

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -

## **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan**

**"Steinernstraße - 5. Änderung - Bereich: Südlich der Waldhofstraße"**

**im Ortsbezirk**

**Mainz-Kostheim**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird im Norden und Nordwesten von der Waldhofstraße, im Osten durch die Uthmannstraße und im Süden durch die Hochheimer Straße begrenzt.

## 2. Planungsziele

Der zurzeit für den o. g. Bereich noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Kostheim 1963/1“ trägt mit seinen Zielen und Festsetzungen den besonderen Belangen und erkennbaren Bedürfnissen, für den direkten Planbereich und außerdem für die angrenzenden Infrastruktur- und Wohnnutzungen, in keiner Weise Rechnung.

In der Flächennachfrage vieler bestehender Unternehmen ist seit einiger Zeit ein Wandel in Richtung kleinteiligerer Strukturen erkennbar. Darüber hinaus verlieren durch Umstrukturierungsprozesse in den Unternehmen gewerbliche Produktionsstandorte zunehmend an Bedeutung. Dies trifft insbesondere für kleinere, im Siedlungszusammenhang liegende Areale, wie z. B. im o. g. Planbereich das Gelände der Fa. Stahlbau Hammer, zu. Diese Tendenzen stellen eine große Herausforderung für die weitere geordnete Stadtentwicklung dar, auf die gezielt reagiert werden muss.

Um das durch Wohnnutzungen geprägte Umfeld vor störenden Fehlentwicklungen wie Vergnügungsstätten, Tankstellen ect. (Hochheimer Straße) zu schützen und entgegen zu wirken, muss das geltende Planungsrecht des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kostheim 1963/1“ der bestehenden Situation im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nachhaltig angepasst werden.

Neben der sich wandelnden o. g. Gewerbestruktur bestehen jedoch parallel in dem gleichen Bereich qualifizierte kleine bzw. mittelständische Betriebe, die den Standort auf Grund seiner Lage zwischen zwei Landeshauptstädten in zentraler Lage im Rhein-Main-Gebiet schätzen. Daher ist es das städtebauliche Ziel, die bestehende gewerbliche Struktur mit einer entsprechenden Flexibilität für unterschiedliche Gewerbenutzungen zu sichern.

Darüber hinaus ist das Planungsgebiet aufgrund der im Geltungsbereich und im Umfeld parallel bestehenden Wohnnutzungen und der in unmittelbarem Umfeld bestehende technischen Infrastruktur (bestehende verkehrliche Erschließungen) und den angrenzenden Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen (Kindertagesstätte, Schule, Hallenbad, Sportplatz, Ortsverwaltung), sowie die der Versorgung des täglichen Bedarfs dienenden Einrichtungen, zur Weiterentwicklung eines Wohnstandortes in integrierter Lage geeignet.

Ziel ist es hierbei im Plangebiet im Sinne einer für den Stadtteil nachhaltigen und geordneten Funktionsmischung Bereiche zu schaffen, die zum einen den o. g. kleinen und mittelständischen Gewerbebetrieben sowie der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes (entlang der Hochheimer Straße) dienen, und zum anderen Flächenangebote für unterschiedliche Wohnnutzungen (südlich der Waldhofstraße) zu schaffen.

Hierbei soll insbesondere den Belangen und Bedürfnissen der im Planbereich und für die unmittelbar angrenzenden Infrastruktur- und Wohnnutzungen durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan, Rechnung getragen werden.

Des Weiteren wird durch die Innenentwicklung ein Beitrag zu flächensparendem Bauen und Ressourcenschutz geleistet.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der westliche Planbereich als "Siedlungsbereich - Bestand" und der östliche Bereich als "Bereich für Industrie und Gewerbe - Bestand" dargestellt. Eine Überplanung dieser Bereiche ist ohne ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2000 möglich, wenn die Änderungsflächen kleiner als 5 ha sind. Da die Flächen, die geändert werden, kleiner als 5 ha sind, ist keine Regionalplanänderung erforderlich.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung als "Wohnbaufläche - Bestand" dargestellt. Der westlich und südlich an die Wohnbebauung angrenzende Planbereich ist als "Gemischte Baufläche - Bestand" dargestellt. Im Osten an die Wohnbebauung grenzt eine "Grünfläche - Planung" mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Diese Fläche reicht von der Waldhofstraße bis zur Hochheimer Straße. Der östlich an diese geplante Grünfläche angrenzende Planbereich ist entlang der Hochheimer Straße und der Uthmannstraße als "Gewerbliche Baufläche - Bestand" dargestellt, die restliche Fläche entlang der Waldhofstraße ist als "Gemischte Baufläche - Bestand" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, wenn im Planbereich eine der vorgenannten Flächen im darstellungsrelevanten Umfang von mehr als 5000 m<sup>2</sup> geändert wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

#### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kostheim 1963/1“ im Ortsbezirk Mainz-Kostheim.

### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

#### 4.1 Art der Nutzung

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die gemäß § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese den städtebaulichen Zielsetzungen und künftigen Nutzungsabsichten zuwiderlaufen und sich als nicht umfeldverträglich darstellen, bzw. im unmittelbar benachbarten Plangebiet existieren bzw. realisiert werden können.

