

Wiesbaden, den 10.01.2001

**Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
- Stadtplanungsamt -**

**Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

"Erweiterung DG-Verlag" in Wiesbaden-Bierstadt

Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell

Freie Architekten und Städtebauarchitekten
Rollingergasse 1 Mühlstraße 43

65439 Flörsheim am Main

63741 Aschaffenburg

Tel: 06145/5005-0

Tel: 06021/411198

fax: 06145/500579

fax: 06021/450998

Inhaltsangabe:

1. Lage des Geltungsbereiches und Größe
2. Anlass zur Durchführung
3. Übergeordnete und bestehende Bauleitpläne
4. Derzeitige Nutzung
5. Geplante Nutzung
6. Vorgesehene Bebauung
7. Textliche Festsetzungen
8. Erschließung
9. Grün- und Freiflächen
Eingriffs- / Ausgleichsflächenbilanzierung
10. Landschaftsschutzgebiet „Wiesbaden“
11. Immissionen
12. Flächenbilanz

1. Lage des Geltungsbereiches und Größe

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt östlich der Nauroder Straße am Nordrand des Stadtteils Wiesbaden-Bierstadt.

Er wird begrenzt im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet L 3, im Osten durch die öffentliche Wegeparzellen (Fl.St. 148/142 aus Flur 12 und Fl.St. 5 aus Flur 67), im Süden durch die Leipziger Straße und im Osten durch die Nauroder Str. (B 455). Teile des Landschaftsschutzgebietes und der Parzelle 148/142 aus Flur 12 liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Größe beträgt ca. 18.751 qm und umfasst folgende Grundstücke:

aus Flur 67: Flurstücke 4/1 und 5
aus Flur 12: Flurstücke 134, 135, 136, 137, 138, 139, 15 (anteilig)
und 148/142 (anteilig)

