

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

Begründung zum Bebauungsplan
“Südliche Kohlheckstraße“ - 1. Änderung“
im Ortsbezirk Dotzheim

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Der Geltungsbereich wird im Westen durch den Langendellschlag (Flurstück 7287/215 der Flur 69), im Osten durch die Kohlheckstraße (Flurstück 7287/252 der Flur 69) und im Norden durch den Krähenweg (Flurstück 59/3 der Flur 83) sowie die südliche Grenze des Fußweges zwischen Krähenweg und Langendellschlag (Flurstück 69/3 der Flur 83) begrenzt und umfasst somit folgende Grundstücke der Gemarkung Dotzheim, Flur 69, Flurstücksnummern 7287/10, 7287/11, 7287/12, 7287/13, 7287/14, 7287/25, 7287/32, 7287/41, 7287/257, 7287/258, 7287/262, 7287/263, 7287/264, 7287/265, 7287/268, 7287/269, 7287/270, 7287/272, 7287/273

2. Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bereich zwischen Langendellschlag, Kohlheckstraße und Krähenweg wird der Bebauungsplan „Südliche Kohlheckstraße“ (1975/2) geändert. Die Grundstücke des ehem. Jugendwohnheimes „Bischof-Ferdinand“ sollen überwiegend als Wohngebiet festgesetzt werden, um die derzeit im Besitz der LHW befindlichen Flächen einer Nutzung durch Wohnbebauung zuzuführen. In diesem Zusammenhang soll auch für die privaten Baugrundstücke an der Kohlheckstraße das Maß der zulässigen baulichen Nutzung von GRZ 0,25 auf GRZ 0,35 sowie GFZ 0,5 auf GFZ 0,7 erhöht werden, um eine geringfügige Nachverdichtung zu gewährleisten. Weitere bestehende „Flächen für den Gemeinbedarf“ sollen gesichert werden.

Folgende Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden:

- neu geplante Wohngebietsflächen am Langendellschlag für ca. 20 Doppel und Reihenhäuser sowie 3 Mehrfamilienhäuser (vorher Gemeinbedarfsfläche),
- bestehende Wohngebietsflächen an der Kohlheckstraße,
- bestehende Kindertagesstätte (Gemeinbedarfsfläche),
- bestehendes Bürgerhaus mit Köhlerklausen und Versammlungsräumen am Krähenweg sowie Kegelbahn,
- bestehende Altenwohnanlage „Langendellschlag“ als Gemeinbedarfsfläche,
- wertvolle vorhandene Grünbereiche mit Großbäumen als Grünflächen,
- vorhandene Hausgärten im Blockinnenbereich,
- private Erschließungsflächen zur Erschließung des Blockinnenbereichs,
- Versorgungsfläche für den bestehenden Trinkwasserbehälter und einer Trafostation an der Kohlheckstraße.

3. Allgemeines

Änderung des Planungskonzeptes

Die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Gebietes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Jugendwohnheim wurde bereits schon vor Jahren aufgegeben. Die Bereiche des „Reinen Wohngebietes“ und der Bereich, der als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Altenwohnheim“ festgesetzt ist, sollen sich von der wesentlichen Zielrichtung her nicht verändern. Lediglich die als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche soll durch die Bauleitplanung einen gewissen Erweiterungsspielraum erhalten. Dies soll insofern erfolgen, als die Fläche, die sich jetzt als Gartenfläche darstellt und im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ festgesetzt ist, zukünftig als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt wird, allerdings als Wohnbaufläche dargestellt wird und somit zur Ermittlung der GRZ und GFZ mit herangezogen werden kann. Des Weiteren soll diese Fläche nicht mehr als „Reines Wohngebiet“, sondern aufgrund der umgebenden Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Norden des Gebietes wird die vorhandene Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert und als „Fläche für den Gemeinbedarf“ Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Das gleiche gilt für das bestehende Bürgerzentrum mit Köhlerklausen und Versammlungsräumen sowie einer Kegelbahn am Krähenweg. Die vorhandene Kegelbahn wird abgebrochen und durch eine neue ersetzt, die unmittelbar im Anschluss an die Vereinsräume entstehen soll.

Die Versorgungsfläche für den bestehenden Wasserbehälter wird auch in den neuen Bebauungsplan entsprechend aufgenommen.

