr-Ring ist auf einer Länge von 40 Metern die Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke aus verkehrlicher und betrieblicher Sicht nicht zulässig.

Die Zufahrten müssen so angeordnet werden, dass die an der Ostseite der Kurt-Hebach-Straße stehenden Bäume nicht beeinträchtigt werden. Daher müssen Zufahrten einen Abstand von 3 Metern zu den Baumstandorten einhalten. Die Zufahrtsbreite je Baugrundstück wird auf 9 Meter begrenzt. Im Straßenabschnitt der Kurt-Hebach-Straße von der Einmündung in den Otto-Suhr-Ring bis zum Beginn des Parkierungs- und des Pflanzstreifens (ca. nach 80 Meter) sind ggf. 9 Meter Einfahrtsbreiten erforderlich, da hier beim Einbiegen nach rechts auf das Grundstück die Gegenfahrbahn nicht mitbenutzt werden kann (durchgezogene Linie, ggf. Rückstau von der Ampel) und die Fahrbahn hier nur durch den Fußweg vom Grundstück getrennt ist. Die erforderlichen Kurvenradien wären hier nicht sichergestellt. Weiter nordöstlich sind durch den Parkierungs- und den Pflanzstreifen und den damit größeren Abstand zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenze ausreichende Kurvenradien auch bei geringerer Einfahrtsbreite gewährleistet. Für Grundstücke mit über 3.000 m² sollen erforderlichenfalls zusätzliche Ausfahrten als Ausnahmen möglich sein.

Für den im Baugebiet voraussichtlich entstehenden Mischbetrieb mit teilweise landwirtschaftlicher Ausrichtung, sind zusätzlich Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süd- und Nordosten des Plangebiets, die von diesem Betrieb genutzt werden, möglich (s. u. Anpflanzgebote).

7 Versickerung von Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts wird festgesetzt, dass im Plangebiet das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser in geeigneter Weise zurückzuhalten, zu bewirtschaften und/oder zu versickern ist.

Die zur Verfügung stehende Abwasserleitung hat eine Kapazität von 15 Liter je Sekunde und Hektar Grundstücksfläche. Daher sind eine Niederschlagswasserrückhaltung und eine zeitverzögernde Einleitung in den Kanal erforderlich. Aus Gründen der Verbesserung der Grundwasserneubildung und zur Einsparung von Trinkwasser ist die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser bzw. dessen Verwendung der verzögerten Ableitung vorzuziehen.

Die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung hängt von der Bodenbeschaffenheit ab. Die gutachtliche Stellungnahme des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH vom 27.05.2003 kommt zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden grundsätzlich für eine Versickerung geeignet sind, bestimmte Versickerungsarten mit Einschränkung. Die Eignung eines bestimmten Standorts ist je nach Art der Versickerung im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu bewerten.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Randeingrünung, Anpflanzgebote

Das Plangebiet bildet an seinen nord- und südöstlichen Flanken nach derzeitigem Ermessen für lange Zeit den Rand des baulich genutzten Innenbereichs. Insbesondere der im Südosten anschließende Bereich ist für die Entwicklung des Grünverbunds in der Landeshauptstadt Wiesbaden von besonderer Bedeutung. Daher sind hier besondere Maßnahmen zur Einfügung in das Landschaftsbild erforderlich.

Es wird eine Randeingrünung von 7 bis 12 Metern Tiefe als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. In den Teilen der Randeingrünung, die im Bestand Freizeitgärten darstellen und bereits gewisse, z. T. schützenswerte Grünstrukturen (Bäume und Sträucher) aufweisen, werden Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) festgesetzt. Auch entlang des Otto-Suhr-Rings und zum Nachbargrundstück (Kurt-Hebach-Straße Hausnr. 5) hin, soll aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen eine Randeingrünung erfolgen. Die Gewerbebetriebe sollen sich in ihrer Außenwirkung weitgehend zur Kurt-Hebach-Straße hin orientieren. Die Fläche zum Anpflanzen darf zugunsten von Betrieben, welche die landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Plangebiets nutzen, für je eine Ausfahrt zum Kuhtränkweg und eine Ausfahrt zum (spezifisch in der Planzeichnung bezeichneten) „Privatweg“ gequert und befestigt werden. Die Breite der Ausfahrten wird auf einmal 3,8 Meter bzw. 4 Meter zuzüglich der erforderlichen Kurvenradien begrenzt. Die Einschränkung der Zahl und Breite

der Ausfahrten soll die Ziele der Eingrünung des Baugebiets und des (anteiligen) naturschutzrechtlichen Ausgleichs sichern.

Die Flächenfestsetzungen werden durch entsprechende textliche Festsetzungen ergänzt. Es soll eine weitgehend geschlossene, das Baugebiet den Blicken von außen entziehende Heckenpflanzung (1 Strauch je 2 Quadratmetern der festgesetzten Flächen), in Kombination mit einer Baumreihe aus einheimischen Laubbäumen entstehen. Zum unbebauten Außenbereich im Nord- und Südosten hin ist die Baumreihe mit einem Baumabstand von 20 Metern etwas aufgelockerter als zum Otto-Suhr-Ring und zur Nachbarbebauung (Kurt-Hebach-Straße Hausnr. 5 - 1 Baum je 15 Meter) hin.