##### Mischgebiet (MI 1- MI 4)

Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) werden ausgeschlossen, da diese den städtebaulichen Zielsetzungen und künftigen Nutzungsabsichten zuwiderlaufen und sich als nicht umfeldverträglich im Zusammenhang mit der unmittelbar benachbarten Wohnnutzung darstellen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird für das Plangebiet ausgeschlossen. Hierzu zählen nach FICKERT / FIESELER (Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 1995, § 4a/RNr. 22.2) im Wesentlichen: „Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen“. Die Zuordnung von bordellartigen Betrieben u. ä. zu Vergnügungsstätten oder Gewerbebetrieben ist planungsrechtlich umstritten. Der für den Geltungsbereich festgelegte Ausschluss geht von einer Zuordnung zu den Vergnügungsstätten aus. Die Existenz derartiger Nutzungen kann als gesellschaftliches Faktum nicht geleugnet und städtebaulich verdrängt werden, sie sind jedoch nicht mit dem im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Charakter vereinbar.

#### Mischgebiet (MI 5)

Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch den Ausschluss von Wohngebäuden und der ausnahmsweise Zulässigkeit für Wohnnutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, wird insbesondere der Zielsetzung Rechnung getragen, Konflikte zu vermeiden, die durch die Störanfälligkeit einer Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden GE-Bereich entstehen können. Städtebauliches Ziel ist die Integration der bestehenden Gewerbebetriebe in die Neustrukturierung des Plangebietes. Darüber hinaus wird durch den o. g. Ausschluss von Wohngebäuden, der ordnenden die Wohnnutzung schützende aufeinander abgestimmte städtebaulichen Funktionsmischung (Nutzungsabstufung) Rechnung getragen.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) werden ausgeschlossen, da diese den städtebaulichen Zielsetzungen und künftigen Nutzungsabsichten zuwiderlaufen und sich als nicht umfeldverträglich im Zusammenhang mit der unmittelbar benachbarten Wohnnutzung darstellen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Vergnügungsstätten“ werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Hierzu zählen nach FICKERT / FIESELER (Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 1995, § 4a/RNr. 22.2) im Wesentlichen: „Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen“. Die Zuordnung von bordellartigen Betrieben u. ä. zu Vergnügungsstätten oder Gewerbebetrieben ist planungsrechtlich umstritten. Der für den Geltungsbereich festgelegte Ausschluss geht von

einer Zuordnung zu den Vergnügungsstätten aus. Die Existenz derartiger Nutzungen kann als gesellschaftliches Faktum nicht geleugnet und städtebaulich verdrängt werden, sie sind jedoch nicht mit dem im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Charakter vereinbar.

Ausnahmsweise zulässig sind; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### Sondergebiet (SO) "Handel"

Zur Sicherung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes und der wohnnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) werden die bestehenden Einzelhandelsflächen mit einer max. VK von 2000 m<sup>2</sup> gesichert. Um eine Gefährdung der innenstadt-/zentrenrelevanten Versorgungsbereiche auszuschließen, wurde das zentrenrelevante zulässige Sortiment begrenzt und in Anlehnung an die Anlage 1 des Erlasses für „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht - Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005)“ festgelegt. Die zentrenrelevanten Sortimente entsprechen der Liste des aktuellen GMA-Gutachtens für die Landeshauptstadt Wiesbaden.

#### Gewerbegebiet (GE)

Auf der im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebietsfläche sind folgende Nutzungen zulässig: Gewerbebetriebe aller Art. Des Weiteren sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind, auch nicht ausnahmsweise Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Bordelle, Vergnügungsstätten und störende abfallverarbeitende bzw. -verwertende Betriebe. Die Existenz derartiger Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese den städtebaulichen Zielsetzungen und künftigen Nutzungsabsichten zuwiderlaufen und sich als nicht umfeldverträglich darstellen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Vergnügungsstätten“ werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Hierzu zählen nach FICKERT / FIESELER (Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 1995, § 4a/RNr. 22.2) im Wesentlichen: „Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen“. Die Zuordnung von bordellartigen Betrieben u. ä. zu Vergnügungsstätten oder Gewerbebetrieben ist planungsrechtlich umstritten. Der für den Geltungsbereich festgelegte Ausschluss geht von einer Zuordnung zu den Vergnügungsstätten aus. Die Existenz derartiger Nutzungen kann als gesellschaftliches Faktum nicht geleugnet und städtebaulich verdrängt werden, sie sind jedoch nicht mit dem im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Charakter vereinbar.

Die zulässigen Nutzungen ermöglichen die Ansiedlung eines breiten Spektrums von Gewerbebetrieben, so dass hiermit die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Sowohl zur Abschirmung zur westlich angrenzenden MI Fläche, als auch zur Gestaltung im Übergang zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird das GE Gebiet durch unterschiedlich differenzierte nicht überbaubare dauerhaft begrünte Flächen gefasst.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen bestimmt und ist wie folgt festgesetzt:

| Art der Nutzung | GRZ | GFZ | Vollgeschosse | Gebäudehöhe |
|-----------------|-----|-----|---------------|-------------|
| WA 1            | 0,4 | 0,8 | III           | ---         |
| WA 2            | 0,4 | 0,8 | II            | ---         |
| WA 3            | 0,4 | 0,8 | II            | ---         |
| MI 1            | 0,6 | 0,8 | III           | ---         |
| MI 2            | 0,6 | 0,8 | III           | ---         |
| MI 3            | 0,6 | 0,8 | III           | ---         |
| MI 4            | 0,6 | 0,8 | III           | ---         |
| MI 5            | 0,6 | 0,8 | III           | ---         |
| SO (Handel)     | 0,8 | 1,0 | ---           | 8 m         |
| GE              | 0,8 | 1,0 | ---           | 10 m        |

Für das SO, GE, MI 1 - MI 5 und das WA festgesetzten GRZ und GFZ liegen innerhalb der Obergrenzen der in § 17 BauNVO aufgeführten GRZ und GFZ festgesetzt. Hiermit sind die bereits vorhandenen Ausnutzungen gesichert sowie geringe Erweiterungsmaßnahmen möglich. Mit den festgesetzten Nutzungsmaßen können neben den bestehenden Gebäuden Erweiterungen im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden. Die zulässige bauliche Ausnutzung orientiert sich an die in der Umgebung vorhandene Bebauung.