Zum Schutz des entstandenen Hains wird diese Fläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9(1)20 BauGB festgesetzt. Außerdem erfolgt eine Zweckbestimmung als Gehölzsukzession.

4. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

4.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW).

4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Südliche Kohlheckstraße 1975/2“ in Wiesbaden-Dotzheim.

4.3 Aufstellung eines Landschaftsplanes

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes oder eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages ist nicht erforderlich, da das zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt abgestimmte Bauungskonzept umgesetzt wird.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

Um eine einheitliche Entwicklung des Baugebietes zu gewährleisten, aber auch die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten, werden die für das Plangebiet relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südliche Kohlheckstraße“ (1975/2) übernommen. Teile der Festsetzungen des Bebauungsplanes entfallen jedoch, weil sie zum Plangebiet keinen inhaltlichen Bezug oder keinen Flächenbezug haben.

Der Bebauungsplan „Südliche Kohlheckstraße“ (1975/2) hat keine textlichen Festsetzungen. Dies ist typisch für die Bebauungspläne aus dieser Zeit; der Bebauungsplan wurde am 17.06.1975 rechtskräftig.

Verschiedene Festsetzungen sind mit dem konkreten, frühzeitig mit dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden abgestimmten Bebauungskonzept der Bauvision, Verein für modernes Bauen, Planen und Wohnen, in Einklang gebracht worden. Trotz dieser Berücksichtigung ist die Bebauung auch für jeden anderen Bauträger bzw. Bauherrn möglich.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Art der Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzung bzw. der geplanten Nutzungen die einzelnen Bereiche als Allgemeines Wohngebiet (WA), „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Altenwohnheim und Kindergarten bzw. Bürgerhaus festgesetzt.

Des Weiteren ist eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ ausgewiesen.

Maß der Nutzung

GRZ und GFZ

Das Maß der Nutzung im Plangebiet wird gemäß den unterschiedlichen und zum Teil vorhandenen Nutzungen festgesetzt.

So bleibt im Süden im Bereich der Altenwohnanlage die GRZ/GFZ Festsetzung entsprechend dem alten B-Plan 0,25/1,0. Alle WA-Bereiche entlang des Langendellschlags und die auf dem ehemaligen Sportplatz werden mit einer GRZ 0,3 und einer GFZ 0,6 festgesetzt. Diese recht niedrige Ausweisung ist durch die Topographie und den vorhandenen Bewuchs begründet. Entlang der Kohlheckstraße wird eine GRZ 0,35 und eine GFZ 0,7 festgesetzt. Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ in diesem Bereich (WA Gebiet entlang der Kohlheckstraße) können die nichtüberbaubaren Gartenflächen mit in die Berechnung einbezogen werden, sofern sie im Eigentum sind. Gem. § 19 Abs. 4 BauGB sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die außerhalb des jeweiligen Baugrundstückes liegen, bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen.

Geschossigkeit

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf II festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt entsprechend der baulichen Entwicklung in diesem Bereich und auch den angrenzenden Gebieten; insgesamt ist die Zweigeschossigkeit, mit Ausnahme des Altenwohnheims, gebietstypisch.

First- und Traufhöhen

Es werden First- und Traufhöhen festgesetzt.

Im Bereich der WA Flächen entlang des Langendellschlags werden Firsthöhen festgesetzt. Diese Festlegung ist städtebaulich notwendig um eine Höhenbegrenzung in diesem Bereich zu haben, der topographisch schwierig ist. Aufgrund dieser Topographie wäre es leicht möglich, mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen, optische 5 geschossige Bebauung legal zu erstellen; die vorgenommene Festsetzung verhindert dies. Die Firsthöhe bezieht sich auf die Straße Langendellschlag.

Die Festsetzung der Traufhöhen im inneren Bereich des Gebietes im Zusammenhang mit der Festsetzung der Dachneigung hat ebenfalls den Sinn, die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen. Da in diesem Bereich die Topographie keine so große Rolle spielt, wird durch diese Festsetzung das städtebauliche Ziel erreicht und den Bauherrn noch ein gewisser Gestaltungsspielraum gegeben. Die Höhe der Gebäude wurde gewählt, um den Menschen in den entstehenden Gebäuden gesunde Lebensverhältnisse, ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.