Die Festsetzungen dienen der Optimierung der Eingrünung im Hinblick auf hecken- und gebüschbrütende Vogelarten sowie die Zauneidechse. Mit der Maßnahme wird die grünordnerische Gestaltung des neuen Baugebiets so gesteuert, dass sich zukünftig möglichst viele hochwertige Lebensräume für geschützte Arten entwickeln können.

Im Hinblick auf das Artenschutzrecht ist die Maßnahme als Vermeidungsmaßnahme einzustufen. Das Artenschutzrecht sieht einen umfassenden Schutz für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten vor. Kommen solche Arten im Plangebiet oder dessen Umfeld vor, ist im Rahmen von Planverfahren die Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu prüfen. Im Jahr 2014 wurden im Untersuchungsgebiet umfangreiche Untersuchungen zur Fauna durchgeführt. Diese betrafen Vögel, Fledermäuse und Reptilien.

In der Bauphase kann es zur Zerstörung von geschützten Lebensstätten kommen und somit auch grundsätzlich zu Verletzungen und Tötungen von Individuen geschützter Arten. Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen stellen sicher, dass geschützte und aktuell genutzte Lebensstätten nicht zerstört werden oder dass die derzeit im Plangebiet oder dessen nahem Umfeld vorkommenden Arten sich dort auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans wieder etablieren können. Damit können zugleich artenschutzrechtlich relevante Tötungen / Verletzungen ausgeschlossen werden. Das Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet macht eine Umsiedlung derselben in die externe Ausgleichsfläche erforderlich (CEF-Maßnahme). Bei Beachtung dieser Maßnahmen kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden.

8.2 Begrünung von Stellplätzen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Erhöhung des Grünvolumens werden in Ergänzung zu den Forderungen des § 9 Hessische Bauordnung (HBO) die Anzahl und die Qualität der zu pflanzenden Bäume im Bereich der Stellplätze textlich festgesetzt.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

9.1 Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Flächen zur Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht ausreichend innerhalb des Geltungsbereichs darzustellen. Das Defizit wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen.

9.2 Externe Ausgleichsfläche

Zur Erbringung des Restausgleichs werden dem Baugebiet die Flurstücke 63/3, 63/4, 66, 67, 68, 69 und 70 in der Gemarkung Kastel, Flur 12 zugeordnet.

Im Rahmen der Erweiterung des Bauland-Umlegungsverfahrens U 91 „Östlich der Anna-Birle-Straße“ sind die Grundstücke als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ grundbuchlich gesichert. Die Flächen gehen in das Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden über. Die Herstellung und Pflege erfolgt nach dem fachlichen Konzept des Umweltamts.

Der Umlegungsplan bestimmt die Maßnahmen auf der vorgenannten Fläche.

Eine verbindliche Regelung im vorliegenden Bebauungsplan ist nicht möglich, da keine Festsetzungen außerhalb des Plangebiets getroffen werden können.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich auf das für ein - allerdings im Anschluss an den unbebauten Außenbereich gelegenes - Gewerbegebiet erforderliche Maß. Auf die Gültigkeit der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden für solche sachlichen Bereiche, zu denen der Bebauungsplan keine Aussagen trifft, wird hingewiesen.

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassaden

Der Ausschluss reflektierender Oberflächen orientiert sich an der Gestaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen sich nur auf die angrenzenden Erschließungsstraßen orientieren, nicht in den Außenbereich. Die zwischen den Stadtteilen verbleibenden Landschaftsteile sollen vor diesen Einflüssen geschützt werden. Eine Ausnahme ist für Werbeanlagen vorgesehen, die sich an den auf dem Otto-Suhr-Ring von Südosten kommenden Verkehrsteilnehmer wenden.

2 Grundstücksfreiflächen

2.1 Freiflächenbefestigungen

Eine weitgehend wasserdurchlässige Ausbildung der Flächenbefestigungen soll zur Förderung der Grundwasserneubildung angestrebt werden. Begründete Ausnahmen sind möglich.

2.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen sollen entweder als lebende Hecken oder als optisch offene Drahtzäune (Metallgitterzäune) errichtet werden. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzkonstruktionen o. ä. sollen nicht entstehen, da hierdurch das mit den festgesetzten Anpflanzmaßnahmen verfolgte Ziel der Eingliederung des Baugebiets in Stadt- und Landschaftsbild durch Begrünung der Baugebietsränder konterkariert würde.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Diese Regelung bildet die Grundlage für Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser in Bebauungsplänen.

Mit der Festsetzung, dass Anlagen für die Verwertung von Niederschlagswasser vorzusehen sind, wird den fachgesetzlichen Vorgaben, dass Niederschlagswasser, wo es anfällt, verwertet werden soll, entsprochen.

4 Flächenbilanz

Mischgebiet	6.420 m ²
davon:	
Baufenster	4.155 m ²
Anpflanzgebote	1.880 m ²
Gewerbegebiet	21.849 m ²
davon:	
Baufenster	17.360 m ²
Anpflanzgebote	2.621 m ²
Geltungsbereich	<u>28.269 m²</u>

Die insgesamt zulässige Grundfläche beträgt somit 16.961 m², die mögliche Geschossfläche 45.230 m². Die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen ist bis zur GRZ 0,8 möglich; somit können bis zu 22.615 m² (ca.) baulich genutzt werden (siehe auch Seite 9 „Maß der baulichen Nutzung“).