Die maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie auch die max. zul. Gebäudehöhen, sind aus der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie der umgebenen städtebaulichen Situationen abgeleitet worden.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

##### - Bauweise

Die Festsetzung unterschiedlicher Bauweisen sind aus der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches, sowie der umgebenden städtebaulichen Situation angepasst worden. Hierdurch wird es insbesondere möglich die vor Ort bestehende kleinteilige Nutzungsstruktur für unterschiedliche Wohn- bzw. Nutzungsmodelle weiterzuentwickeln.

So ermöglicht die offene Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, zum einen eine hinreichende Flexibilität bei der Errichtung von neuen Gebäuden in Form von Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, als auch bei der Sicherung des Bestandes.

Die festgesetzte abweichende Bauweise in dem Gewerbegebiet GE und dem Sondergebiet SO (Handel) erfolgt auf Grund der Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der Bestandssituation.

##### - Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen stimmen weitgehend mit den bestehenden des alten Bebauungsplanes überein. Diese wurden übernommen, um insbesondere den baulichen

Bestand zu sichern bzw. in teilen bauliche Ergänzungen (Waldhofstraße) weiter entwickeln zu können.

#### 4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden weitgehend so festgesetzt, das die bestehenden 5 m breiten Vorgärten erhalten und auch mit Großbaumpflanzungen, die das gesamte Planungsgebiet fassen sollen, weiter entwickelt werden können. Die Abweichungen der Baugrenzen gegenüber dem alten Bebauungsplan orientieren sich im weitesten Sinne an der Zielsetzung die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen des Freiraumes zu sichern und weiterentwickeln zu können.

#### 4.5 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Um die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, ausgenommen notwendige Zufahrten, innerhalb der Baugrenzen zu errichten, sofern nicht gesonderte Flächen hierfür festgesetzt sind.

#### 4.6 Anzahl der Wohneinheiten

Der innerhalb des WA 2 liegende Bereich des ehemaligen Betriebes Stahlbau Hammer, ermöglicht die Entwicklung von ca. 76 neuen Wohneinheiten. Im restlichen Plangebiet, dessen baulicher Bestand in seiner Nutzung überwiegend als Mischgebiet mit gewerblicher Prägung ausgebildet ist, ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten für ca. 20 weitere neuen Wohneinheiten.

#### 4.7 Verkehrsflächen

##### 4.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

###### - Fußwege (FW)

Der im Bebauungsplan festgesetzte bestehende Fußweg zwischen der `Hugo-Wolf-Straße` und der `Hochheimer Straße` ist zu unterhalten und für die Öffentlichkeit freizuhalten. Der Weg sichert insbesondere die direkte Verbindung der örtlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Schwimmhalle) entlang der Waldhofstraße für das an das Plangebiet südlich anschließende Wohngebiet (Siedlung Kostheim).

###### - Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die `Hugo-Wolf-Straße` ist eine bestehende, öffentliche Straße, die zur Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung dient. Der Unterhalt und der Bestand dieser Straße ist zu sichern.

##### 4.7.2 Private Verkehrsflächen

Die Oberflächen der privaten Verkehrsflächen und die der anschließenden Fußwege sind barrierefrei auszustatten und ausreichend zu beleuchten. Ihre Ausgestaltung muss den öffentlich rechtlichen Belangen genügen und entsprechend mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt werden.

###### - Private Verkehrsfläche A

Die private Verkehrsfläche A wird als Wohnstraße mit Gegenverkehr mit der Breite zwischen 6 m und 8,5 m für Mischverkehr ausgestattet und erschließt so den westlichen, als auch den Mittleren Teil des Neubaugebietes auf dem ehem. Areal der Fa. Hammer. Sie erschließt darüber hinaus auch die für das Neubaugebiet wichtige Gemeinschaftsstell-

platzanlage (Garagenpalette GA) im Südwesten des Neubaugebietes, als auch die im mittleren Teil des Neubaugebietes liegende Stellplatzanlage.

- Private Verkehrsfläche B

Die private Verkehrsfläche B dient der fußläufigen Erschließung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung des östlichen Bereiches des Neubaugebietes. Darüber hinaus ist die private Verkehrsfläche B in Nord-Süd-Richtung mit einem öffentlichen Gehrecht für die Allgemeinheit belegt. Mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit wird eine erhebliche Verbesserung des bestehenden Fußwegenetzes sowohl für das Plangebiet selbst, als auch für die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete (Siedlung Kostheim) mit der örtlichen sozialen Infrastruktureinrichtung (Schulen, KiTa, Ortsverwaltung, Hallenbad) entlang der Waldhofstraße, erreicht.

Neben der reinen Erschließungs- und Vernetzungsfunktion beinhaltet die private Verkehrsfläche B, auch noch die Funktion für einen das Neubaugebiet verbindenden Quartiersplatz mit einer Fläche für Spielanlagen.

- Private Verkehrsfläche C

Die private Verkehrsfläche C wird als Wohnstraße mit Gegenverkehr mit der Breite von 6 m für Mischverkehr ausgestattet und erschließt den östlichsten Teil des Neubaugebietes auf dem Areal der ehem. Fa. Hammer.

- Private Verkehrsfläche

Die zwischen den Hausnummern, Hochheimer Straße 51 und 53 in nördlicher Richtung verlaufende im Plangebiet bestehende private Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Mainz. Diese hat bezüglich der Nutzung Mietverträge mit verschiedenen Anliegern geschlossen, wonach diese zur Unterhaltung und Instandsetzung verpflichtet sind. Die Mieteinnahmen erhält die Stadt Wiesbaden.