5.2 Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden dem geänderten Planungskonzept angepasst.

Die Bauweise wird als offene Bauweise ausgewiesen, dabei sind alle Bauweisen der offenen Bauweise bis 50m Länge zulässig. Die offene Bauweise lässt die Bebauung der überbaubaren Flächen mit Reihenhäusern als Hausgruppen unter 50 Metern Länge, aber auch als Einzel- und Doppelhäuser zu.

Im Bebauungsplanentwurf sind 3 Flächen als abweichende Bauweise, in der auch Hausgruppen über 50,0 m Länge zulässig sind, zur Festsetzung vorgesehen. Betroffen hiervon sind das Altenheim, das Bürgerhaus und der Kindergarten.

5.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Im Plangebiet wird eine ausreichende Stellplatzversorgung planungsrechtlich festgesetzt.

Hierdurch wird weitgehend vermieden, dass sich der „Parkierungsdruck“ übermäßig auf die öffentlichen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum verlagert.

Die grünordnerischen Festsetzungen zu den Stellplätzen dienen der Minimierung des Versiegelungsgrades, der Verbesserung des Kleinklimas und der Gestaltung des Straßenbildes und der Parkplatzflächen.

5.4 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Das Grundstück mit der darauf vorhandenen Trafostation und dem Trinkwasserbehälter wird im Bebauungsplan entsprechend seines Bestandes festgesetzt.

5.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) - Gehölzsukzession –

Die vorhandene Gehölzsukzession mit ihrem wertvollen Altbaumbestand im Westen des Gebietes, entlang der Straße Langendellschlag, ist in ihrem Bestand zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen. Wege und Sitzplätze können innerhalb der Fläche in unbefestigter Bauweise erstellt werden und dürfen max. 10% der Gesamtfläche einnehmen. Eine Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

Der Hang ist das letzte verbliebene Relikt eines ehemals vorhandenen Eichenwaldes. Er stellt eine Vernetzungsachse zwischen dem Innenbereich und dem bewaldeten Außenbereich dar. Eine verträgliche Nutzung der Fläche als extensiver Erholungsraum steht dem Schutz-, Pflege- und Entwicklungsgedanken nicht entgegen, wenn auf bauliche Maßnahmen und befestigte Wege und Plätze verzichtet wird.

Der Erhalt von Bäumen und Sträuchern dient dem Erhalt ihrer Funktion für das Stadtbild. Durch den Schutz der Bäume und Sträucher bleibt der Charakter des Planungsraumes erhalten.

5.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

Teile der Stellplatzanlagen (mit Ausnahme der den direkt angrenzenden Wohngebäuden zugeordneten Stellplätze) und die fußläufigen Erschließungswege werden als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die Anrechnung der Gemeinschaftsanlagen auf die Grundstücksfläche als Bezugsfläche für das Maß der Nutzung ist möglich.

Die Gemeinschaftsfläche soll ohne nähere Bestimmung an die Eigentümergemeinschaft der künftigen Hauseigentümer und Bewohner übergeben werden. Diese entscheidet über die konkrete Nutzung.

5.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a) u. b) BauGB)

H a u s - G ä r t e n

Die bestehenden Gärten stellen eine wichtige Vernetzungsachse innerhalb der bebauten Flächen dar, die es zu erhalten und durch die genannten Maßnahmen als naturnahe Gartenflächen zu entwickeln gilt. Durch die Beschränkung der Hüttengröße wird einerseits den Belangen der Freizeitgartenbesitzer Rechnung getragen und andererseits der Eingriff durch Versiegelung auf ein verträgliches Maß minimiert.

A n p f l a n z e n u n d E r h a l t e n v o n B ä u m e n u n d S t r ä u c h e r n

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand und Gebüschbewuchs soll durch geeignete Festsetzungen weitestgehend geschützt werden. Ausnahmen von der Erhaltungsfestsetzung sind entsprechend Ziffer A der textlichen Festsetzungen getroffen.

Weitere Grünfestsetzungen dienen der Fortentwicklung des durchgrünten Wohnbereiches.

5.8 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen untereinander und zu den Höhenlagen der Erschließungsfläche abzustimmen.