5 Ausgleichsplanung und Grünplanung

5.1 Grünordnungsplan

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Eingriffsvermeidung und Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmt. Durch das Umweltamt wurde ein Grünordnungsplan und eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet.

5.2 Gegenüberstellung: Grünordnungsplan / planungsrechtliche Festsetzungen

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird bei der vorgesehenen GRZ von 0,6 die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur GRZ von 0,8 abgelehnt. Durch die geringere bauliche Nutzung und Versiegelung im Plangebiet würden weniger externe Ausgleichsflächen erforderlich. Durch die stärkere Begrünung innerhalb des Plangebiets wären die kleinklimatischen Bedingungen (Aufheizung der Flächen im Sommer, Kaltluftströme) günstiger zu beurteilen.

Aus städtebaulicher Sicht soll jedoch die bauliche Nutzung im Plangebiet über die festgesetzte Randeingrünung hinaus nicht eingeschränkt werden, da die anzusiedelnden Betriebe (Einzelhandel mit Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen, Erzeugung und Weiterverarbeitung gärtnerischer und landwirtschaftlicher Produkte, sowie der Handel damit) eine entsprechend intensive Flächennutzung mit sich bringen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich, des nach dem internen Ausgleich im Plangebiet noch offenen Ausgleichsdefizits soll durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erbracht werden. Nähere Ausführungen hierzu sind auf Seite 13 „Externe Ausgleichsfläche“ gemacht. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt im Folgenden die intensive Nutzung des Plangebiets.

5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Bebauungsplan werden eine GRZ von 0,6 und die Möglichkeit der Überschreitung durch Nebenanlagen bis zur GRZ von 0,8 festgesetzt. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete bauliche Nutzung des Grundstückes führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch die im Bestand weit überwiegende Nutzung als Ackerfläche (2,34 ha) gegenüber geringen Flächenanteilen von Kleingärten (0,29 ha) ist die Intensität des Eingriffes relativ gering. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und sonstigen Bepflanzungen werden durch entsprechende Festsetzungen nur im Bereich der festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB geschützt. Bezüglich der übrigen vorhandenen Bäume und Grünstrukturen im Plangebiet wird von der Beseitigung ausgegangen.

Maßgeblich für die Eingriffsbetrachtung ist der ungünstigste Fall und damit die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen bis zur GRZ (max.) von 0,8. Diese beschränkt die Flächennutzung im Plangebiet stärker als die festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (Anpflanz- und Erhaltungsgebote), die einen Flächenanteil von 17,5 Prozent des Plangebiets einnehmen. Durch die Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wird der Vorgartenbereich zwar weitgehend vor Befestigung geschützt, die Flächenanteile von notwendigen Zufahrten im Vorgartenbereich sind hierbei im Voraus jedoch nicht exakt im Sinne einer absoluten Obergrenze bestimmt. Gleiches gilt für die Anzahl von Baumscheiben und Baumpflanzungen, die u. U. in den überbaubaren Flächen in Abhängigkeit von der Zahl der später hergestellten Stellplätze erfolgen. In beiden Fällen muss somit von der ungünstigsten Fallgestaltung (maximale Ausnutzung der GRZ 0,8) ausgegangen werden.

A Plangebiet

Bio- toptynr.	Biotoptyp	WP	Bestand		Entwurf	
			m ²	Summe	m ²	Summe
2.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch. Standort gerecht)	27			4.496	121.392
4.210	Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (insgesamt 30 Bäume Stammumfang 16/18 cm)	33			99	3.267
6.200	Weiden (intensiv)	21	173	3.633		
9.120	Kurzlebige Ruderalfluren (thermophytenreich, konkurrenzschwach, offener, meist nährstoffreicher Böden in Siedlungen und im Kulturland)	23	1.577	36.271		
9.150	Feldraine, Wiesenraine, linear (Gräser und Kräuter, keine Büsche breiter als ein Meter; als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen)	36	177	6.372		
10.530	versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird (2 Grundstückszufahrten 8 m breit, 5 Grundstückszufahrten 6 m breit, Privatweg 3,8 m breit)	6			1.314	7.882
10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	6	60	360	21.558	129.348
11.212	Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil	19	2.897	55.043		
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen. Baumbestand	14			885	12.390
11.191	Acker, intensiv genutzt; abgewertet um 1 WPkt. Nähe zu intensiv genutztem Gewerbegebiet	15	23.369	350.535		
	<i>Korrektur</i>				-99	
			28.253	452.214	28.253	274.279
			Ausgleichsdefizit		-177.935 WP	

B Externe Ausgleichsfläche

Flurstücke 66-70

02.200 B	Trockene bis frische, basenreiche, voll entwickelte Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten	41	537	22.017	238	9.758
06.400 (B)	Mager- und Halbtrockenrasen (als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Entbuschung geeigneter Flächen)	69			285	19.665
09.110 B	Ackerbrachen mehr als ein Jahr nicht bewirtschaftet	23	3.933	90.459		
09.220 B	Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren	36	143	5.148		
09.230 (B)	Weinbergbrache/Sonderkulturbrache vor Verbuschung (als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen)	53			4.090	216.770
			4.613	117.624	4.613	246.193

Ausgleich: **128.569 WP**

Flurstück 63/3

02.200 B	Trockene bis frische, basenreiche, voll entwickelte Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten	41	985	40.385	907	37.187
06.400 (B)	Mager- und Halbtrockenrasen (als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Entbuschung geeigneter Flächen)	69			168	11.592
09.220 B	Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte	36	1.031	37.116		
09.230 (B)	Weinbergbrache/Sonderkulturbrache vor Verbuschung (als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen)	53			941	49.873
			2.016	77.501	2.016	98.652

Ausgleich: 21.151 WP

Flurstücke 63/4

02.200 B	Trockene bis frische, basenreiche, voll entwickelte Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten	41	990	40.590	900	36.900
04.110 ^o	Einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	31	750	23.250	750	23.250
06.400 (B)	Mager- und Halbtrockenrasen (als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Entbuschung geeigneter Flächen)	69			246	16.974
09.220 B	Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte	36	1.363	49.068		
09.230 (B)	Weinbergbrache/Sonderkulturbrache vor Verbuschung (als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen)	53			1.207	63.971
	Korrektur Laubbaum	31	-750	-23.250	-750	-23.250
			2.353	89.658	2.353	117.845

Ausgleich: 28.187 WP

Eingriff Kurt-Hebach-Straße	-177.935 WP
Ausgleich Flurstücke 66-70	128.569 WP
Ausgleich Flurstück 63/3	21.151 WP
Ausgleich Flurstück 63/4	28.187 WP

Ausgleichsdefizit	-28 WP

Es verbleibt im Plangebiet ein Defizit von **177.935** Punkten. Das Defizit muss durch Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Flächen ausgeglichen werden.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D HINWEISE

1 Denkmäler nach Landesrecht

1.1 Bodendenkmäler

§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) Funde

(1) Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.

(3) Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

2 Klimaschutz / erneuerbare Energien

Die Bauleitpläne sollen nach heutigem gesetzlichen Auftrag explizit „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und Umweltschutzbelange in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

3 Grunddienstbarkeiten

Für die Grundstücke Flur 14, Flurstücke 67/6, 67/8, 50/12 und 114/4 ist eine Grunddienstbarkeit für die Verlegung und den Betrieb eines Bachkanals eingetragen. Grundlage ist ein Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Darmstadt für die Anbindung des Königsfloßbachs an den Ochsenbrunnenbach.

Konkrete Ausführungsabsichten des Umweltamts bestehen nicht. Bei einer neuen Planung würde die Trasse auch nicht in diesem Bereich verlaufen. Eine zukünftige Trassenführung des Königsfloßbachs wäre Gegenstand eines neuen Planfeststellungsverfahrens.

Die Grunddienstbarkeit steht daher Festsetzungen des Bebauungsplans gegenwärtig nicht entgegen.

4 ÖPNV Anbindung

Die ÖPNV Anbindung ist mit den an der Kreuzung Boelckestraße / Otto-Suhr-Ring liegenden Haltestellen, die von den Linien 28, 33 und 99 angefahren werden, gesichert.

5 Bauschutzbereich

- 5.1 Der Planbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des militärischen Flugplatzes Wiesbaden nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 a und b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG).

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

- 1.1 Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist Eigentümerin von ca. 80 % der Flächen im Planbereich, ca. 20 % der Flächen befinden sich in Privateigentum.

- 1.2 Bodenordnende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

Die externe Ausgleichsfläche liegt im Umlegungsgebiet des Baulandumlegungsverfahrens U 91 „Östlich der Anna-Birle-Straße“.

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

Der Landeshauptstadt Wiesbaden entstanden Kosten aus der Dokumentation des vorhandenen Bodendenkmals. Hierfür wurden lt. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.11.2008 (Beschluss-Nr. 0567) 180.000 € bereitgestellt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des erweiterten Baulandumlegungsverfahrens U 91 „Östlich der Anna-Birle-Straße“.

3 Statistische Angaben

- 3.1 Geltungsbereich ca. 2,8 ha
3.1.1 Gewerbegebiet (GE) ca. 2,2 ha
3.1.2 Mischgebiet (MI) ca. 0,6 ha

IV UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Da mit dem Bebauungsplan "Wiesbadener Straße/Petersweg - 1. Änderung - Gebiet östlich der Anna-Birle-Straße" u. a. die Gebäude- und Betriebsflächen eines an der Boelkestraße ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes mit den Festsetzungen - nicht überbaubare Fläche - und - Gewerbegebiet - überplant worden sind, war es im Rahmen des zu diesem Bebauungsplan durchgeführten Umlegungsverfahrens erforderlich, adäquate Ausgleichsflächen im Wege von Umlegungsentscheidungen zuzuteilen. Der Bebauungsplan setzt als sogenannter Angebotsbebauungsplan die optional möglichen Nutzungen der Flächen des Plangebiets fest.

Dafür ist vorgesehen, ein GE-Gebiet auf ca. 80 % und im Norden des Geltungsbereiches ein MI-Gebiet auf ca. 20 % der Fläche mit einer GRZ von jeweils 0,6 festzusetzen. Zusätzlich ist eine Eingrünung des Planungsbereichs durch ein Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf einem 9-10 m breiten Streifen vorgesehen. Ausgenommen davon ist der Grundstücksstreifen entlang der Kurt-Hebach-Straße, um erforderliche Zufahrten zu ermöglichen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die Inanspruchnahme von 2,3 ha Boden für bauliche Anlagen zu.

Die Fläche des Planungsbereichs beträgt 2,84 ha.

1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB)	Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Grundstücksfreiflächen.
Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a (3) BauGB)	Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.
Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wild lebender Tiere und Pflanzen der besonders bzw. streng geschützten Arten (§ 44 (1) BNatSchG)	Es wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt und Artenschutzvermeidungs- und eine CEF-Maßnahme festgesetzt.
Die Zerstörung oder Beseitigung eines Bodendenkmals bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (§ 16 (1) Denkmalschutzgesetz)	Eine fachgerechte archäologische Untersuchung der Fläche wurde durchgeführt, eine uneingeschränkte Nutzung gemäß B-Plan wurde daraufhin ermöglicht.
Zur Überwachung der Luftqualität führen die zuständigen Behörden regelmäßige Untersuchungen durch (§ 44 (1) BImSchG)	Prüfung, ob Immissionswert - überschreitungen für das Planungsgebiet vorliegen und zu erwarten sind.
Die zuständigen Behörden arbeiten bis zum 30. Juni 2007 ... Lärmkarten für Ballungsräume mit mehr als 250.000 Einwohnern... aus. Gleiches gilt bis zum 30. Juni 2012 und danach alle fünf Jahre. Sie stellen Lärmaktionspläne auf, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. (§§ 47c (1), 47d (1) BImSchG)	Prüfung, ob die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden.

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
<p>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. (§ 1a (5) BauGB)</p>	<p>Baum- und Gehölzfestsetzungen tragen über Beschattung und Temperaturpufferung zur Reduzierung der thermischen Belastungen bei. Die Festsetzung von Niederschlagswasserversickerung fördert die Verdunstung und somit die Abkühlung und Verbesserung der Luftfeuchte.</p>
<p>Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§37 (4) HWG) Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (§ 55 (2) WHG)</p>	<p>Festsetzung von Versickerung und/oder Verwertung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Die Dimensionierung der Rückhalteinrichtungen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe.</p>
<p>Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege sowie Teil des nordöstlich von Kastel bestehenden regionalen Grünzugs (Regionalplan Südhessen 2010)</p>	<p>Dieser Bereich kann gemäß Regionalplan in geringem Maße (< 5 ha) am Rande von Ortslagen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Der Grünkorridor bleibt dadurch erhalten, dass die gemäß Regionalplan weiter östlich vorgesehene Siedlungserweiterungsfläche im Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist.</p>
<p>Eingrünung des Planungsraumes, Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen, gewerbliche Baufläche mit einer Maximalversiegelung von 60 %. (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ (2003))</p>	<p>Aus wirtschaftlichen Überlegungen wurde die mögliche Maximalversiegelung auf 80 % erhöht. Ansonsten wurden die Festsetzungsvorschläge des Fachbeitrags im Wesentlichen übernommen.</p>

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
Gewerbliche Baufläche, Planung (Flächennutzungsplan der Stadt Wiesbaden, 2010)	Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) nicht entwickeln, da vorgesehen ist, im Norden des Geltungsbereichs eine gemischte Baufläche (MI) festzusetzen. Daher ist eine FNP-Änderung erforderlich.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Natur und Landschaft

2.1.1 Ist-Zustand

Schutzgebiete:

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Böden:

Der Boden im Planungsraum besteht aus lehmigem Sand bis schluffigem Lehm. Vom Bodentyp her kann er als Aueboden verschiedener Ausprägung klassifiziert werden.

Die Wasserdurchlässigkeit und Ertragsfähigkeit sind als mittel einzustufen.

Vegetation / Nutzungsstrukturen:

Das flach geneigte Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Randbereich (auf ca. 10 % der Fläche) werden mehrere wohnungsferne Gärten angeschnitten.

Fauna:

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt:

Bei den vogelkundlichen Untersuchungen konnte mit 18 Brutvogelarten eine geringe Artenvielfalt festgestellt werden, die aber angesichts des großen Anteils an Ackerflächen zu erwarten war. Unter den Brutvögeln waren insgesamt nur sehr wenige bemerkenswerte Arten, wobei diese durchweg zur Gruppe jener Arten gehörten, die im Bereich von Gehölzen und Siedlungsrändern regelmäßig anzutreffen sind. Arten der Roten Listen waren im Untersuchungsgebiet nicht vertreten.

Die Untersuchung der Fledermäuse erbrachte nur Nachweise von jagenden und / oder transfer-fliegenden Arten. Hinweise auf die Nutzung von Quartieren im Geltungsbereich ergaben sich nicht. Einzig die allgemein sehr häufige Zwergfledermaus war regelmäßig nachzuweisen.

Hinweise auf das Vorkommen anderer, potenziell relevanter Säugetierarten ergaben sich nicht. Insbesondere konnte ein Vorkommen des Feldhamsters sowie der Haselmaus ausgeschlossen werden.

Die Gruppe der Reptilien war nur durch die im Süden Wiesbadens sehr häufige Zauneidechse vertreten, die hier jedoch nur punktuell in mäßig geeigneten Bereichen vorkam.

2.1.2 Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,6 fest, die durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis auf 0,8 erhöht werden kann, d. h. ca. 2,3 ha können neu versiegelt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Eingriff-/Ausgleichsbilanz erstellt, die ein Defizit von 177.935 Wertpunkten erbrachte (Stand: 19.11.2014).

Hinsichtlich des Artenschutzes kann konstatiert werden, dass es in der Bauphase zur Zerstörung von geschützten Lebensstätten und somit auch grundsätzlich zu Verletzungen und Tötungen von Individuen geschützter Arten kommen kann. Die Bebauung führt dagegen nicht zu Störungen in Form von Barriere- oder Zerschneidungswirkungen. Auch bau- oder betriebsbedingte Lärm- oder Lichtemissionen können allenfalls im Einzelfall zu populationsrelevanten Beeinträchtigungen führen.

Eine signifikante Erhöhung der Mortalität aufgrund der neu entstehenden Baukörper bzw. von Fenstern oder Glasfassaden zeichnet sich ebenfalls nicht ab, sofern sich die Bebauung in jene des Umfelds einpasst.

2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Eingrünung des Gewerbegebiets.
- Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Planungsraums kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden. Der verbleibende Restausgleich wird daher auf den Flurstücken 63/3, 63/4 und 66 bis 70, Flur 12 in der Gemarkung Kastel (Ausgleichsfläche „Ochsenbrunnenbach“) erbracht. Diese Acker- und Wiesenbrachen außerhalb des Geltungsbereichs sind als Magerrasen, Sonderkulturbrachflächen sowie Gebüsche und Säume zu entwickeln und werden in die fachliche Pflege der Unteren Naturschutzbehörde überführt.

Der landschaftsplanerische Vorschlag, das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) einschließlich Nebenanlagen auf eine Obergrenze von 0,6 zu begrenzen, wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht aufgenommen. Entsprechend höher wurde das Ausgleichserfordernis auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs angesetzt.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden mehrere Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme festgesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen stellen sicher, dass geschützte und aktuell genutzte Lebensstätten nicht zerstört werden.

Damit können zugleich artenschutzrechtlich relevante Tötungen / Verletzungen ausgeschlossen werden. Weiter dienen die Maßnahmen dazu, die grünordnerische Gestaltung des neuen Baugebiets so zu steuern, dass sich künftig möglichst viele hochwertige Lebensräume für geschützte Arten ergeben:

- Bauzeitenregelungen für Rodungs- und Fällarbeiten
- Ökologisch-artenschutzrechtliche Baubegleitung und -koordination bei erdbaulichen Maßnahmen inkl. Tierrettung / Umsiedlung in Bezug auf die Zauneidechse
- Ökologisch-artenschutzrechtliche Baubegleitung und -koordination beim Abriss von Gebäuden / Lauben / Hütten
- Optimierung der Eingrünung im Hinblick auf hecken- und gebüschbrütende Arten sowie die Zauneidechse und die Brutvögel junger und/oder nicht hochwüchsiger Bäume
- Aufhängen von 20 Fledermauskästen als Ersatzlebensstätten zugunsten der Zwergfledermaus

Als CEF-Maßnahme wird die Schaffung und Optimierung von Lebensraum für die Zauneidechse vorgesehen:

- In den externen Ausgleichsflächen sind in ausreichender Zahl Steinlinsen zu schaffen, die der problemlosen Umsiedlung und der raschen Annahme des neuen Lebensraums dienen.

Die Notwendigkeit der CEF-Maßnahme ergibt sich nur für die Zauneidechse.

2.2 Oberflächen- und Grundwasser, Wasserschutzgebiete

2.2.1 Ist-Zustand

Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Brunnen sind nicht betroffen.

Für die Grundstücke Flur 14 Flst. 67/6, 67/8, 50/12, 114/4 ist jedoch eine Grunddienstbarkeit für die Verlegung und den Betrieb eines Bachkanals eingetragen.

Grundlage ist ein Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Darmstadt für die Anbindung des Königsfloßbachs an den Ochsenbrunnenbach.

2.2.2 Auswirkungen der Planung

Konkrete Ausführungsabsichten des Umweltamtes hinsichtlich o. g. Bachkanals bestehen nicht. Bei einer neuen Planung würde die Trasse auch nicht in diesem Bereich verlaufen.

Eine zukünftige Trassenführung des Königsfloßbachs wäre Gegenstand eines neuen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens. Die Grunddienstbarkeit steht daher den Festsetzungen des B-Plans gegenwärtig nicht entgegen.

Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von 80 % der Gesamtfläche wird zum Verlust der natürlichen Versickerung und zur Reduzierung der Grundwasserneubildung führen.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für anfallendes Niederschlagswasser wurde Rückhaltung und Versickerung nach Maßgabe der Bodenbeschaffenheit und Vorgaben der Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

2.3.1 Bodenbelastungen

Der Planbereich des Bebauungsplans befindet sich nach Unterlagen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Eine Überprüfung auf Kampfmittel erfolgte im III. und IV. Quartal 2015. Die Bestätigung der Kampfmittelfreiheit wurde ausgestellt.

2.3.2 Immissionsschutz

2.3.2.1 Ist-Zustand

Die Straßenverkehrslärmimmissionen betragen für das im Norden des Geltungsberichts ausgewiesene Mischgebiet 55-60 dB (A) tags und 45-50 dB (A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 dB (A) werden im Ist-Zustand somit hinsichtlich des Straßenlärms nicht überschritten.

Auch der Gewerbelärm bewegt sich innerhalb der Richtwerte.

Im Hinblick auf die Einhaltung der Luftreinhaltewerte (39. BImSchV) liegen Analyse- und Prognosedaten auf der Basis von Modellrechnungen aus dem Jahr 2015 vor: Aus den Daten kann abgeleitet werden, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickoxide und Feinstaub (PM 10) unterschritten werden.

2.3.2.2 Auswirkungen der Planung

Es werden sich keine wesentlichen Änderungen der Immissionssituation ergeben. Die Grenzwerte für Stickstoffdioxid für 2010 von 40 µg/m³ dürften eingehalten werden. Die Auswirkungen werden als unerheblich bewertet. Mit einer erheblichen Erhöhung der bestehenden geringen Verkehrsbelastung in der Kurt-Hebach-Straße und somit der Luft- und Lärmimmissionen infolge der neuen Gewerbeflächen ist im Planungsraum nicht zu rechnen.

2.3.3 Klima

Gemäß des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt, Energie und Sauberkeit Nr. 0069 vom 24.04.2012 wird der Magistrat aufgefordert, künftig bei allen Vorlagen zur Bauleitplanung die klimaökologischen Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus als eigenen Punkt detailliert darzulegen. Dazu wird auf die klimaökologische Beurteilung des Umweltamtes vom 23.07.2013 verwiesen.

2.3.3.1 Ist-Zustand

Laut Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ (2012) handelt es sich bei dem Planungsbereich und seiner süd- und nordöstlichen Umgebung im Bestand um ein schwach aktives Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Die Luftdynamik während austauscharmer Wetterlagen ist hier durch das flache Relief limitiert. Im Nord- und Südwesten grenzen höchst intensive städtische Überwärmungsgebiete mit eingeschränktem Luftaustausch an.

2.3.3.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden keine klimaaktiven Flächen mit unverzichtbarer Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung beeinträchtigt.

Gebäudehöhen von maximal 14 m orientieren sich zwar am westlich angrenzenden Gebäudebestand. Sie erhöhen jedoch nicht unwesentlich die Rauigkeit der Geländeoberfläche und können die Luftbewegungen behindern.

Die hohen Ausnutzungsgrade und Gebäudelängen von über 50 m bergen auch die Gefahr zusätzlicher thermischer Belastungen, was zu einer Verstärkung des städtischen Wärmeinseleffektes führen kann, wenn keine wirksamen Gegenmaßnahmen getroffen werden. Gemäß der Nomenklatur der Synthetischen Klimafunktionskarte besteht durch Versiegelungsgrade bis zu 80 % die Gefahr der Entstehung eines intensiven städtischen Überwärmungsgebiets mit eingeschränktem Luftaustausch.

Die gemäß Nr. 2.3.3.3 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen reichen aus klimatologischer Sicht jedoch noch nicht aus, um der Überwärmungsneigung des entstehenden Gewerbe- und Mischgebietes und damit auch den Auswirkungen des Klimawandels wirksam zu begegnen.

Daher wurden folgende weitere Maßnahmen zur Optimierung der stadtklimatologischen Zielvorstellungen empfohlen:

- Beschränkung des Versiegelungsgrads auf max. 60 %
- flächendeckende Dachbegrünung
- Festsetzung heller Fassaden- und Oberflächenbeläge
- Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist darzulegen, warum dem nicht gefolgt wurde.

2.3.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Baum- und Gehölzfestsetzungen tragen über die Beschattung und Temperaturpufferung zwar zur Minimierung o. g. Wirkungen bei. Und auch die Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser fördern die Verdunstung und somit die Abkühlung und Verbesserung der Luftfeuchte.

Die Anpflanzungen am südöstlichen Ortsrand leiten in die freie Landschaft über und puffern den Übergang zu der Zone hoher thermischer Empfindlichkeit ab.

2.3.4 Allgemeiner Klimaschutz und erneuerbare Energien

Folgender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind der Klimaschutz und die effiziente Energienutzung durch folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Wärmeschutz durch geeignete Dämmung und Baumaterialien
- Optimierung der Gebäudeausrichtung und der Dachformen
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Installation von solarthermischen bzw. photovoltaischen Energiegewinnungsanlagen auf Dachflächen.

2.3.5 Landschaftsbild

2.3.5.1 Ist-Zustand

Durch die massive, ungeordnete und z. T. sehr auffällige Bebauung ist das Landschaftsbild bereits erheblich gestört. Dennoch gibt es noch bestehende Blickbeziehungen Richtung Norden bis zum Taunus.

2.3.5.2 Auswirkungen der Planung

Durch die intensive Eingrünung des Gewerbegebiets wird eine Abschirmung der bestehenden als auch geplanten Baukörper ermöglicht und dadurch langfristig eine Verbesserung des Landschaftsbildes erzielt werden können.

2.3.6 Freizeit und Erholung

Das Gebiet hat für die Erholung nur eine geringe Bedeutung. Die Wegeverbindungen, die an das Gebiet angrenzen, sind als Spazierwege von untergeordneter Bedeutung.

2.3.7 Abfälle und Abwässer

Von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern kann ausgegangen werden. Versickerung und/oder Verwertung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser werden festgesetzt. Die Dimensionierung der Rückhalteinrichtungen erfolgt nach Vorgaben der Entsorgungsbetriebe.

2.4 Kulturgüter/Denkmalschutz

Eine archäologische Voruntersuchung im Plangebiet im Herbst des Jahres 2004 hat den Befund eines römischen Militärlagers erbracht. Eine fachgerechte archäologische Untersuchung (Ausgrabung) des römischen Lagers fand im Juni / Juli 2009 statt. Die Fläche steht uneingeschränkt für die geplante Nutzung zur Verfügung.

2.5 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern können u. a. durch bestimmte Schutzmaßnahmen verursacht werden, die zu Problemverschiebungen führen. Dies ist bei vorliegender Planung nicht zu erwarten.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende ackerbauliche Nutzung würde fortbestehen.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Nutzung entspricht in Art und Umfang im Wesentlichen den Vorgaben der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.

5 Verwendete Daten- und Bewertungsgrundlagen sowie wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

- ARCHBAU: Bericht über die archäologische Ausgrabung, Prospektion und Baudokumentation zum B-Plan „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ vom 08.12.2004.
- BERGMANN, CLAUDIUS / LORSCHER, FRANK / SCHWITALLA, GUNTRAM (2009): Römisches Übungslager in Wiesbaden-Mainz-Kastel. - In.: LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN (Hrsg.): hessenARCHÄOLOGIE 2009. Darmstadt 2010. S.89-91.
- BAUGRUNDINSTITUT FRANKE-MEISSNER UND PARTNER GMBH: Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrunderkundung und zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, Wiesbaden 27.05.2003.
- HEINZ + FEIER GMBH: Verkehrsuntersuchung Petersweg / Boelckestraße, Wiesbaden November 2014.
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE: Lärmkartierung Hessen 2012, Landeshauptstadt Wiesbaden, Umgebungslärm Straßenverkehr (nur online).
- HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE: Technischer Abschlussbericht Umgebungslärmkartierung Hessen 2012, Wiesbaden, 05.02.2013.

Die Lärmberechnungen erfolgten mittels des Programmsystems LimA, Version 8.12.1

- HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Kompensationsverordnung (KV) vom 1. September 2005.
- INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG: Luftschadstoffprognose „Planungsbereich Petersweg-Ost“ in Wiesbaden, Karlsruhe 2015.
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - UMWELTAMT: Klimaökologische Beurteilung der „Aufstellung eines Bebauungsplans für den Planbereich „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ im Ortsbezirk Mainz-Kastel vom 23.07.2013.
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - UMWELTAMT: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ (2003).
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - UMWELTAMT: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan inkl. Teiluntersuchungen (2000 - 2012).
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - UMWELTAMT: Verdachtsflächendatei
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - UMWELTAMT: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan „Östlich-der-Kurt-Hebach-Straße“ vom 19.11.2014.
- ORPHEUS GEOPHYSIK: Geometrische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern an der Kurt-Hebach-Straße vom 14.10.2003.
- PLANUNGSBÜRO GALL: Bebauungsplan „Östlich der Kurt-Hebach-Straße“ in Mainz-Kastel - Artenschutzprüfung. Butzbach, September 2014.
- TÜV-RHEINLAND: Lärminderungsplanung gemäß § 47 a BImSchG für die Geräuschquellen Gewerbe/Industrie in der Stadt Wiesbaden 1999 - 2000. Die Berechnung der flächenhaften Schallpegelverteilung und kartenmäßigen Darstellung folgte mit dem Rechner-Programm LIMA der Firma Stapelfeldt. Dieses Programm ist speziell für derartige Berechnungen entwickelt worden. Es basiert auf den Regelwerken DIN 18005, VDI 2720 Blatt1, RLS-90, Schall 03, DIN 45643 und DIN ISO 9613-2.

6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen, unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Eine allgemeine Überwachung erfolgt im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch.

Das Monitoring der externen Ausgleichsfläche erfolgt im Rahmen des in Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführten kleinteiligen Pflegeprogramms.

7 Zusammenfassung

- Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Flora und Fauna sind gering. Der Bebauungsplan setzt Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest, die weiter zur Minimierung des Eingriffs und der negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna beitragen. Es werden auch Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden mehrere Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen sowie eine CEF-Maßnahme festgesetzt. Sie stellen sicher, dass geschützte und aktuell genutzte Lebensstätten nicht zerstört werden, bzw. dass deren ökologische Funktion an anderer Stelle gewährleistet wird.

- Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Brunnen sind nicht betroffen.
- In der Altflächendatei des Umweltamts sind keine Einträge vorhanden.
- Die vorhandenen Geräuschquellen (Straßenverkehr, Gewerbe/Industrie) verursachen keine Konflikte. Die Luftimmissionsbelastung bewegt sich unterhalb der Grenzwerte; mit einer Überschreitung im Prognosefall ist auch nicht zu rechnen.
- Negative Auswirkungen auf das Klima (Aufheizung) sollen durch Begrünungsmaßnahmen minimiert werden.
- Im Geltungsbereich befindet sich ein Objekt (ehem. römisches Militärlager), das dem Denkmalschutzrecht unterliegt. Nach der fachgerechten Untersuchung im Jahre 2009 steht die Fläche uneingeschränkt für die geplante Nutzung zur Verfügung.
- Gesamtbewertung: Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen.
- Alternativplanungen: Nicht relevant, da die vorgesehene Nutzung in Art und Umfang den Vorgaben der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung entspricht.
- Monitoring: Das Monitoring der externen Ausgleichsfläche erfolgt im Rahmen des in Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführten kleinteiligen Pflegeprogramms.