#### 4.8 Öffentliche Grünflächen

Die bestehende Grünfläche liegt innerhalb eines stark verdichteten Stadtteils. Daher kommt der bestehenden öffentlichen Grünanlage als Aufenthaltsort eine besondere Bedeutung zu und ist zu erhalten und entsprechend hochwertig zu gestalten.

Darüber hinaus unterstützt die öffentliche Grünanlage auch die Minimierung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden die Ansprüche von Boden, Wasser und insbesondere von Klima berücksichtigt und durch eine Reduzierung der Vollversiegelung eine klimatische Verbesserung des Planungsraumes erreicht.

#### 4.9 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Der Erhalt und die Neupflanzung von Vegetationsflächen auf den teilweise sehr stark versiegelten Grundstücken dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sowie der Abschirmung unterschiedlicher Nutzungen und der gestalterischen Aufwertung durch Einbindung der Gewerbebauten.

Die Festsetzung zum Erhalt der ortsbildprägenden Bäume innerhalb der stark versiegelten Wohn- und Gewerbeflächen sollen dazu beitragen, die Durchgrünung und gestalterische Einbindung der stark verdichteten Grundstücke zu sichern. Der Erhalt der Bäume dient zugleich dem Erhalt von Lebensraum für die heimische Tierwelt, wie z. B. zahlreichen Vogel- und Insektenarten. Weiterhin führt die Überstellung versiegelter Flächen mit Großgrün zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen dienen der Aufwertung des Straßenbildes und der Verbesserung des Kleinklimas. Die Kosten trägt der Eigentümer.

#### 4.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### - Wiese mit Gehölzpflanzungen

Die Festsetzungen dienen gemeinsam mit der extensiven Schotterrasenfläche dem Erhalt und der Entwicklung eines wertvollen Vernetzungselementes sowie dem Arten- und Biotopschutz.

Die Wiesen- und Gehölzpflanzung dient zudem der Abschirmung des Allgemeinen Wohngebietes zum bestehenden Misch- und Gewerbegebiet.

##### - Extensiver Schotterrasen

Die Anlage extensiver Schotterrasen dient dem Erhalt des vorgefundenen Lebensraumes der blauflügeligen Ödlandschrecke, einer nach der „Rote Liste Hessen“ geschützten Schreckenart. Die Kosten trägt der Eigentümer.

## 5. Umweltbericht

### 5.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele

Es ist vorgesehen, den Planbereich - ehemaliger Gewerbestandort - neu zu ordnen. Einfügen von Wohnnutzung, Ausweisung von Teilen des Standortes als Mischgebiet und Sondergebiet.

### 5.2 In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

**Kommunaler Landschaftsplan der LH Wiesbaden:** Siedlungsfläche, die aus klimatischen Gründen planerisch in Richtung lockere Bauweise mit starker Durchgrünung zu entwickeln ist.

**Luftreinhalteplan Rhein-Main, 1. Fortschreibung** (Hess. Ministerium für Umwelt 1991): In bebauten Gebieten ist durch Entsiegelung, Offenhalten von Baulücken und Begrünungsmaßnahmen eine Verbesserung des Lokalklimas anzustreben. Maßnahmen zur Emissionsreduzierung (Solarenergienutzung, Fernwärmeanschluss) sind in Bebauungspläne aufzunehmen.

#### **Lärminderungsplan der LH Wiesbaden:**

Vermeidung der Erzeugung neuer Konfliktbereiche, Sanierung bestehender Lärmkonflikte.

### 5.3 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (BauGB § 1)
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz § 1)
- Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachten Gewässerverunreinigungen (Bundesbodenschutzgesetz §1)
- Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung, Versickerung von Niederschlagswasser, Verwertung von Betriebs- und Niederschlagswasser, sparsamer Umgang mit Wasser (Hess. Wassergesetz)

- Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Bundesimmissionsschutzgesetz §§ 1, 50)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (Bundesimmissionsschutzgesetz §§ 1, 50)
- Co2-Minderung, Energieeinsparung und Ressourcenschonung durch energiesparende Bauweise, Nutzung erneuerbarer Energien, Vermeidung von überflüssigem Verkehr, Förderung von öffentlichem und nichtmotorisiertem Verkehr (Bundesimmissionsschutzgesetz §§ 1, 50)
- Vermeidung der Beeinträchtigung des Klimas (BNatschG § 2 Nr.6)
- Dauerhafte Pflege von Natur und Landschaft bzw. Wiederherstellung zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (BNatSchG § 2 Nr.9)

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) 1 BauGB ermittelt wurden

#### 5.4.1 Bestandsaufnahme

##### **Böden, Altlasten und Rohstoffe**

Für den Planbereich liegen 15 Einträge im Altflächenkataster „BuF“ vor, auf denen eine erhebliche Belastung des Bodens im Sinne von § 9 [5] 3 BauGB, bezogen auf die geplante Nutzung, vorliegen kann.

Nach den nunmehr vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können. Bezüglich der festgestellten Bodenluftbelastungen sind im Einzelfall eingrenzende Untersuchungen zwecks Beurteilung einer Sanierungsnotwendigkeit angezeigt. Die ausgewiesenen Nutzungen laut Bebauungsplan sind jedoch auch hier realisierbar. Eine gesetzliche Sanierungsverpflichtung besteht unabhängig von der Planung. Das Gebiet besitzt keine Rohstoffvorkommen.

##### **Grundwasser und Oberflächengewässer**

Im Planbereich liegt ein Grundwasserschadensfall (ehemalige Fa. Stahlbau Hammer).

Eine gesetzliche Sanierungsverpflichtung besteht unabhängig von der Planung.

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen Standort mit sandigem Untergrund, der eine Versickerung ermöglicht.

Oberflächengewässer und Heilquellenschutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor.

##### **Luft**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Belastungsgebietes Rhein-Main. Die Werte für verkehrstypische Emissionen liegen im mittleren Bereich, es bestehen keine immissionsbezogenen Auffälligkeiten. Die Entwicklung der Luftbelastung folgt dem allgemeinen Trend.

##### **Klima**

Es handelt sich um ein städtisches intensiv überwärmtes Gebiet. Ohne Veränderung der Bebauungsstruktur und des Vegetationsanteils ergibt sich keine Änderung.

**Arten- und Biotope**

Im Jahr 2005 wurde durch die Beratungsgesellschaft Natur dbR eine Heuschreckenkartierung auf dem Gelände Stahlbau Hammer durchgeführt. Verschiedene Heuschreckenarten, darunter auch die geschützte Art blauflügelige Ödlandschrecke wurden in allen unversiegelten oder gepflasterten Bereichen beobachtet. Der größte Teil der Population wurde auf der Ruderalflur zwischen Montagehalle und Bürogebäude festgestellt, daneben fanden sich Populationen auch auf direkt benachbarten Asphaltflächen sowie auf den Ruderalflächen südwestlich der großen Halle sowie nördlich und östlich des Bürogebäudes. Außerhalb des Geländes an der Südgrenze bis zur Tankstelle fanden sich auf dortigen Brachen ebenfalls vereinzelte Heuschrecken.

**Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerorts und ist durch gewerbliche Nutzung geprägt. Eine Veränderung ist nicht zu erwarten.

**Kulturgüter und Archäologie:**

Bedeutsame kultur- oder archäologische Güter liegen im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

**Mensch (Bevölkerung/Wohnumfeld, Lärm/Bioklima)**

Die Umgebungsnutzung, vorhandene technische Infrastruktur, die Nähe zu Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs lassen das Gesamtgebiet zur Entwicklung eines Wohnstandortes grundsätzlich geeignet erscheinen. Lufthygienisch ist das Gebiet nicht auffällig. Die derzeitige gewerbliche Nutzung birgt jedoch unter immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten ein hohes Konfliktpotenzial hinsichtlich Wohnnutzung.

Untersuchungen zu gebietsspezifischen Lärmemissionen wurden von dem Büro ITA im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Firma Stahlbau Hammer im März 2003 durchgeführt.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass auf dem Gelände der Fa. Stahlbau Hammer durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete eingehalten werden können, für ein allgemeines Wohngebiet an einzelnen Immissionspunkten jedoch überschritten werden können.

## 5.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

**Böden, Altlasten und Rohstoffe**

Der Kontaminationsverdacht ist im Planverfahren zu prüfen und planerisch abzuwägen, um die geplante Nutzung; insbesondere Wohnen, sicherzustellen. Die Sanierung bedingt eine Verbesserung der Bodensituation.

**Grundwasser und Oberflächengewässer**

Durch Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser kann einer Verschlechterung der Grundwassersituation entgegengewirkt werden.

**Luft**

Die Neuordnung des Planbereichs bedingt keine Verschlechterung der lufthygienischen Situation.

**Klima**

Durch die Überplanung der überwiegend gewerblich genutzten und größtenteils versiegelten Flächen kann innerhalb des Plangebiets dann eine Verbesserung erzielt werden, wenn für eine ausreichende Durchgrünung gesorgt wird.

**Arten- und Biotope**

Durch die Überplanung der überwiegend gewerblich genutzten und größtenteils versiegelten Flächen kann innerhalb des Plangebiets dann eine Verbesserung erzielt werden, wenn für eine ausreichende Durchgrünung gesorgt wird.

Durch den Abbruch der Baulichkeiten auf dem Gelände Stahlbau Hammer kam es zwischenzeitlich zu Beeinträchtigungen der Heuschreckenlebensräume. Der noch verbliebene Lebensraum wird durch die geplante Bebauung des Geländes zerstört.

**Landschaft**

Durch die Überplanung der überwiegend gewerblich genutzten und größtenteils versiegelten Flächen kann innerhalb des Plangebiets eine Verbesserung erzielt werden.

**Kulturgüter und Archäologie**

Von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.

**Mensch (Bevölkerung/Wohnumfeld, Lärm/Bioklima)**

Das geplante enge räumliche Nebeneinander von GE/WA birgt ein hohes Konfliktpotenzial bezüglich der Ansprüche an gesundes Wohnen und Ausüben von Gewerbe.

Untersuchungen zu gebietsspezifischen Lärmemissionen wurden von dem Büro ITA im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Firma Stahlbau Hammer im März 2003 durchgeführt.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass auf dem Gelände der Fa. Stahlbau Hammer durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete eingehalten werden können, für ein allgemeines Wohngebiet an einzelnen Immissionspunkten jedoch überschritten werden können. Im Zuge des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist eine Aktualisierung des Gutachtens in Bezug auf die aktuellen gewerblichen Nutzungen (Tankstelle/Autowaschanlage Agip sowie Anlieferung Penny-Markt) und die Wohnbebauung auf der Stahlbau Hammerfläche erforderlich.

**5.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich**

Das Maß an derzeit festgesetzter öffentlicher und privater Grünfläche im rechtsgültigen B-Plan ist zu erhalten. Ebenso ist die bestehende Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs zu erhalten und planerisch zu sichern. Negative klimatische Auswirkungen aufgrund einer hohen Ausnutzung kann durch Dach- und Fassadenbegrünung kompensiert werden.

Im Bereich des Fußweges (westliche Grenze) und der östlichen Fläche für Maßnahmen - Wiese mit Gehölzpflanzungen kann durch das Einbringen von Schotter und Oberbodenmaterial aus anstehendem Gestein ein potenzieller Lebensraum für blauflügelige Ödlandschrecken und andere Heuschreckenarten geschaffen werden. Zusätzlich sind für die auf dem Gelände Stahlbau Hammer zerstörte Lebensräume Ersatzlebensräume zu schaffen, z. B. auf dem Gelände hinter der Ortsverwaltung oder einer anderen Ersatzfläche.

Das Konfliktpotenzial aus dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kann planerisch gelöst werden.

#### 5.4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungen

Grundsätzlich kommen unterschiedliche Zuordnungen der Flächen zueinander (GE/WA) und unterschiedliche Bebauungsdichten in Betracht.

#### 5.5 Beschreibung des weiteren Untersuchungsumfangs

| Art   | Terminierung                     | Finanzbedarf |
|---|----------------------------------|--------------|
| × Lärmgutachten (Aktualisierung ITA-Gutachten aus 2003) | Im Zuge Baugenehmigungsverfahren |              |

### 6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9, Abs. 5 [3] BauGB)

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

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden im Jahr 2006 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Durchführung einer historisch-deskriptive Recherche, die für einige Flächen den Verdacht auf relevante Untergrundverunreinigungen aufgrund der (Vor-) Nutzung nahe legte (sog. Kontaminationsverdachtsflächen). Basierend auf den Erkenntnissen der historischen Recherche wurden auf den Verdachtsflächen im Oktober 2006 orientierende umwelttechnische Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse beider Untersuchungsschritte liegen als Gutachten vor:

1. Historische Recherche für das Bebauungsplangebiet „Steinern Straße 1963/1 - 5. Änderung - Bereich südlich der Waldhofstraße“ in 55246 Mainz - Kostheim vom 30.05.2006 / Ing.-Büro Geoconsult Kelkheim
2. Orientierende umwelttechnische Untersuchungen für das Bebauungsplangebiet „Steinern Straße 1963/1 - 5. Änderung - Bereich südlich der Waldhofstraße“ in 55246 Mainz - Kostheim vom 28.12.2006 / Ing.-Büro Geoconsult Kelkheim

Weiterhin liegen folgende Gutachten aus einem wasserrechtlichen Verfahren vor:

3. Technische Erkundung Betriebsgelände Fa. Stahlbau Hammer GmbH, Waldhofstraße 28, Mz-Kostheim / Ing.-Büro Rubel & Partner vom 25.02.2003
4. Weiterführende technische Erkundung Betriebsgelände Fa. Stahlbau Hammer GmbH, Waldhofstraße 28, Mz-Kostheim / Ing.-Büro Rubel & Partner vom 27.03.2003
5. Sanierungskonzept Tankstellenbereich auf dem Gelände der ehem. Stahlbau Hammer GmbH in Mainz-Kostheim / Ing.-Büro Rubel & Partner vom 21.12.2004

Die umwelttechnischen Gutachten (Punkte 2, 3, 4, 5 und 6) beinhalten jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde.

Art und Umfang von Belastungen der Bodenluft und von Böden, die zu einer Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 (3) BauGB unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung führten, sind der Anlage "Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" zu entnehmen. Auf absehbare weitere Maßnahmen aus den Bereichen Wasser-/ Bodenschutz- und Altlastenrecht sowie Abfallrecht wird hingewiesen (Zeile "Durchzuführende Maßnahmen").

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z. B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind. Einzelheiten hierzu sind den vorliegenden Gutachten, die zur Abwägung und Bewertung der Flächen herangezogen wurden, zu entnehmen.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW- / AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt Dezember 2006. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten.

6. Abschlussbericht Sanierung Tankstellenbereich auf dem Gelände der ehemaligen Stahlbau Hammer GmbH in Mainz-Kostheim / Ing. Büro Rubel und Partner vom 26.01.2007

## **Gutachten**

Die Gutachten sind im Rahmen des Hessischen Umweltinformationsgesetzes (HUIG vom 14. 12. 2006) auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

### Bewertungskriterien zur Ermittlung der Erheblichkeit von umweltgefährdenden Boden- und Bodenluftbelastungen

Nach § 9, Abs. 5 (3) 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. Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare [Schad-] Stoffgehalte in oberflächennahen Böden. Schutzgut Mensch; Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand 09/99).

In der Beurteilung der vorliegenden Ergebnisse aus den umwelttechnischen Untersuchungen waren je nach Art der geplanten Nutzung in der Regel die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufe S2 ausschlaggebend, da die für die betreffenden Flächen ausgewiesene Nutzung „Mischgebiete“ gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNV) auch Wohnen zulässt. Die Bewertung bezogen auf das Schutzgut „Mensch“ erfolgte daher nach der sensibleren Nutzung (Wohnnutzung gegenüber Gewerbenutzung).

Eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 (3) BauGB erfolgte bei (flächiger) Überschreitung der jeweils tolerierbaren Schadstoffgehalte in Böden bis ca. 1 m Tiefe. Für das Medium Bodenluft erfolgte eine Kennzeichnung bei Überschreitung des jeweils anzuwendenden Orientierungswertes unabhängig von der Tiefe, in welcher die Belastung festgestellt wurde. Eine Kennzeichnung erfolgte auch dann, wenn Schadstoffbelastungen festgestellt wurden, die einen weiteren Handlungsbedarf nach Wasserrecht oder Bodenschutz- und Altlastenrecht erkennen lassen; in diesem Fall wurde die Kontamination tiefenunabhängig bewertet.

Keine Kennzeichnung erfolgte bei Flächen, die ausschließlich im Sinne des Abfallrechts relevante Kontaminationen aufweisen, die o. g. Bewertungskriterien jedoch unterschreiten.

### Ergebnisse

#### 1. Bodenbelastungen (incl. Bodenluftbelastungen)

Sanierbarkeit festgestellter Bodenbelastungen hinsichtlich der geplanten Nutzung: Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können. Bzgl. der festgestellten Bodenluftbelastungen sind im Einzelfall eingrenzende Untersuchungen zwecks Beurteilung einer Sanierungsnotwendigkeit angezeigt. Die ausgewiesenen Nutzungen laut Bebauungsplan sind jedoch auch hier realisierbar.

## 2. Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 (3) BauGB

Die Ergebnisse aus den umwelttechnischen Untersuchungen „Bebauungsplan Steinern Straße - 5. Änderung - Bereich: Südlich der Waldhofstraße“ sind nach Art und Umfang von Bodenbelastungen aufgeführt, die zur Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 (3) BauGB im Bebauungsplan führten.

Bei der zeichnerischen Darstellung der erheblich mit Schadstoffen belasteten Flächen wurden die Messergebnisse an den einzelnen Messpunkten interpoliert, um eine flächenhafte Eingrenzung vornehmen zu können.

### Erläuterung verwendeter Abkürzungen:

#### Schadstoffe:

|        |   |
|--------|---|
| SM     | Schwermetalle allgemein   |
| As     | Arsen   |
| Cu     | Kupfer  |
| Cd     | Cadmium   |
| Cr     | Chrom   |
| Ni     | Nickel  |
| Zn     | Zink  |
| Pb     | Blei  |
| Hg     | Quecksilber   |
| BTEX   | Summe leicht flüchtiger aromatischer Verbindungen   |
| LHKW   | Summe leicht flüchtiger halogenisierter Kohlenwasserstoffe                                  |
| LCKW   | Summe leicht flüchtiger chlorierter Kohlenwasserstoffe                                      |
| KW H18 | Schwer flüchtige Kohlenwasserstoffe (vorwiegend Mineralöle)                                 |
| PAK    | Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (hier: Summe von 16 Einzelsubstanzen nach EPA) |

#### Sonstige Abkürzungen:

|                |   |
|----------------|---|
| S1             | Sensibilitätsstufe 1  |
| S2             | Sensibilitätsstufe 2  |
| S3             | Sensibilitätsstufe 3  |
| (p)            | punktuell   |
| (f)            | flächenhaft   |
| VDF-Nr.        | Nummer der Verdachtsflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden |
| mg             | Milligramm  |
| kg             | Kilogramm (hier: Bodensubstanz)                                 |
| m <sup>3</sup> | Kubikmeter (hier: Bodenluft)                                    |
| max.           | maximal   |

### Wiesbadener Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in oberflächennahen Böden (Schutzgut Mensch)" Stand: 09/99

In Abstimmung mit dem Gesundheitsamt hat das Umweltamt eine Liste mit Orientierungswerten als Hilfsmittel zur nutzungsbezogenen Beurteilung von (Schad-) Stoffgehalten in oberflächennahen Böden entwickelt (siehe Anlage). Sie basiert auf vorhandenen Ausarbeitungen anderer Fachinstitutionen (Eikmann-Kloke, 1991: Nutzungs- und schutzgutbezogene Orientierungswerte für [Schad-]Stoffe in Böden; Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz, 1992: Orientierungswerte -

Altablagerungen und Altstandorte) und ist mit den rechtsverbindlichen Prüf- und Vorsorgewerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV vom 12.07.99) abgeglichen.

Zum Vergleich enthält die Liste die sog. N-Werte (= Prüfwerte) aus dem Entwurf Altlasten-VVwV (Stand: Februar 1998) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten. Aus altlastenrechtlicher Sicht sind bei Einhaltung der N-Werte in der Regel keine weiteren Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Weiterhin sind die sog. Vorsorgewerte der BBodSchV aufgeführt.

In der Liste sind drei Nutzungsarten bzw. Sensibilitätsstufen (S1 bis S3) bezogen auf das Schutzgut Mensch unterschieden und nach dem Grad ihrer Sensibilität geordnet (S1 -Kategorie: Kinderspielplätze - bis hin zu S3 - Kategorie: Gewerbe-/Industrieflächen). Die Bodenwerte sind nur für unversiegelte bzw. teilversiegelte Bereiche anzuwenden.

Jeder Sensibilitätsstufe sind jeweils tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in Böden für den oberen Bodenmeter zugeordnet. Sofern die Werte für die Sensibilitätsstufe S1 (Kinderspielplätze, Haus- und Kleingärten) überschritten werden, sind in einem nachfolgenden Schritt die Schadstoffgehalte in den obersten 35 cm des Bodens zu überprüfen, da hier die Gefahr einer oralen, dermalen oder inhalativen Schadstoffaufnahme (z. B. bei buddelnden Kleinkindern) nicht ausgeschlossen werden kann.

Die nutzungsbezogenen Orientierungswerte sind nicht als Sanierungszielwerte oder Eingreifwerte heranzuziehen. Sie dienen lediglich der Beurteilung, ob bezüglich einer (vorgesehen) Nutzung aufgrund von Schadstoffgehalten im Boden weitere Maßnahmen (z. B. vertiefende Schadstofferkundungen, Nutzungseinschränkungen) hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch“ erforderlich werden.

Die nutzungsbezogenen Orientierungswerte der Liste sind Grundlage im Bewertungsprozess hinsichtlich der Kennzeichnung von Flächen (§ 9, Abs. 5 [3] BauGB). Eine flächenhafte Überschreitung der Werte führt zur Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan, wenn die Realisierung der planerischen Ausweisung trotz der vorgefundenen Schadstoffgehalte grundsätzlich möglich ist, aber ggfs. besondere Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch) erfordert („Warnfunktion“). Diese müssen jedoch auch unter ökonomischen Aspekten realisierbar sein. Einzelheiten hierzu werden in den nachfolgenden Verfahren geregelt. Die Liste ist jedoch keinesfalls schablonenhaft anzuwenden, da jeder Beurteilungsfall neben den vorgefundenen Stoffkonzentrationen auch die sonstigen standörtlichen Verhältnisse berücksichtigen muss.

Abweichend von der Betrachtung von (Schad-) Stoffgehalten in oberflächennahen Böden werden besondere Untergrundbelastungen sowie Bodenluftbelastungen tiefenunabhängig bewertet.

Bodenluftbelastungen sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch in Abhängigkeit der vorgefundenen Einzelkomponenten, des Versiegelungsgrades und der Möglichkeit der inhalativen Schadstoffaufnahme jeweils einzelfallbezogen zu bewerten.

**Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechn. Untersuchungen und hieraus resultierender Maßnahmen**  
**- Bebauungsplangebiet „Steinern Straße 1963/1 – 5. Änderung – Bereich südlich der Waldhofstraße“ in Mainz - Kostheim**

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <p><b>Flächenbezeichnung</b></p>   | <p><b>1. Bodenschutz- u. Altlasten- / Wasserrecht</b><br/>                 Beurteilung von Schadstoffgehalten gem.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Orientierungswerte Boden/Bodenluft für den Schutz der menschlichen Gesundheit - Anlage 1 zum Entwurf einer vorläufigen Verwaltungsvorschrift für die Feststellung u. Sanierung von Altlasten auf der Grundlage des Hess. Altlastengesetzes“ (Stand 02/98)</li> <li>• Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999</li> <li>• Grundwasser-Verwaltungsvorschrift vom 19. Mai. 1994 zu § 77 Hess. Wassergesetz</li> </ul> <p>Bei Stoffnennung ist der Eingriffswert /Prüfwert bzw. Sanierungsschwellenwert für eine weitere Bearbeitung punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten</p>  | <p><b>2. Abfallrecht</b><br/>                 Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Zuordnungswerten der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 06.11.1997</p> <p>Bei Stoffnennung ist der entsprechende Zuordnungswert der Verwertungs-/Einbauklassen Z0 bis einschließlich Z.1.1 punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten</p> | <p><b>3. Umwelthygienische Betrachtung / Baurecht</b><br/>                 Sensibilitätsstufe / Nutzungsbezogene Beurteilung von Schadstoffgehalten in oberflächennahen Böden.</p> <p>Bei Stoffnennung ist der zulässige nutzungsbezogene Orientierungswert punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten</p> |
| <p>Nr. der Verdachtsflächendatei der LH Wiesbaden</p>                                    | <p>Durchzuführende Maßnahmen nach dem heutigen Sachstand;</p>  | <p>geordnet nach Spalten (1 - 3) sowie Hinweis(e)</p>  |  |
| <p><b>Hochheimer Str. 35</b><br/><br/>                 Sondergebiet gem. § 11 BauNVO</p> | <p>Boden: Zn, Cu, MKW (p-f)<br/><br/>                 Bodenluft: BTEX (p)</p>  | <p>Boden: Cu, Zn, Pb, MKW, PAK (p-f)</p>   | <p>Sensibilitätsstufe S 3<br/>                 Boden: MKW (p; max. 7.200mg/kg)<br/><br/>                 Bodenluft: BTEX (p; max. 62 mg/cbm)</p>   |
| <p><b>VDF-Nr.: 582 / 0008B</b></p>   | <p><b>Durchzuführende Maßnahmen:</b><br/>                 zu 1: Bearbeitung nach HWG / BBodSchG in Verbindung mit dem AltlastG<br/>                 zu 2: Bei Erdbaumaßnahmen sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen/Zuordnungen in Hinblick auf eine Verwertung oder Beseitigung festzulegen.<br/>                 zu 3: Aufgrund der (tiefreichenden) Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen sowie der Belastungen mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen und untergeordnet mit Schwermetallen ist der südwestliche Grundstücksbereich im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 (3) BauGB zu kennzeichnen.</p> <p><b>Hinweis:</b> Bei Baumaßnahmen ist der jeweilige Sach- bzw. Bearbeitungsstand zu berücksichtigen; ggfs. ist durch Gutachten nachzuweisen, dass eine Gefährdung nicht zu besorgen ist.</p> |  |  |

**7. Kosten die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB).**

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Kosten. Die verkehrliche und technische Erschließung in diesem Plangebiet ist komplett vorhanden. Die Grundstücke die durch die Planung zusätzlich bebaut werden können, sind ebenfalls erschlossen, bzw. liegen an öffentlichen Verkehrsflächen.

**8. Statistische Angaben**

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 8,9 ha.

Davon entfallen auf

| <b>Art der Nutzung</b>  | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------|--------------------------------|
| WA 1                    | 5000                           |
| WA 2                    | 18800                          |
| WA 3                    | 600                            |
| MI 1                    | 8900                           |
| MI 2                    | 6800                           |
| MI 3                    | 13000                          |
| MI 4                    | 5500                           |
| MI 5                    | 3500                           |
| SO (Einzelhandel)       | 7500                           |
| GE                      | 13600                          |
| Öffentl. Grünfläche     | 1200                           |
| Öffentl. Verkehrsfl.    | 1300                           |
| Private Verkehrsflächen | 2800                           |
| Fläche f. Maßnahmen     | 1200                           |