6. Gemäß § 9 (4) BauGB auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in Verbindung mit § 81 Hessische Bauordnung vom 18.06.2002

D a c h a u s b i l d u n g

Entsprechend der vorhandenen Bebauung in der Umgebung werden hier geneigte Dächer festgesetzt.

Auch die Festsetzung der Dachgestaltung soll der Einbindung der Neubauten in das Gebiet dienen.

F a s s a d e n

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung in hellen Farben und den Materialien Putz, Ziegel, Kalksandstein und Holz wird ebenfalls festgesetzt, um die harmonische Einbindung der Neubebauung in das Gebiet zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Wandbegrünung dient außerdem einer Verbesserung des Hausklimas. Es ist verbindlich eine Pflanze je zwei Metern Wandlänge zu pflanzen. Das Maß für geschlossene Wandflächen, die zu begrünen sind wird auf 35 m² festgelegt. Das Maß vom 35 m² gewährleistet, dass Wandflächen ohne oder zwischen Fenstern bei einer Höhe von 6 Metern ab 6 Meter Länge, bei einer Höhe von 9 Metern ab 4 Metern Länge, zu begrünen sind. So ist z.B. gewährleistet, dass Giebelwände ohne Fenster i. d. R. zu begrünen sind.

E i n f r i e d u n g e n

Als Einfriedung zwischen privaten Grundstücken sollen neben den offenen Einfriedungen bis 1,50 Meter Höhe auch Hecken zulässig sein.

Um eine zu starke Abschirmung der Gärten zum Straßenraum zu verhindern, wurde im Bereich des Straßenraums die maximale Höhe der Einfriedungen auf 0,90m festgesetzt.

Die Festsetzung für den Bereich der Hausgärten soll eine der Gartennutzung angemessene Form und Gestaltung der Einfriedungen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Gartengebiet selbst sowie das Orts- und Landschaftsbild vermeiden. Darüber hinaus sollen in dem Gartengebiet, das für den Biotopverbund zwischen der Ortslage und der freien Landschaft von Bedeutung ist, Kleintiere, wie z.B. der Igel, nicht durch unüberwindbare Hindernisse in ihrem Ak-

tionsradius eingeschränkt werden. In dem an Wohnbebauung angrenzenden Gartengebiet soll der bestehende offene bis halboffene Charakter erhalten werden, daher werden Berankungen und Bepflanzungen der Grundstücksgrenzen nicht zwingend vorgeschrieben.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen unterstützt die Sicherung eines Mindestanteils an Vegetationsfläche und Durchgrünung des Gebietes. Die Verwendung standortheimischer Gehölze dient dem Erhalt und der Schaffung von Lebensraum für heimische Pflanzen- und Tierwelt.

Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzung hinsichtlich der Befestigung der Grundstücksfreiflächen dient der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima, Wasserhaushalt (vgl. § 1 Satz 2 BNatSchG, § 6 HENatG).

Fernwärme

Für das Baugebiet besteht kein Fernwärmeanschlusszwang.

7. Umweltbericht

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ordnet an, dass die UVP im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen ist, wenn Bebauungspläne i. S. des § 2 (3) Nr. 3 UVPG aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Hinblick auf die Rechtswirkung des § 30 BauGB den Erfordernissen einer UVP bereits im Bebauungsplan selbst, soweit dies für Vorhaben i. S. des UVPG erforderlich ist, Rechnung getragen wird.

Da durch die Bebauungsplanänderung der Schwellenwert der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz für eine Vorprüfung nicht erreicht wird, ist im Bebauungsplanänderungsverfahren „Südliche Kohlheckstraße – 1. Änderung“ mit § 2a Abs. 1 BauGB ein Umweltbericht nicht erforderlich. Zur Beurteilung maßgeblicher Parameter, ob eine Prüfpflicht besteht, ist die im Plangebiet zulässige Grundfläche (ohne Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) maßgebend. Diese erreicht mit ca. 10.000m² die Schwelle von 20.000 m² nicht.

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung verändert.

Im alten Bebauungsplan war die gesamte Fläche als überbaubare Fläche dargestellt. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf die vorhandenen Grünstrukturen planungsrechtlich erhalten.