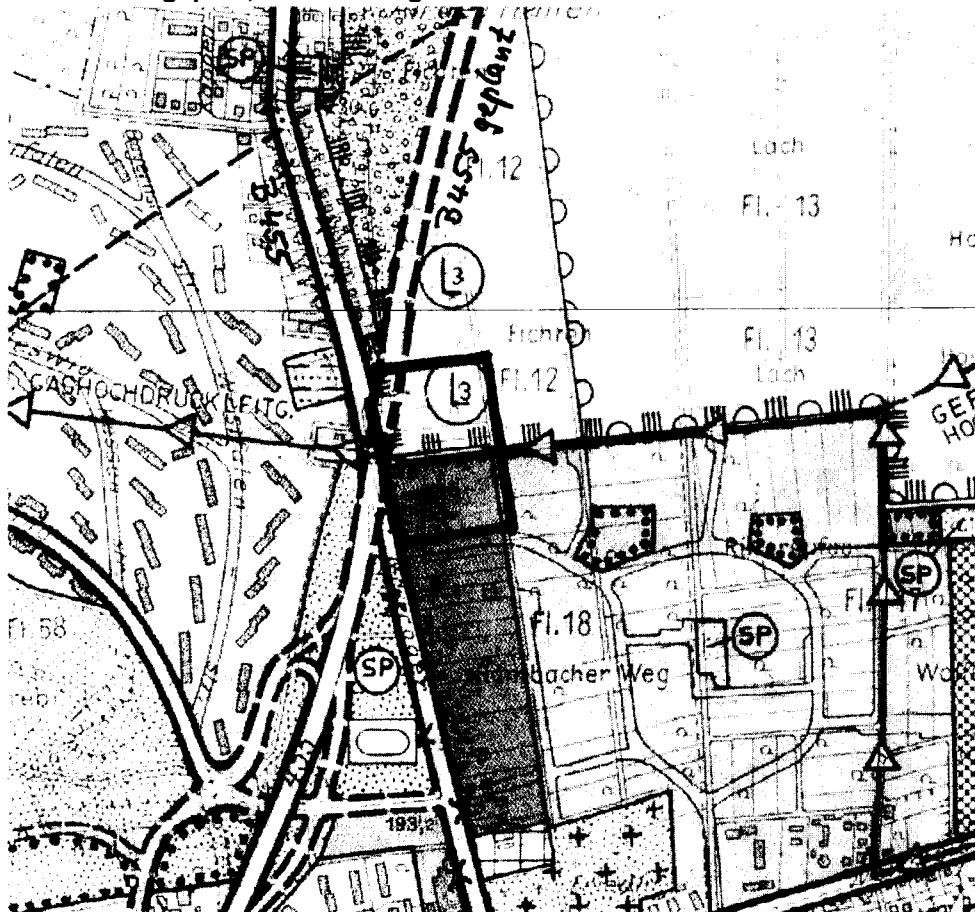
2. Anlass zur Durchführung

Der Vorhabenträger beabsichtigt sein bestehendes Büro- und Verwaltungsgebäude zu erweitern, um den angestammten Firmensitz in Wiesbaden langfristig sichern zu können.

Parallel dazu soll durch eine mehrgeschossige Tiefgarage die Park- und Stellplatzsituation des näheren Umfeldes verbessert werden.

3. Übergeordnete und bestehende Bauleitpläne

3.1 Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit Mai 1970



Der Flächennutzungsplan (FNP) weist den südlichen Teil des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche aus. Der nördliche Teil ist als Landschaftsschutzgebiet (L 3) gemäß der zweiten Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden

dargestellt. Dieses Landschaftsschutzgebiet wird am westlichen Rand durch eine geplante Trassenverlegung der B 455 durchschnitten (Fichte-Umgehung).

Die Trennungslinie zwischen den unterschiedlichen Nutzungsflächen verläuft entlang der öffentlichen Wegeparzelle (Flurstück 15 in der Flur 12). Auf dieser Wegeparzelle ist eine Gashochdruckleitung dargestellt.

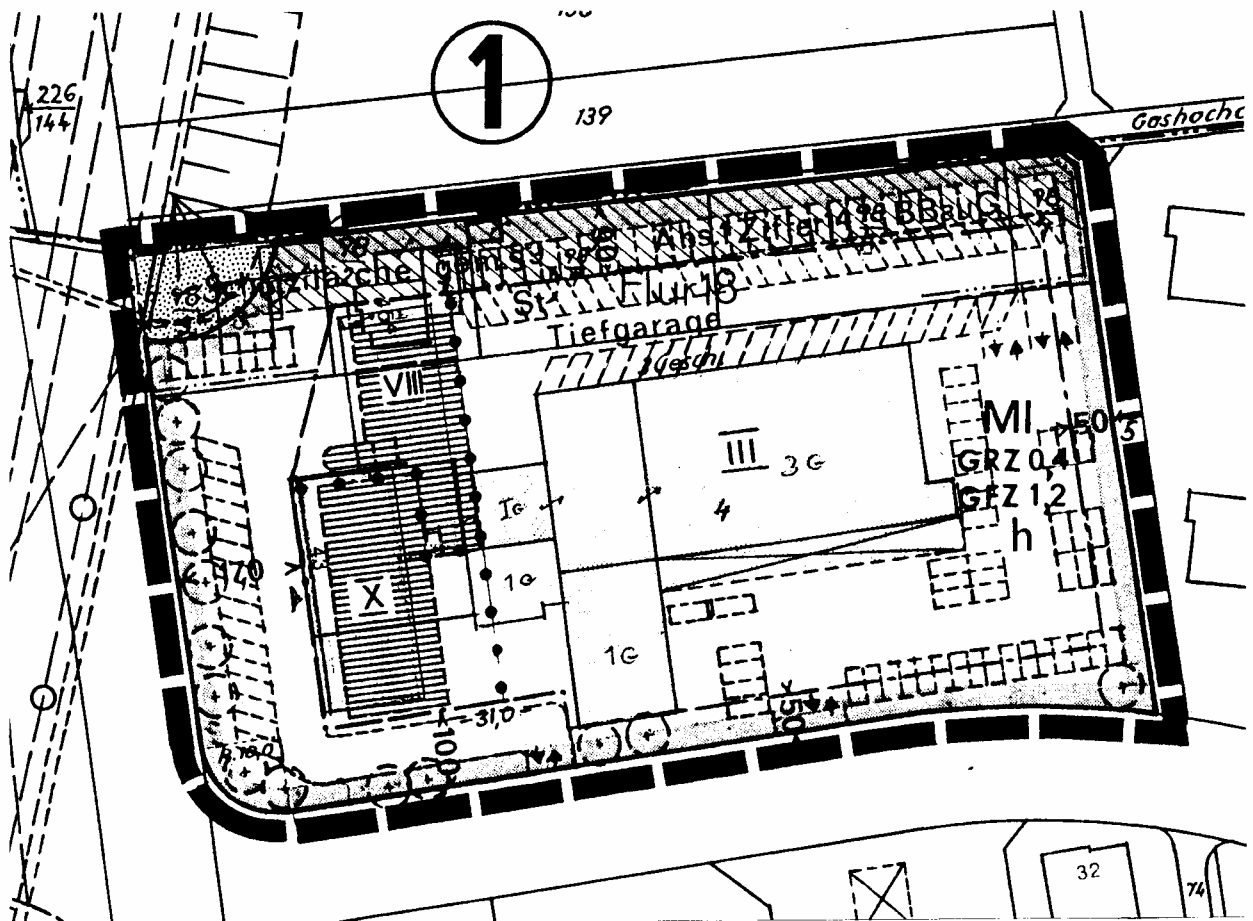
Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim mit einer Bauhöhenbeschränkung von max. 183.30m - 238.40m ü. NN.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Darstellungen des FNP. Der FNP wird im Parallelverfahren in diesem Bereich geändert. Im geänderten FNP sind die V+E-Planungsziele einschließlich der Verlegung der Landschaftsschutzgebietsgrenze nach Norden enthalten. Es ist davon auszugehen, dass sich der V+E-Plan aus dem FNP entwickelt.

3.2 Bebauungsplan, rechtskräftig seit Mai 1975

Die rechtliche Grundlage für das bestehende Büro- und Verwaltungsgebäude bildet der Bebauungsplan vom Mai 1975, der das Flurstück als ein Mischgebiet ausweist mit einer drei bis zehngeschossigen Bauweise. Eine Tiefgaragenzu- bzw. -abfahrt für 110 Fahrzeuge von der bzw. auf die Leipziger Straße in Nachbarschaft zum Allgemeinen Wohngebiet östlich anschließend ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplan gesichert.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden mit der Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Erweiterung DG-Verlag" aufgehoben.



4. Derzeitige Nutzung

Das bestehende Büro- und Verwaltungsgebäude liegt am nördlichen Ortsrand Bierstadts in einem Mischgebiet. Dieses schließt unmittelbar südlich an.

Westlich der Nauroder Straße grenzen Grünflächen an den Geltungsbereich, dahinter liegt ein Allgemeines Wohngebiet.

Nördlich an das Büro- und Verwaltungsgebäude schließen verschiedene landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes an, die durchsetzt sind mit Ackerbrachen, extensiv genutzten Wiesenfläche, Streuobstbestände sowie kleingärtnerisch genutzte Flächen. Eine genaue Bestandserhebung des überplanten Gebietes erfolgt unter Punkt 8. Östlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an.

5. Geplante Nutzung

Das vorhandene Verwaltungsgebäude wird durch eine in Nord-Südrichtung verlaufende viergeschossige Verbindungshalle, an die sich nach Osten zwei viergeschossige Büroriegel mit Staffelgeschoss angliedern, erweitert.

Durch die Anordnung der multifunktionalen Verbindungshalle werden Bestands- und Neubauten miteinander verknüpft und erhalten intern eine zentrale Erschließungsspanne in horizontaler und vertikaler Ausrichtung.

Die durch die verglaste Fassade erreichte Offenheit und Transparenz setzt sich im Innern durch die Gestaltung von Verbindungsstegen und Plattformen mit dazwischenliegenden Lufträumen fort. Die Halle dient der informellen Begegnung, beherbergt im Erdgeschoss das Foyer mit neuem, zentralem Empfang und Ausstellungsflächen, in den Obergeschossen temporäre Arbeitsplätze, Besprechungszonen und Konferenzräume und kann den Rahmen für Festlichkeiten geben.

Der mittlere Büroriegel erhält im Erdgeschoss die neue Küche und Kantine, an die sich die zwischen den Bürotrakten liegenden Terrassen und Freisitze angliedern.

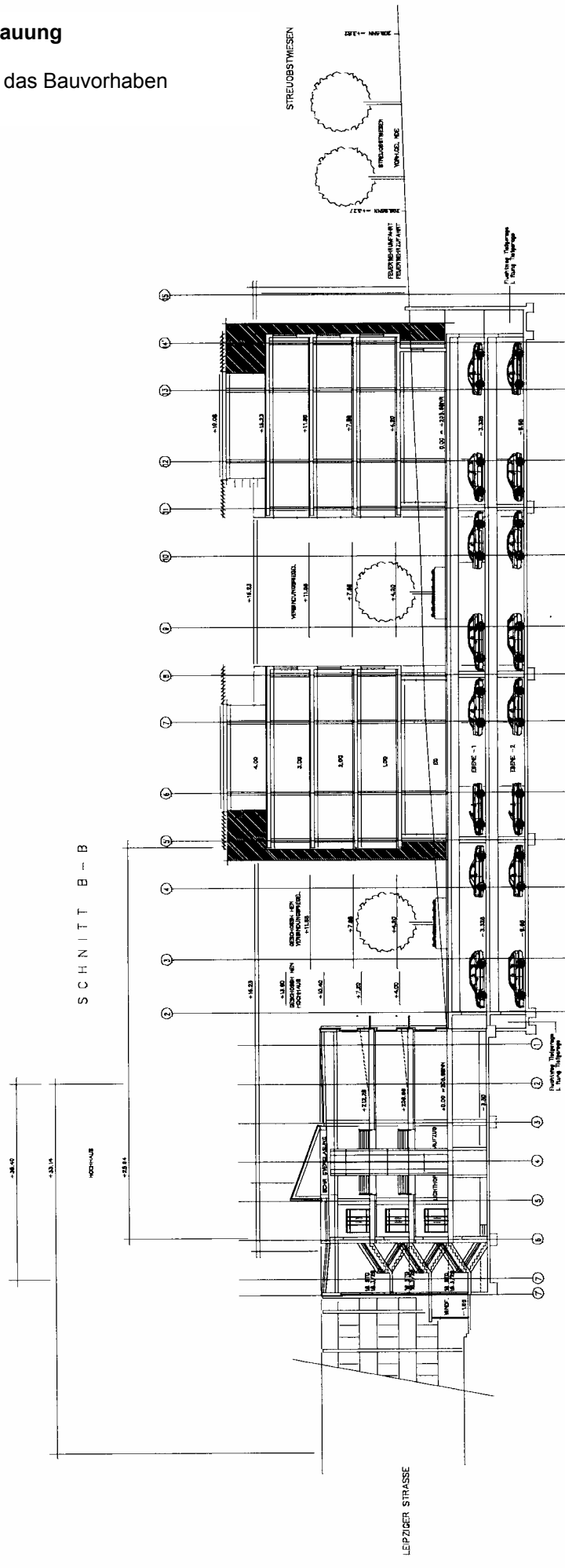
In allen anderen Ebenen befinden sich Bürogeschosse, teilweise als Zweibundanlage, vor allem aber als Kombibüro-Landschaften.

Die erforderlichen Räume für die Gebäudeversorgung wie Hausübergabestation, Heizungsanlage etc., befinden sich im Untergeschoss des Bestandes.

Unter den Neubauten entsteht eine zweigeschossige Tiefgarage mit 274 Stellplätzen, ebenerdig sind 67 Stellplätze vorgesehen.

Die Kubatur des Verwaltungsgebäudes erhöht sich von 52.261 m³ auf 128.871 m³.

Längsschnitt durch das Bauvorhaben



7. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zu den zeichnerischen Darstellungen sind bindende Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sie teilen sich in planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO und nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB (Hinweise) auf. Die textlichen Festsetzungen auf dem Plan sollen helfen das Baugebiet den heutigen Anforderungen entsprechend zu gestalten.

- Es wird ein Sondergebiet mit einer ausschließlichen Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt.
Aufgrund seiner Größe und seiner einseitigen Nutzung entspricht das Vorhaben nicht mehr den Kriterien, die für die Integration innerhalb eines Mischgebietes zulässig wären. Aufgrund seiner Einschränkung als Büro- und Verwaltungsgebäude ist die Verträglichkeit zum angrenzende Allgemeinen Wohngebiet und zum Mischgebiet gewährleistet.
- Für den südlichen Teil des V+E-Planes, für den noch ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, werden die Baufenster analog der alten Festsetzungen weitgehend übernommen. Für den Erweiterungsteil werden die Baufenster entsprechend der hochbaulichen Planung festgelegt.
Im südwestlichen Bereich wird der in §9, Abs. 1, FstrG geforderte Abstand von 20m zur B 455 auf 18m reduziert. Dies ist in diesem Teilbereich dringend erforderlich um das erforderliche Raumprogramm in der festgelegten Gebäudestruktur realisieren zu können.
- Auf gestalterische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verzichtet.
Stattdessen werden abgestimmte Fassaden Bestandteil des Durchführungsvertrages, in dem das gestalterische Anforderungsprofil geregelt ist.

Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgrund früherer Bebauungspläne bestanden, werden durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben.

Weitere Festsetzungen hier aufzuführen und zu begründen wird für nicht erforderlich gehalten, da diese sich weitgehend aus dem Text heraus erklären.

8. Erschließung

Die Erschließung der Baufläche in Bezug auf Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizität und Verkehr ist gesichert.

- 8.1 Die verkehrliche Erschließung für den Fahrverkehr wird nicht verändert. Das Gebäude kann weiterhin von Süden und Westen angefahren werden.
Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt weiterhin über die Leipziger Straße.
Der bestehende Geh- und Radweg (Parzelle 15 aus Flur 12) wird aufgegeben und an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt. Die Verschiebung beträgt ca. 73,50 m.
Näheres regelt der Durchführungsvertrag.
Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt. An der Nauroder Straße befinden sich im zumutbaren Einzugsbereich Haltestellen, die von mehreren Buslinien angefahren werden.
- 8.2 Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.
Die Löschwasserversorgung von 800 l/min ist gesichert.
- 8.3 Der vorhandene Hauptsammler in der Leipziger Straße kann das durch die Baumaßnahme zusätzlich anfallende Schmutz- und Regenwasser aufnehmen. Die Menge des durch die Baumaßnahme zusätzlich in den Hauptsammler geleiteten Regenwassers ist als gering einzustufen, da dieses Wasser in eine ca. 140 cbm große Zisterne geleitet wird, von der aus die Bewässerung aller begrünten Dachflächen (alle Flachdächer mit Ausnahme des bestehenden Hochhausdaches) sowie der Freiflächen vorgenommen wird.

8.4 Leitungen

Die in der Parzelle 15 liegenden Elektro- und Gashochdruckleitungen werden verlegt. Die Wiederherstellung erfolgt über die Parzelle 148/142 und über den neuen Weg mit Anschluss an das Versorgungsnetz an der Nauroder Straße.

9. Grün- und Freiflächen

Die Bestandssituation wurde im Juni 1999 aufgenommen und kann dem landschaftspflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan entnommen werden. Hierbei wurde sowohl der bestehende Teil des Grundstücks als auch der neu überplante Teil beurteilt.

Der neu überplante Bereich besteht danach aus landwirtschaftlichen Flächen, einer Streuobstwiese und einem Kleingarten, der bestehende Teil aus dem Verwaltungsgebäude mit Parkdeck, Zufahrten und Stellplätzen sowie einer Randbegrünung.

Alle im landschaftspflegerischen Beitrag aufgeführten Kompensationsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Dennoch kann ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Gebietes nicht erbracht werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird der darüberhinaus zu erbringende Ausgleich in der Gemarkung Delkenheim, Flur 50, Flurstück 12 nachgewiesen. Hierzu wird der intensiv genutzte Acker in einen extensiv genutzten Acker umgewandelt. Als Auflage für die Bewirtschaftung der Fläche werden festgesetzt:

- auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist völlig zu verzichten;
- es darf keine Gülle ausgebracht werden;
- es darf keine Melioration, insbesondere kein Tiefenumbruch durchgeführt werden, die max. Bearbeitungstiefe beträgt 25 cm, der Umbruch ist auf Teilflächen im Wechsel durchzuführen;
- der Umbruch des abgeernteten Ackers ist frühestens ab Mitte Oktober vorzunehmen;
- es sind folgende Getreide- bzw. Futterpflanzenarten (ggf. Mischungen) anzubauen: Weizen, Hafer, Gerste, Luzerne, Wicke, Buchweizen
- Ackerrandstreifen sind aus der Nutzung herauszunehmen.

Weitere Details werden ggf. im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Der Vorhabenträger wird diese Fläche erwerben.

10. Landschaftsschutzgebiet „Wiesbaden“

Mit Schreiben vom 16.10.2000 hat das Stadtplanungsamt beim Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Naturschutz die Herausnahme des Bereiches „Nördlich Wolfsfeld“ aus der Landschaftsschutzverordnung beantragt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Schreiben vom 04.01.2001 mitgeteilt, dass die Abgrenzungsvorschläge übernommen werden.

Entsprechend ist die Landschaftsschutzgebietsgrenze im Flächennutzungsplan nach Norden verschoben dargestellt.

11. Immissionen

Im Zusammenhang mit dem o. g. Vorhaben ist der Bau einer Tiefgarage mit 274 Stellplätzen vorgesehen.

Die Zufahrt soll wie bisher über die Leipziger Straße erfolgen.

Aufgabe der folgenden Stellungnahme ist es, die zu erwartenden Geräuschbelastungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Tiefgarage festzustellen.

Der Abstand zwischen Zu- und Abfahrt und dem nahegelegensten Wohnblock im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 21.0 m .

Kriterien zur Bewertung der Geräuschsituation

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen

Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche

Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als

genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den

Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen.

Der Deutsche Genossenschaftsverband eG ist eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage.

Bei einer nicht genehmigungsbedürftigen Anlage ist sicherzustellen, daß die Beurteilungspegel des Lärms der zu beurteilenden Anlage die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6, TA Lärm, nicht überschreiten. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung ist nur erforderlich, wenn aufgrund konkreter Anhaltspunkte absehbar ist, daß die zu beurteilende Anlage im Falle ihrer Inbetriebnahme relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beitragen wird.

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten: tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

in allgemeinen Wohngebieten: tags 55 dB(A)

nachts 40 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die folgenden Zeiten:

tags 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr

nachts 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Sie gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden.

Wenn gewerblich genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwerte der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.

Die nachstehende Beurteilung der zu erwartenden Geräuschbelastungen bezieht sich dabei auf den nächstgelegenen Immissionsort, Leipziger Straße 6. Dieses Gebäude dient ausschließlich dem Wohnen.

Dieser Bereich wird aufgrund seiner tatsächlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Hier ist tagsüber ein Immissionsrichtwert von

55 dB(A)

einzuhalten.

Die Beurteilung der Geräuschsituation wurde nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS 90 vorgenommen. Dabei wurde bei dem Verfahren von einem geraden Fahrstreifen ausgegangen.

Für die lauteste Stunde (07:00 Uhr - 08:00 Uhr) wurde ein Maximalansatz von 300 Fahrzeugbewegungen gewählt. Die Fahrgeschwindigkeit wurde mit 25 km/h berücksichtigt.

Daraus errechnet sich eine Spitzenbelastung die am nächstgelegenen Immissionspunkt "Leipziger Straße 6" einen Beurteilungspegel von 52 dB(A) verursachen wird.

Eine Überschreitung des gebietsbezogenen Immissionsrichtwertes von tags 55 dB(A) findet nicht statt.

Eine Beurteilung der Nachtzeit ist nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche: ~ 18.751 m²

öffentlicher Weg: ~ 978 m²

Privatfläche: ~ 17.773 m²