Vor allem durch die verbindliche Festsetzung der „Grünflächen“ werden Eingriffe oder Maßnahmen in Natur und Landschaft vermieden. Zusätzliche Ausgleichszahlungen für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

8. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Anlass und Maßnahmen zur Ermittlung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Gestützt auf § 1 (6) BauGB erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden im Sommer 2002 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Durchführung einer historisch-deskriptive Recherche, da für einige Flächen der Verdacht auf relevante Untergrundverunreinigungen aufgrund der (Vor-) Nutzung bestand (sog. Kontaminationsverdachtsflächen). Basierend auf den Erkenntnissen der historischen Recherche wurde auf einer Verdachtsflächen im Herbst/Winter 2002/2003 orientierende umwelttechnische Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse beider Untersuchungsschritte liegen als Gutachten vor:

1. Umwelttechnisches Gutachten: Historische Recherche für das Bebauungsplangebiet „Südliche Kohlheckstraße“. In Wiesbaden-Dotzheim. Bericht des Ing.-Büros Institut Dr. Haag GmbH, Mainz, vom 25.09.2002
2. Orientierende umwelttechnische Untersuchung der Liegenschaft „Langendellschlag 7“ in Wiesbaden-Dotzheim. Bericht des Ing.-Büros Heinz, Schuller und Partner, Wiesbaden, vom Februar 2003.

Das umwelttechnische Gutachten (Punkt 2) beinhaltet jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse der durchgeführten Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde. Demnach ist eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht erforderlich.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt Februar 2003.

G u t a c h t e n

Die Gutachten sind im Rahmen der EG-Richtlinie 90/313/EWG vom 07.06.1990 unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

Bewertungskriterien der LH Wiesbaden zur Ermittlung der Erheblichkeit von umweltgefährdenden Boden- und Bodenluftbelastungen

Nach § 9 BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zur Ermittlung der Erheblichkeit von Bodenbelastungen wurde die Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden" herangezogen, die in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt entwickelt wurde. Die Liste beinhaltet ausgewählte umweltrelevante Schadstoffe, denen in drei Sensibilitätsstufen (S1 - S3) auf das Schutzgut Mensch bezogene, tolerierbare Schadstoffgehalte zugeordnet sind. Die Sensibilitätsstufen berücksichtigen unterschiedliche Arten von Oberflächennutzungen bzw. -versiegelungen. Somit werden neben der jeweiligen Stofftoxizität auch verschiedene potentielle Aufnahmemöglichkeiten (oral, inhalativ, über Hautkontakt oder sekundär über Nahrungsaufnahme) von unterschiedlichen Personengruppen wie Kleinkinder, Jugendliche oder Erwachsene berücksichtigt.

In der Beurteilung der vorliegenden Ergebnisse aus den umwelttechn. Untersuchungen waren entsprechend der Art der ausgewiesenen Nutzung die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufen S2 (Grünflächen/Wohngebiete) ausschlaggebend. Da in keinem Fall eine flächenhafte Schadstoffbelastung oberhalb dieser Orientierungswerte nachgewiesen werden konnte, war eine Flächenkennzeichnung nicht erforderlich. Kontaminationen, die einen weiteren Handlungsbedarf nach Wasserrecht oder Bodenschutz- und Altlastenrecht erkennen lassen, wurden ebenfalls nicht festgestellt; die hier anzulegenden Bewertungskriterien wurden deutlich unterschritten.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	9412 m ²
Verkehrsflächen	1125 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	7776 m ²
davon Kindertagesstätte	1691 m ²
Gemeinschaftshaus	1874 m ²
Altenwohnheim	4211 m ²
Private Grünflächen	417 m ²
Öffentliche Grünfläche	2052 m ²
Versorgungsanlagen	1572 m ²

10. Kosten, die der Landeshauptstadt Wiesbaden voraussichtlich entstehen

Die Bauleitplanung dient dazu, die im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke dem Markt zur Bebauung zuführen zu können. Dieser Verkauf bzw. die Nutzung der Fläche ist jedoch erst dann möglich, wenn die vorhandenen Räume abgerissen bzw. Ersatzbauten und notwendige Renovierungen wegen Zusammenlegung erfolgt sind. Diese Kosten sind von der Stadt zu tragen und werden in einer getrennten Vorlage von Amt für Wirtschaft und Liegenschaften ermittelt.

Wiesbaden, den _____. _____.2004

Im Auftrag

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor