

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
– Stadtplanungsamt –

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

„DANZIGER STRASSE - SENIORENPFLEGEHEIM“

IM ORTSBEZIRK

„SONNENBERG“

nach § 9 (8) Baugesetzbuch

INHALT

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
- 1.2 Planungsanlass und -geschichte
- 1.3 Rechtsgrundlagen

2. Vorhaben im Plangebiet

- 2.1 Bebauung und Nutzung
- 2.2 Erschließung und Verkehr
- 2.3 Ver- und Entsorgung
- 2.4 Freiflächen
- 2.5 Durchführung

3. Bestandsbeschreibung des Plangebietes

- 3.1 Gegenwärtige Nutzungen
- 3.2 Gegenwärtige Erschließung
- 3.3 Städtebauliches Umfeld
- 3.4 Altlasten

4. Vorgaben für das Plangebiet

- 4.1 Ziele der Raumordnung
- 4.2 Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010)
- 4.3 Bestehende Bebauungspläne

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

- 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.2 Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen
- 5.3 Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser

6. Städtebauliche Kennwerte

7. Kosten

INHALT

II Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

INHALT

III Anlagen zur Begründung

1. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

(STADTBAUPLAN, DARMSTADT IM NOVEMBER 2007)

2. Umwelttechnische Untersuchungen

- Umwelttechnische Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 70 - 72, 1. Bericht vom 23. Oktober 2002
(BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)
- BVH Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64 - 72
Baugrunderkundung und Gründungsberatung vom 08. November 2002
(BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)
- BVH Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64 - 72
Abfalltechnische Erkundung des Untergrundes vom 22. November 2002
(BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)
- Umwelttechnische Untersuchungen des Grundwassers auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 70 - 72, 2. Bericht vom 19. Dezember 2002
(BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)

I ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Grundlagen der Planung

1.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Wiesbadener Stadtteil Sonnenberg im Nordosten der Landeshauptstadt Wiesbaden in der Danziger Straße 70 und weist eine Größe von ca. 4,6 ha auf.

Der Ortsbezirk Sonnenberg, mit dem alten Ortskern um die Burganlage und den großzügigen Villengebieten, grenzt nordöstlich an die Innenstadt. Er erstreckt sich vom Wiesbadener Kessel über den Vortaunus bis in den Hochtaunus.

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Flur 16 und beinhaltet das Flurstück 5/5, 5/6 und 5/7. Es wird im Westen von der Danziger Straße begrenzt, im Norden und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Osten wird das Plangebiet vom dort in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Rambach und den nördlichen Ausläufern des Wiesbadener Kurparks begrenzt.

1.2 Planungsanlass und -geschichte

Der südliche Bereich des Plangebietes wurde seit Mitte der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts von der Landeshauptstadt Wiesbaden als Städtischer Bauhof genutzt. Im nördlichen Bereich sind als ehemalige Nutzer ein Holzverarbeitender Betrieb sowie eine Autohandlung bekannt. Mitte der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts wurde der Standort des Städtischen Bauhofes von der Landeshauptstadt Wiesbaden aufgegeben.

Seit dieser Zeit gab es verschiedene Planungsansätze das brachliegende Gelände einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Mit Beginn des neuen Jahrtausends konkretisierten sich die Überlegungen an dieser Stelle eine Wohnanlage für ältere Menschen entstehen zu lassen.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden, als Eigentümerin der Grundstücke, führte daraufhin eine öffentliche Ausschreibung zum Verkauf des Baugrundstückes durch. Planerischer Wille der Landeshauptstadt Wiesbaden war und ist es, auf diesen Grundstücken eine Einrichtung für "Betreutes Wohnen" bzw. eine "Seniorenresidenz" anzusiedeln.

Für die Nutzung "Betreutes Wohnen" fanden sich keine Interessenten, so dass für die Entwicklung des Grundstückes die Errichtung eines "Seniorenpflegeheimes" weiter verfolgt wurde.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wurde das städtebauliche Instrumentarium des "Vorhaben- und Erschließungsplanes" nach § 12 BauGB in Betracht gezogen, da u. a. das konkrete Bauvorhaben feststand.

1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

2. Vorhaben im Plangebiet

2.1 Bebauung und Nutzung

Die vorliegende Planung des Seniorenpflegeheimes soll zur Deckung des zukünftigen Bedarfs an Pflegeplätzen für ältere Menschen in der Landeshauptstadt Wiesbaden und insbesondere im Wiesbadener Stadtteil Sonnenberg einen Anteil beitragen.

Vorgesehen ist eine insgesamt dreigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss in Form eines durchgehenden Baukörpers. Dieser ist durch großzügige Durchblicke und Innenhöfe mittels Vor- und Rücksprünge so gegliedert, dass straßenseitig (Danziger Straße) der Eindruck eines dreiteiligen Baukörpers entsteht.

Als Hauptnutzung ist ein Pflegeheim zur stationären Aufnahme von pflegebedürftigen Personen vorgesehen. Geplant sind 151 Zimmer (136 Einzelzimmer, 10 Doppelzimmer und 5 Tandemzimmer) mit insgesamt 166 Betten. Daneben sind diverse Nebennutzungen, die dem allgemeinen Betrieb des Pflegeheimes dienen, untergebracht (u. a. Wohnungen für Betriebspersonal, Räume für die Verwaltung, Behandlungs- und Therapieräume, Gemeinschaftsräume, Cafeteria).

2.2 Erschließung und Verkehr

2.2.1 Überörtliche und örtliche Erschließung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist an die Autobahnen A 3 (Frankfurt/Köln), A 66 (Frankfurt/Rüdesheim) und an die A 643 (Wiesbaden/Mainz) sowie an das Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die Entfernung zum Internationalen Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 30 km.

Das Seniorenpflegeheim selbst wird über die Danziger Straße (K 647) erschlossen.

2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Direkt vor dem Grundstück des Seniorenpflegeheimes befindet sich in der Danziger Straße eine Haltestelle der ESWE-Buslinien 2 (Klarenthal/Sonnenberg über Platz der Deutschen Einheit bzw. Dernsches Gelände) und 16 (Rambach/Südfriedhof bzw. J. F. Kennedy-Straße über Hauptbahnhof).

2.2.3 Ruhender Verkehr

Die für das Seniorenpflegeheim erforderlichen Stellplätze (Besucher und Personal) werden gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden auf dem Grundstück selbst hergestellt. Dabei wird der Großteil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage an der Danziger Straße, im vorderen Bereich des Seniorenpflegeheimes, befindet sich ein Stellplatz für Mobilitätseingeschränkte, bzw. Kurzzeitparker. Zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfes wurde ein weiterer Stellplatz im Bereich der nordwestlichen Gebäudeecke ausgewiesen.

2.2.4 Fußläufige Erschließung

Fußläufig ist das Seniorenpflegeheim ebenfalls über die Danziger Straße zu erreichen. Weiterhin erhält das Gelände entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine fußläufige Anbindung an den Kurpark (der Rambach kann über eine vorhandene Brücke überquert werden).

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist überwiegend durch den vorhandenen Leitungsbestand gesichert. Zur Deckung des Strombedarfes des Seniorenpflegeheimes ist die Errichtung einer Netzstation auf dem Gelände erforderlich. Die erforderliche Netzstation wird in das Gebäude des Seniorenpflegeheimes integriert.

2.4 Freiflächen

Die Freiflächen gliedern sich in folgende Bereiche: die Vorgartenzone, den rückwärtigen Grundstücksanteil sowie in die Innenhöfe und Dachterrassen.

Die Vorgartenzone übernimmt dabei überwiegend repräsentativen Charakter und stellt die funktionalen Anforderungen (Andienung, Vorfahrt) an das Seniorenpflegeheim sicher.

Der rückwärtige Grundstücksanteil, der dem Rambach und dem Kurpark zugewandt ist, stellt den eigentlichen Bereich der Freiflächen mit Kommunikations- und Rückzugs-/ Ruhebereichen dar. Durch die Lage (straßenabgewandt) und seine vielfältigen Gestaltungselemente (Terrasse, Sitzplätze, Bepflanzungen, Wegeführungen und Terrassierungen) schafft dieser Bereich für die künftigen Nutzer ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität.

Als Ergänzungsangebote, ebenfalls mit Aufenthaltsqualität, zu dem bestehenden Freiflächenangebot im rückwärtigen Grundstücksbereich sind die geplanten Innenhöfe und Dachterrassen zu sehen.

Die detaillierte Darstellung der Freiflächengestaltung wird im Freiflächenplan vorgenommen, der Gegenstand des städtebaulichen Vertrages bzw. des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sein wird.

2.5 Durchführung

Zwischen dem Investor und der Landeshauptstadt Wiesbaden wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Durchführung des geplanten Vorhabens regelt und u. a. folgendes zum Inhalt hat:

- Regelung zu Ausbaustandards der Zufahrten zu den Stellplätze/ der Tiefgarage
- Regelungen zur Gestaltung der Vorgartenzone und der sonstigen Freiflächen
- Regelungen zu den Erschließungs- und Kanalbeiträgen
- Regelungen zu Versorgungseinrichtungen und -anschlüsse
- Regelungen zur Altlastensanierung (siehe Umweltbericht, Teil II der Begründung)

3. Bestandsbeschreibung des Plangebietes

3.1 Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet unterliegt derzeit keiner Nutzung und liegt seit Mitte der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts brach.

Aus der früheren Nutzung als städtischer Bauhof der Landeshauptstadt Wiesbaden finden sich im Westen des Plangebietes (an der Danziger Straße) das ehemalige Werkstattgebäude, im zentralen südlichen Bereich die ehemalige Heißeeranlage mit Verladerampe und im zentralen nördlichen Bereich die ehemaligen Schüttgutboxen des Bauhofes. Nahezu das gesamte Gelände ist mit einer Asphaltdecke (Schwarzdecke) versiegelt.

Grünflächen als ruderalisierte Hecken-/Gebüschsäume finden sich im Westen zwischen dem ehemaligen Werkstattgebäude und der Danziger Straße, an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes am Rambach sowie als schmaler Streifen in Ost-West-Richtung nördlich angrenzend an den Standort der ehemaligen Schüttgutboxen.

Zur Zeit werden große Flächen des Plangebietes als Arbeits- und Lagerflächen für eine nördlich an das Plangebiet angrenzende Baustelle genutzt.

3.2 Gegenwärtige Erschließung

Die gegenwärtige Erschließung des Plangebietes ist bis auf den Punkt „Ruhender Verkehr“ dem Punkt 2.2 (Erschließung und Verkehr) dieser Begründung zu entnehmen.

3.3 Städtebauliches Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird im Süden, Westen und Norden von zumeist dreigeschossigen Villen mit Dachgeschoss geprägt.

Im Osten grenzen der Rambach und die nördlichen Ausläufer des Kurparks an.

3.4 Altlasten

Durch mehrere Umwelttechnischen Untersuchungen liegen Erkenntnisse über Boden- und Grundwasserbelastungen vor. Des Weiteren sind im Plangebiet umwelt-/abfalltechnische Maßnahmen im Vorfeld anstehender Sanierungsarbeiten und im Zuge der Rückbauarbeiten der vorhandenen Bausubstanz zu ergreifen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind durch Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.03.2003 zur Altlast erklärt worden. Vor Nutzung bzw. Inanspruchnahme der Grundstücke sind daher Sanierungsarbeiten durchzuführen

Näheres zu den vorhanden Belastungen und zu den ergreifenden Maßnahmen sind dem Umweltbericht (II der Begründung) und den Anlagen zur Begründung (Nr. 2 „Umwelttechnische Untersuchungen“) zu entnehmen.

4. Vorgaben für das Plangebiet

4.1 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt das Plangebiet in seiner Karte als "Siedlungsbereich, Bestand" dar.

Im Textteil des Regionalplanes Südhessen 2000 wird unter dem Punkt 2.4.1-3 "Siedlungsbereiche" als Ziel der Raumordnung u. a. angeführt, dass „ die bauleitplanerische Ausweisung von [...] kleineren [...] Sonderbauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Siedlungsbereiche, Bestand und Zuwachs" stattzufinden [hat]...“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Zielvorstellungen des Regionalplanes Südhessen 2000 und somit dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB.

4.2 Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Bestand“ dargestellt. Somit lassen sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Umfeld des Plangebietes wird zur Zeit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Danziger Straße“ vorbereitet.

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO) „Seniorenpflegeheim“

Die Festsetzung eines "Sonstigen Sondergebietes" mit der Zweckbestimmung "Seniorenpflegeheim" erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung des ehemaligen Bauhof-Geländes.

Die allgemein zulässigen Nutzungen dienen den künftigen Nutzungsabsichten (Pflegeheim) und lassen weiterhin einen gewissen Spielraum für andere (Betreutes Wohnen) und untergeordnete Nutzungen (Dienstleistungen) offen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen berücksichtigen die nach § 1a BauGB bei Aufstellung von Bauleitplänen anzuwendenden Vorschriften zum Umweltschutz, insbesondere dass mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll und dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

- Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen als Höchstmaß)

Um eine verträgliche Einfügung in das städtebauliche Umfeld zu gelangen ohne die vorhabenbezogene Situation (architektonische und wirtschaftliche Komponente des Gebäudes) zu vernachlässigen, werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Festsetzung zweier Gebäudehöhen dient der Gliederung des Baukörpers und nimmt Bezug auf die umgebende Bebauung (drei Vollgeschosse + Dachgeschoss).

- Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festlegung der GRZ auf 0,4 resultiert aus der umgebenden Bebauung (Allgemeine Wohngebiete) und deren, nach BauNVO, zulässigen Grundflächenzahl.

- Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festlegung einer GFZ von 1,5 liegt innerhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze bei Festsetzung einer GFZ (die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl für Sondergebiete liegt bei 2,4).

Die nach § 20 Abs. 3 Satz BauNVO ausnahmsweise zulässige Nichtmitrechnung der Geschossfläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse zielt auf die baurechtliche Zulässigkeit des Untergeschosses ab, welches nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen kein Vollgeschoss ist und in dem ein Ausbau zu Wohn- bzw. Unterkunftszwecken auch nicht vorgesehen ist.

Mit der ausnahmsweise zulässigen Nichtmitrechnung der im Untergeschoss vorhandenen Aufenthaltsräumen (Personal und Küche, Speisesaal) wird der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen, dass das Untergeschoss des Seniorenpflegeheimes im Grunde in das vorhandene Gelände eingeschoben wird. So ergibt sich vom Straßenraum der Danziger Straße das gewünschte Bild eines dreigeschossigen Gebäudes mit Dachgeschoss (analog der umgebenden Bebauung). Mit der Unterbringung von Aufenthaltsräumen für Wohn- bzw. Unterkunftsfolgeeinrichtungen des Seniorenpflegeheimes im Untergeschoss kann somit eine flächensparende Bauweise umgesetzt werden, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

5.1.3 Bauweise

- Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen grenzt zum Einen die überbaubare Grundstücksfläche ein, zum Anderen legt sie i. V. m. der zulässigen Gebäudehöhe fest, in welchen Bereichen das Gebäude sich dreigeschossig entwickeln kann und in welchen Bereichen ein zusätzliches Dachgeschoss möglich ist.

- Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise stellt auf den konkreten Vorhabenbezug ab, wonach sich die tatsächliche und optisch wirksame Gesamtlänge des Baukörpers auf ca. 86 m erstreckt.

5.1.4 Flächen für Nebenanlagen

- Zweckbestimmung Elektrizität

Für die Versorgung des Seniorenpflegeheimes ist eine Netzstation erforderlich. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit dem Versorgungsträger einen Standort im Nordosten des Gebäudes ausgewählt. Die Netzstation wird in einen Grünstreifen integriert.

- Zweckbestimmung St (Stellplätze)

Um die Anforderungen an den ruhenden Verkehr sicherzustellen erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in einer Tiefgarage mit Zufahrt über die Danziger Straße.

Für Kurzzeitparker und für mobilitätseingeschränkte Personen wurde im vorderen nordwestlichen Bereich des Grundstückes an der Danziger Straße ein Stellplatz ausgewiesen. Ein weiterer Stellplatz ist im Bereich der nordwestlichen Gebäudeecke vorgesehen.

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

Der Ausschluss von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen zielt insbesondere auf Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung ab. Der Ausschluss berücksichtigt vor allem das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot zur Vermeidung von Belästigungen oder Störungen, die sich aufgrund der Eigenart der umliegenden Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, als nicht wohnumfeldverträglich erweisen.

5.1.5 Verkehrsflächen

- Ein- und Ausfahrten

Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrten dient der städtebaulichen Ordnung bei der Erschließung des Plangebietes. Durch die Besonderheit des Gebäudes (Seniorenpflegeheim) ist es erforderlich, eine zentrale Vorfahrt mit Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Haupteinganges vorzusehen. Im Westen ist eine weitere Zufahrt geplant, welche vor allem für den Anlieferungsverkehr angedacht ist.

5.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Bereich der straßennahen Bebauung kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Beurteilungspegel für Immissionsgrenzwerte von Straßen an Altenheimen (vgl. 16. BImSchV¹) von tags 57 dB (A) und nachts 47 dB (A). Somit bedarf es baulicher Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) am geplanten Gebäude, um den gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (insbesondere der Lärmvorsorge) Rechnung zu tragen. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

¹

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)

- Anpflanzung von Einzelbäumen

5.2 Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen

5.3 Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser

6. Städtebauliche Kennwerte

Flächen im Geltungsbereich (ca.-Werte, gerundet)		
Bruttobauland = Geltungsbereich = Sondergebiet	ca. 4.600 m²	100 %
Nettobauland davon:	ca. 4.600 m²	100 %
• Sondergebiet		
überbaubare Fläche	ca. 2.764 m²	60 %
davon mit Gebäuden	ca. 1.843 m ²	40 %
davon mit Nebenanlagen	ca. 921 m ²	20 %
<i>davon Geh- und Fahrrecht</i>	ca. 200 m ²	4 %
<i>davon Gehrecht</i>	ca. 86 m ²	2 %
nicht überbaubare Fläche	ca. 1.843 m ²	40 %

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen für die Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten.

Unabhängig von der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen die vorhandenen Bodenbelastungen zu sanieren. Der Verantwortliche trägt vorbehaltlich von Ansprüchen gegen die Behörden oder Dritte die Kosten der Vermeidungs-, Schadensbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen.²

Seite 12

II UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung eines "Sonstigen Sondergebietes" mit der Zweckbestimmung "Seniorenpflegeheim". Für die innere Erschließung (Stellplätze, Tiefgarage) werden "Fahrrechte für Anlieger" ausgewiesen. Um eine fußläufige Anbindung zwischen der Danziger Straße und die östlich an das Plangebiet angrenzenden Ausläufer des Kurparks sicherzustellen, wird ein "Gehrecht für die Allgemeinheit" festgesetzt. Zur Versorgung des geplanten Seniorenpflegeheimes ist weiterhin die Festsetzung einer "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" erforderlich.

Die Gestaltung der Freiflächen (befestigte und begrünte Flächen) ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,5 ha. Der jeweilige Flächenbedarf der vorgesehenen Nutzungen ist den städtebaulichen Kennwerten (I Nr. 6 der Begründung) zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

1.2.1 Folgende Fachgesetze/-pläne legen Ziele des Umweltschutzes fest, die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von Bedeutung sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landespflege:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten [...] Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft [...]
- auf Dauer gesichert sind.

- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landespflege:

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten [...] Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft [...]
- auf Dauer gesichert sind.

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1a Grundsatz:

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen unterbleiben. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

- Hessisches Wassergesetz (HWG)

§ 1 Ziel:

Die oberirdischen Gewässer mit ihren Ufern und das Grundwasser sind als Bestandteil des Naturhaushaltes nachhaltig zu schützen und so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner Personen dienen. Die Gewässer sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern. Durch Planung, Überwachung und andere geeignete Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen vermieden und bestehende Beeinträchtigungen gemindert oder aufgehoben werden.

§ 42 Abs. 3 Verwertung von Abwasser:

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes:

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen seiner natürlichen Funktionen zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

§ 5 Sanierungsmaßnahmen, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen:

Die BBodSchV regelt u. a. Anforderungen an eine Gefahrenabwehr durch Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen (§ 5) und beschreibt Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen (§§ 9 – 12).

- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

§ 1 Ziele des Gesetzes:

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes und dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Dies beinhaltet insbesondere:

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen.
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur.
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen.

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Zweck des Gesetzes:

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 3 Begriffsbestimmungen

- (1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- (2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

- Lärmkartierung Hessen 2007 (HLUG³, August 2007)

Nach der Lärmkartierung Hessen 2007, Landeshauptstadt Wiesbaden, Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen liegt der maßgebliche Außenlärmpegel entlang der Danziger Straße (Abschnitt Standort Seniorenpflegeheim) tagsüber zwischen 65dB (A) und 70 dB (A) und nachts zwischen 55dB (A) und 60 dB (A).

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010 (FNP 2010)

Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung:

Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.

Sämtliche kontaminierte Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) sind zu sanieren.

Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können (Flächenrecycling).

³ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

1.2.2 Die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes erfolgte über:

- die Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege (Bundes- und Hessisches Naturschutzgesetz) durch
 - ⇒ Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - ⇒ Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (Regelungen zu Einfriedungen, zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen)
 - ⇒ Kennzeichnung und Hinweise zu Flächen, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind (Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes)
 - ⇒ Hinweise zum Schutz der Grünbestände
- die Berücksichtigung des Grundsatzes des Wasserhaushaltsgesetzes und des Zieles des Hessischen Wassergesetzes durch
 - ⇒ Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln und Verwenden des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (Errichtung von Zisternen)
 - ⇒ Kennzeichnung und Hinweise zu Flächen, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind
 - ⇒ Darstellung des Überschwemmungsgebietes des Rambaches in der Planzeichnung sowie Erläuterungen zur Darstellung (Nachrichtliche Übernahme)
 - ⇒ Hinweise zu Maßnahmen zum Wasserhaushalt und zum anlagenbezogenen Gewässerschutz
- die Berücksichtigung des Zweckes, der Ziele und der Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes durch
 - ⇒ Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Minimierung der Bodenversiegelung)
 - ⇒ Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln und Verwenden des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (Errichtung von Zisternen)
 - ⇒ Kennzeichnung und Hinweise zu Flächen, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind
 - ⇒ Hinweise zum Schutz des Oberbodens
- die Berücksichtigung des Zweckes des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der Lärmkartierung Hessen 2007 durch
 - ⇒ durch Hinweise zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmvorsorge)
- die Berücksichtigung der umweltplanerischen Ziele des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010 (FNP 2010) durch
 - ⇒ Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln und Verwenden des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (Errichtung von Zisternen)
 - ⇒ Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Minimierung der Bodenversiegelung)
 - ⇒ Wiedernutzbarmachung brachgefallener Grundstücke (Flächenrecycling und Minimierung des Flächenverbrauchs)
 - ⇒ Kennzeichnung und Hinweise zu Flächen, deren Böden erheblich mit Schadstoffen belastet sind

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist die Sanierung der vorhandenen, zum Teil erheblichen, Belastungen des Bodens mit Schadstoffen Grundvoraussetzung. Nur so können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung langfristig sichergestellt werden.

Die grundsätzlichen Anforderungen an eine Sanierung der kontaminierten Flächen sind in den bisher durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen (vgl. Nr. 2 der Anlagen zur Begründung und II Umweltbericht Nr. 2.1.1 „Auswirkungen auf den Bodenhaushalt“ und Auswirkungen auf den Wasserhaushalt“) dargestellt.

Sie sehen im wesentlichen eine Sanierung durch Bodenaustausch vor.

2.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

2.1.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- **Bestand Tiere**

Faunistische Untersuchungen zum Plangebiet liegen nicht vor.

Im Rahmen der Bestandskartierung der Biotop- und Nutzungstypen (14.11.2007) konnte kein besonderes Vorkommen an Tierarten festgestellt werden. Der derzeitige Zustand des Plangebietes (nahezu vollständig versiegelt, großflächige Nutzung als Lager- und Arbeitsfläche für angrenzende Baustelle) liefert weiterhin keine Anhaltspunkte, die darauf hinweisen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet handelt, welches als Lebensraum oder Rückzugsgebiet für Tiere besonders geeignet wäre.

Darüber hinaus ergaben sich durch die Beteiligung der zuständigen Behörden (u. a. von den für Naturschutz zuständigen) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls keine Anhaltspunkte, dass das Plangebiet einen besonderen Lebensraum oder ein besonderes Rückzugsgebiet für Tiere darstellt.

- **Bestand Pflanzen**

Im Rahmen der Bestandskartierung der Biotop- und Nutzungstypen (14.11.2007) konnten nur wenige Grünstrukturen festgestellt werden. Ein Großteil des Plangebietes ist versiegelt bzw. wird derzeit als Lager- und Arbeitsfläche für eine im Norden angrenzende Baustelle genutzt.

Bei den vorhandenen Grünstrukturen handelt es zumeist um lineare, ruderalisierte (aufgrund der Nutzungsaufgabe) Hecken- und Gebüschstrukturen. Außer zwei Laubbäume, die durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden geschützt sind, wurden im Plangebiet keine besonderen oder schützenswerte Pflanzen festgestellt.

An Pflanzeninventar kommen vor:

Im Südwesten (zwischen vorhandenem Gebäude und Danziger Straße)

- Götterbaum (*Ailanthus altissima*), geschützt durch Baumschutzsatzung
- Walnuss (*Juglans regia*), geschützt durch Baumschutzsatzung
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Gewöhnliche Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Im Norden (schmäler, von der Danziger Straße bis zum Rambach durchgehender, Grünstreifen nördlich der ehemaligen Schüttboxen)

- Sand- oder Weiß-Birke (*Betula pendula*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Pappel-Aufwuchs (*Populus spec.*)
- Birken-Aufwuchs (*Betula pendula*)
- Feld-Ahorn-Aufwuchs (*Acer campestre*)
- Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Gewöhnliche Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Im Südosten am Rambach (schmäler Grünstreifen, wobei die Bepflanzung auf der Parzelle des Rambachs stockt und nicht zum Plangebiet gehört)

- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Pappel-Aufwuchs (*Populus spec.*)
- Wechselblättriger Hartriegel (*Cornus alternifolia*)

- Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Erhebliche Beeinflussungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind nicht zu befürchten, da das Plangebiet fast vollständig versiegelt ist bzw. als Lager- und Arbeitsfläche genutzt wird und sich als äußerst arten- und strukturarm darstellt.

Mit Umsetzung der Planung ist im Gegenteil eher von einer Aufwertung (positive Beeinflussung) des Schutzgutes Tiere und Pflanzen auszugehen, da vermehrt Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung stehen wird (Grünfläche vorher ca. 5 %, Grünfläche nachher mindestens 40 %).

2.1.1.2 Schutzgut Boden

- Bestand Geologie und Böden⁴

Aufgrund der früheren Nutzungen des Plangebietes liegen ab Geländeoberkante flächendeckend künstliche Auffüllungen vor, die weitgehend unter einer Oberflächenbefestigung aus Asphalt liegen und Mächtigkeiten von/zwischen 0,6 und 1,9 m aufweisen. Diese zumeist gemischtkörnigen Auffüllungen sind toniger/schluffiger/sandiger/kiesiger und steiniger Natur und bereichsweise mit Bauschutt und humosen/organischen Beimengungen versetzt.

Unterhalb der künstlichen Auffüllungen sind Lehme (Hang- und Schwemmlagerungen) bis in eine Tiefe von bis zu 7,2 m anzutreffen.

Unterhalb der Lehme trifft man schließlich auf das Ausgangsmaterial des im Plangebiet anstehenden Grundgebirges, den Serizitgneis.

- Zur Belastungssituation des Bodens⁵

Im Rahmen umwelttechnischer Untersuchungen wurden Einzelproben aus den künstlichen Auffüllungen im Gelände entnommen und auf die als "Bauhofparameter" bezeichneten Stoffe Arsen, Zyanide, PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Kohlenwasserstoffe), und Phenole im Feststoff sowie PAK, Zyanide, Phenole und Sulfat im Eluat (aus dem Feststoff ausgetragene oder herausgelöste Substanzen) untersucht.

⁴ Aus: Umwelttechnische Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg Danziger Straße 70 - 72, 1. Bericht vom 23. Oktober 2002 und BVH Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64 - 72, Baugrunderkundung und Gründungsberatung vom 08. November 2002 (Beide: BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)

⁵ Aus: Umwelttechnische Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg Danziger Straße 70 - 72, 1. Bericht vom 23. Oktober 2002 und Umwelttechnische Untersuchungen des Grundwassers auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg Danziger Straße 70 - 72, 2. Bericht vom 19. Dezember 2002 (Beide: BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)

Als Resultat dieser Untersuchungen wurden im Untergrund zwei mit PAK und Mineralölkohlenwasserstoffen kontaminierte Bereiche festgestellt. Im Einzelnen handelt es sich um den Bereich "Schüttgüterboxen" in der nördlichen Plangebietshälfte und den Bereich der "Ehemaligen Heißeeranlage" in der zentralen südlichen Plangebietshälfte.

Das Plangebiet wurde in der Folge zur Altlast erklärt (Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.03.2003).

- Zum Sanierungsbedarf⁶

Aus den nachgewiesenen Schadstoffpotentialen wurde ein Sanierungsbedarf für die kontaminierten Bereiche des Bodens abgeleitet. Die abfalltechnische Einstufung der kontaminierten Auffüllungen erfolgte gemäß den Zuordnungsklassen Z 2 bis Z 5 der LAGA⁷ und basiert ausschließlich auf deren Gehalt an PAK.

Eine Sanierung durch Bodenaustausch ist dabei für kontaminierte Auffüllungen der Zuordnungsklassen Z 3 bis Z 5 erforderlich.

Die Zuordnungsklasse Z 2 (Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen) stellt grundsätzlich die Obergrenze für den Einbau von Reststoffen / Abfällen mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar, durch die der Transport von Inhaltsstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden soll. Maßgebend für die Festlegung der Werte ist das Schutzgut Grundwasser. Hier ist ein Bodenaustausch grundsätzlich nicht erforderlich, allerdings sind entsprechende technische Sicherungsmaßnahmen zum Verbleib der belasteten Auffüllungen zu ergreifen.

Wegen der punktuellen Altlasten im gesamten Plangebiet wird empfohlen, vor Beginn der eigentlichen Erdarbeiten die festgestellten Kontaminationsherde der Zuordnungsklasse Z 5 sowie die beiden aus den Voruntersuchungen bekannten „hot spots“ (Auffüllungen mit erhöhter Arsenkonzentration erhöhter Kohlenwasserstoffkonzentration) durch Aushub/Bodenaustausch zu sanieren.

Nach vollständigem Aushub der hoch belasteten Kontaminationsherde sind die anschließenden Erdarbeiten fachgutachterlich zu begleiten, um zu gewährleisten, dass anfallendes Aushubmaterial entsprechend der vorgenommenen abfalltechnischen Deklaration entsorgt wird und um ggf. kontaminiertes Aushubmaterial zu separieren, zu beproben, zu analysieren und einer adäquaten Entsorgung zuzuführen.

Da es sich bei den untersuchten Grundstücken um eine Altlast handelt, muss vor Inanspruchnahme des Geländes in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden (u. a. Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Wiesbaden) ein Sanierungsplan erstellt werden, der den Umfang der erforderlichen umwelttechnischen Maßnahmen (u. a. Aushub-/Entsorgungskonzept, Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutzkonzept) festlegt.

Die erfolgreiche nutzungsbezogene Sanierung der Kontaminationen ist Voraussetzung für eine Umsetzung der ausgewiesenen Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Inanspruchnahme des Geländes.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet durch die künstlichen Auffüllungen und die großflächige Versiegelung in seiner Empfindlichkeit herabgesetzt.

In einem Großteil des Plangebietes werden durch den, aufgrund der erforderlichen Sanierung, teilweise tiefgreifenden Bodenaustausch erhebliche Beeinflussungen des Schutzgutes Boden stattfinden. Dies ist jedoch nicht direkt auf die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zurückzuführen, sondern auf die erforderliche Geländesanierung. Diese wäre auch ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen (u. a. BBodSchG, HAltBodSchG) durchzuführen.

⁶ Aus: BVH Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64 - 72, Abfalltechnische Erkundung des Untergrundes vom 22. November 2002 (BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)

⁷ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Merkblatt: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln

Durch den erforderlichen Bodenaustausch ist grundsätzlich von einer positiven Beeinflussung der natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden (Grundwasserneubildung, Schadstofffilterung, lokalklimatische Einflüsse, Trägermedium für Tiere und Pflanzen) auszugehen.

Insgesamt ist mit Umsetzung der Planung für das Schutzgut Boden eine positive Bilanz zu verzeichnen, da im Bestand ca. 77 % der Flächen im Plangebiet vollkommen versiegelt sind, also das Schutzgut Boden seine natürlichen Funktionen nur sehr eingeschränkt wahrnehmen kann. Nach Umsetzung der Planung werden maximal 60 % der Flächen im Plangebiet sich als vollkommen versiegelte Flächen darstellen und somit kann das Schutzgut Boden vermehrt seine natürlichen Funktionen (größere Fläche zur Grundwasserneubildung, Schadstofffilterung und als Trägermedium für Tiere und Pflanzen, Verbesserung der lokalklimatischen Einflüsse) wahrnehmen.

2.1.1.3 Schutzgut Wasser

- Bestand Oberflächengewässer⁸

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Rambach, ein Gewässer 3. Ordnung. Die Fließrichtung des Rambachs verläuft in südwestlicher Richtung, wo er in den Salzbach mündet, dann allerdings schon verrohrt. Ein Teilbereich im Nordosten des Plangebietes liegt im, nach § 13 HWG, festgestellten Überschwemmungsgebiet des Rambachs.

Die Gewässergüteklasse des Rambachs liegt im Abschnitt des Plangebietes bei II (mäßig belastet). Der Rambach stellt sich im Bereich des Plangebietes als offenes, ausgebauten Gewässer dar.

- Bestand Grundwasser⁹

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in südlicher Richtung zum natürlichen Vorfluter Rambach.

Im Plangebiet wurden im Zuge der umwelttechnischen Untersuchungen an verschiedenen Standorten Grundwasserstände gemessen. Bei den Messungen in der 39. KW 2002 schwankte der Grundwasserstand dabei von 2,1 m unter der Geländeoberkante (südwestlich vor den Schüttgüterboxen) bis 3,0 m unter Geländeoberkante (südlich der ehemaligen Heißeeranlage). Bei einer weiteren Messung in der 44. KW 2002 konnten vergleichbare Werte festgestellt werden.

- Zur Belastungssituation des Grundwassers¹⁰

Um zu eruieren, ob ein Eintrag von Schadstoffen, vor allem aus den beiden Kontaminationsherden (ehemalige Schüttgüterboxen und Heißeeranlage), in das Grundwasser erfolgt ist, wurde zwei Grundwassermessstellen im mutmaßlichen Abstrom der beiden Kontaminationsherde eingerichtet.

Die insgesamt vier entnommenen Grundwasserproben wurden unmittelbar nach der Entnahme organoleptisch¹¹ geprüft. Die an der Grundwassermessstelle 1 (südlich vor den Schüttgüterboxen) entnommenen Schöpf- und Pumpproben waren beide unauffällig. An der Grundwassermessstelle 2 (südöstlich der ehemaligen Heißeeranlage) war für beide Grundwasserproben eine schwache geruchliche Auffälligkeit (leichter Dieselgeruch) festzustellen.

Die entnommenen Proben wurden anschließend auf durch das Umweltamt Wiesbaden vorgegebenen Parameter gemäß Parameterliste WA_3-/97 untersucht.

⁸ Aus: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, CD des UMWELTAMTES WIESBADEN, 2003

⁹ Aus: Umwelttechnische Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg Danziger Straße 70 - 72, 1. Bericht vom 23. Oktober 2002 und BVH Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64 - 72, Abfalltechnische Erkundung des Untergrundes vom 22. November 2002 (Beide: BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)

¹⁰ Umwelttechnische Untersuchungen des Grundwassers auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg Danziger Straße 70 - 72, 2. Bericht vom 19. Dezember 2002 (Beide: BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)

¹¹ Bewertung eines Objektes in Bezug auf Eigenschaften wie Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass alle Werte unterhalb der zur Bewertung herangezogenen Prüfwerte lagen. Das Grundwasser ist somit als unbelastet einzustufen.

Hinsichtlich des Grundwassers sind auf Grundlage der Analyseergebnisse keine gesonderten umwelttechnischen Maßnahmen zu ergreifen.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird im Bereich des Plangebietes durch den teilweise tiefgreifenden Bodenaustausch erheblich beeinflusst werden, dies allerdings nur temporär für die Dauer der Sanierungsarbeiten. Zurückzuführen ist dies jedoch nicht direkt auf die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern auf die erforderliche Geländesanierung. Diese wäre auch ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (BBodSchG, HAltBodSchG) durchzuführen.

Durch die erforderliche Sanierung der kontaminierten Bereiche ist grundsätzlich von einer positiven Beeinflussung der natürlichen Funktionen des Schutzgutes Wasser (insbesondere auf das Grundwasser als Aufnahme- und Speicherkörper für Niederschlagswasser sowie als steuernde Größe für die Bodenbildung, den Artenbestand und die Vegetationsentwicklung) auszugehen.

Insgesamt ist mit Umsetzung der Planung für das Schutzgut Wasser eine positive Bilanz zu verzeichnen, da im Bestand ca. 77 % der Flächen im Plangebiet vollkommen versiegelt sind, also das Schutzgut Wasser seine natürlichen Funktionen nur sehr eingeschränkt wahrnehmen kann. Nach Umsetzung der Planung werden maximal 60 % der Flächen im Plangebiet sich als vollkommen versiegelte Flächen darstellen und somit kann das Schutzgut Wasser vermehrt seine natürlichen Funktionen (insbesondere auf das Grundwasser als Aufnahme- und Speicherkörper für Niederschlagswasser sowie als steuernde Größe für die Bodenbildung, den Artenbestand und die Vegetationsentwicklung) wahrnehmen kann.

2.1.1.4 Schutzgut Luft und Klima¹²

- Bestand

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Grundeinheit "Sonnenberger-Kessel" (300.01-14), die der naturräumlichen Haupteinheit "Vortaunus" (300) zugeordnet ist. Im Vortaunus und im Hohen Taunus betragen die Jahresmitteltemperaturen zwischen 7° und 9,5° C; die mittleren jährlichen Niederschläge bewegen sich zwischen 600 und 800 mm. Bezogen auf Hessen zeichnen sich die hier gelegenen Wiesbadener Stadtteile nicht durch besonders hohe Temperaturen oder niedrige Niederschläge aus, sie sind aber wärmer und trockener als die meisten hessischen Mittelgebirgslandschaften in vergleichbarer Höhenlage.

Die wichtigsten Klimadaten im Überblick:

- Mittlere Jahrestemperatur: 7,5 – 9,5° C
- Mittlere Jahresniederschlagsmenge: 600 - 800 mm
- Hauptwindrichtung: SW

Auf der Grundlage der Flechtenkartierung des HLUG¹³ als Indikator für den Grad der Luftverschmutzung ist das Plangebiet als mäßig belastet einzustufen.

Aus den Kartendarstellungen und des Textteiles des Landschaftsplanes zum Themenkomplex Klima lassen sich für das Plangebiet folgende Aussagen treffen:

Die synthetische Klimafunktionskarte stellt das Plangebiet als potentielle Luftleitbahn (Kaltluftbahn) entlang des Rambachs dar. Die Danziger Straße wird in diesem Bereich als intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch dargestellt, die westlich der Danziger Straße angrenzende Bebauung als Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch. Die östlich angrenzenden Bereiche als nördliche Ausläufer des Kurparks sind potentielle Frischluftentstehungsgebiete.

¹² Aus: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, CD des UMWELTAMTES WIESBADEN, 2003

¹³ Umweltatlas Hessen, Lüftgütekarte – Flechtenkartierung 1990 - 1993
(HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE)

In den Karten "Fläche für Vorrangfunktionen" und "Bewertung" wird das Plangebiet als „Schutzzone – Flächen höchster klimatischer Empfindlichkeit und mit größter Bedeutung für die Belüftung Wiesbadens“ dargestellt. Diese Schutzzone umfasst weitgehend die Flächen der Luftleit- und Ventilationsbahnen. Diese Luftleitbahnsysteme der Wiesbadener Bäche sind unverzichtbar für die Abkühlung und Durchlüftung der verdichteten, überwärmten und lufthygienisch belasteten Gebiete der Landeshauptstadt Wiesbaden, insbesondere während austauscharmer Wetterlagen.

Wichtige Leitbahnen für die Belüftung der besiedelten Gebiete Wiesbadens sind u. a. die Systeme des Lindenbach/Großer Baches, des Mosbach/Belzbaches, des Wellritzbaches, des Kesselbaches, des Schwarzbaches, des Rambaches, des Wäschbaches, des Medenbaches, Wickerbaches und des Käsbaches.

Im Sinne von klimafunktionalen Sanierungen sollten Barrierewirkungen, z. B. durch bestehende Baustrukturen abgebaut werden. Umnutzungen baulicher Art (z. B. Neubauten) müssen aus klimafunktionalen Gründen ausgeschlossen bleiben.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Schutzgut Luft und Klima im Bereich des Plangebietes voraussichtlich nicht (beeinflusst). Der vorgesehene Baukörper des Seniorenpflegeheimes wird parallel zur bestehenden Luftleitbahn des Rambachs und mit gebührendem Abstand zu diesem errichtet werden, so dass hier keine erheblichen Beeinflussungen des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten sind.

Weiterhin wird das Plangebiet nach Umsetzung der Planung einen unversiegelten Anteil (Grünflächen) von mindestens 40 % aufweisen, gegenüber einem unversiegelten Anteil im Bestand von ca. 23 %. Das bedeutet, dass zukünftig nahezu doppelt so viele Flächen zur Verfügung stehen, die zumindest mikroklimatisch aktiv sein werden.

Bei der Luftgüte im Plangebiet (mäßige Belastung) ist zu erwarten, dass sich durch die Planung weder was zum positiven, noch zum negativen entwickeln wird.

2.1.1.5 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Durch die zuvor beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Bestandteile (Schutzgüter) des Naturhaushaltes ist ebenfalls von Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge untereinander auszugehen, da hier vielfach direkte und indirekte Abhängigkeiten bestehen:

So sind Böden Grundlage für die Produktion von Biomasse (Produktionsfunktion), bieten Bodenorganismen und Tieren Lebensraum, den Pflanzen Wurzelraum, Verankerungen, Wasser, Nährstoffe, Luft und Wärme. Darüber hinaus erfüllen Böden Regulationsfunktionen für andere Umweltmedien (z. B. Filterung, Pufferung, Transformation, Bindung, Abbau und Speicherung von Schadstoffen). Dem Grundwasser kommt im Naturhaushalt eine Regulationsfunktion zu, insbesondere als Aufnahme- und Speicherkörper für Niederschlagswasser, als Wasserspender für Oberflächengewässer sowie als steuernde Größe für die Bodenbildung, den Artenbestand sowie die Vegetationsentwicklung. Pflanzenverfügbares Grundwasser dient, wie das Oberflächenwasser, der Produktion von Biomasse (Produktionsfunktion). Das Schutzgut Luft und Klima übernimmt in der Natur sehr wichtige Regulationsfaktoren wie z. B. Temperaturausgleich, Durchmischung und Transport von Stoffen. Luft und Klima sind gleichzeitig unverzichtbare Grundlage für den Aufbau, Abbau und die Speicherung (hochmolekularer) organischer Stoffe innerhalb des Stoffwechsels von Pflanzen und Tieren (Produktionsfunktion). Weiterhin besitzt der Luftraum in seiner stofflichen und klimatischen Ausprägung für viele Tiere eine essentielle Bedeutung (Lebensraumfunktion)¹⁴.

Unter den vorgenannten Aspekten sind die Auswirkungen, die durch die Planung auf das Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander wirken, positiv zu beurteilen (insbesondere bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima).

¹⁴

Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung Teil II,
ARBEITSGRUPPE EINGRIFFSREGELUNG DER LANDESANSTALTEN/-ÄMTER UND DES BUNDESAMTES FÜR NATURSCHUTZ, 1995

2.1.1.6 Auswirkungen auf die Landschaft und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet, das sich zur Zeit überwiegend als Stadtbrache darstellt und für den Mensch im Grunde nicht zugänglich bzw. nutzbar ist, wird sich durch Umsetzung der Planung zukünftig in das bestehende innerstädtische Umfeld einfügen. Die Grünflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich des Plangebietes, stellen eine sinnvolle Überleitung zu den landschaftlich geprägten Bereichen der östlich angrenzenden Ausläufer des Kurparks dar und stehen zukünftig für die Bewohner als wohnumfeldnahe Erholungsflächen zur Verfügung.

Eine biologische Vielfalt, die auf eine Vielfalt bei den vorhandenen Arten und Biotopen (Pflanzen und Tiere) abstellt, ist derzeit im Plangebiet nicht zu verzeichnen, so dass mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten sind.

2.1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Plangebiet befinden sich keine der o. g. Gebiete.

2.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Zu den umweltbezogenen Auswirkungen, die durch die geplante Nutzung und die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hervorgerufen werden können, zählen vorrangig Lärmemissionen (gebietsspezifische Lärmemissionen aus der Eigenart der geplanten und bestehenden Nutzungen, Verkehrslärm), Belastungen aus dem Bodenhaushalt sowie Belastungen aus dem Klimahaushalt und der Lufthygiene.

2.1.3.1 Lärmemissionen

- Lärmemissionen der bestehenden Nutzung

Da das Gelände derzeit brachliegt, gehen von ihm keine Lärmemissionen aus.

- Lärmemissionen der geplanten Nutzung

Von der geplanten Nutzung "Seniorenpflegeheim" sind keine Lärmemissionen zu erwarten, die im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer Betrachtung zu unterziehen wären. Es ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die umgebende Bebauung (allgemeine Wohngebiete) eingehalten werden.

- Verkehrslärm

Im Bereich der straßennahen Bebauung kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Beurteilungspegel für Immissionsgrenzwerte von Straßen an Altenheimen (vgl. 16. BImSchV¹⁵) von tags 57 dB (A) und nachts 47 dB (A).

Nach der Lärmkartierung Hessen 2007¹⁶ liegt der maßgebliche Außenlärmpegel entlang der Danziger Straße (Abschnitt Standort Seniorenpflegeheim) tagsüber zwischen 65dB (A) und 70 dB (A) und nachts zwischen 55dB (A) und 60 dB (A). Nach der DIN 4109¹⁷ ist diesem maßgeblichen Außenlärmpegel ein Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

Somit bedarf es baulicher Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) am geplanten Gebäude, um den gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (insbesondere der Lärmvorsorge) Rechnung zu tragen.

Da die maßgeblichen Eingangswerte (zur Bestimmung der vorhandenen Belastung) und Ausgangswerte (zur Bestimmung der zu ergreifenden Maßnahmen) bekannt sind bzw. vorliegen wird eine gesonderte schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung nicht für erforderlich gehalten.

Der erforderliche Nachweis (Schallschutznachweis) ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

¹⁵ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)

¹⁶ Landeshauptstadt Wiesbaden, Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen (HLUG, August 2007)

¹⁷ Schallschutz im Hochbau

2.1.3.2 Belastungen aus dem Bodenhaushalt

Nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind zukünftig keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die sich durch Belastungen aus dem Bodenhaushalt ergeben könnten, zu erwarten.

2.1.3.3 Belastungen aus dem Klimahaushalt und der Lufthygiene

Belastungen des Klimahaushaltes und der Lufthygiene, die sich aus der Planung ergeben könnten und sich auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine der o. g. Güter.

2.1.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Emissionen (z. B. in Form von Rauch, Gasen, Staub, Abwasser, Gerüchen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen) werden sich im Plangebiet im Rahmen der vorgesehenen Nutzung einstellen. Bei der vorgesehenen Nutzung "Seniorenpflegeheim" ist davon auszugehen, dass die in den einschlägigen Rechtsvorschriften/-verordnungen (z. B. Technische Anleitung Lärm, Strahlenschutzverordnung, Abwasserverordnung) festgelegten Emissionsgrenzwerte eingehalten werden. Maßnahmen, die der Vermeidung von Emissionen dienen, beschränken sich daher auf die Bereiche Abwasser und Geräusche (Lärm).

Zur Vermeidung von Abwasser trägt zum Einen die Regelung zur Niederschlagswasserversickerung (Nr. 4.2 der Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen), wonach Erschließungsflächen (zu befestigende Flächen) so herzustellen sind, dass Niederschlagswasser versickern kann, bei und zum Anderen die Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser, wonach dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen eingeleitet werden und als Nutzwasser sowie zur Freiflächenbewässerung genutzt werden soll.

Dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wird durch den Ausschluss bestimmter allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z. B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und der Festsetzung einer Lärmschutzwand entsprechend Rechnung getragen.

Für die allgemeinen Wohngebiete, wie auch für die Fläche für Gemeinbedarf, kann davon ausgegangen werden, dass hier vorwiegend Hausmüll in den für diese Gebietsnutzungen üblichen Mengen anfällt und der sachgerechten Entsorgung zugeführt wird. Im Bereich des Mischgebietes kann durch den Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ebenfalls davon ausgegangen werden, dass hier vorwiegend Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall (der gemeinsam mit oder wie Hausmüll entsorgt werden kann) in den für diese Gebietsnutzungen üblichen Mengen anfällt und der sachgerechten Entsorgung zugeführt wird.

2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet oder für Teile davon ist nicht verbindlich vorgeschrieben. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Nutzung von erneuerbaren Energien zumindest in Nischenbereichen (z. B. in Form von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) zum Einsatz kommt.

In Bezug auf den Umgang mit Energien kann davon ausgegangen werden, dass diese, schon im Interesse der Wirtschaftlichkeit, sparsam und effizient eingesetzt werden.

2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

- Landschaftsplan¹⁸

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden stellt das Plangebiet als "Wohn- und sonstige Bauflächen, Bestand" dar. Die vorgesehene Planung steht somit dem Landschaftsplan nicht entgegen.

2.1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach Europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind.

Im Plangebiet befinden sich keine der o. g. Gebiete.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen 2.1.1 (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt), 2.1.3 (Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) und 2.1.4 (Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter)

Die zu betrachtenden Wechselwirkungen beschränken sich auf die unter 2.1.1 (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) und 2.1.3 (Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) genannten Auswirkungen, da sich keine der unter 2.1.4 zu betrachtenden Kultur- und Sachgüter im Plangebiet befinden.

Zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes aus 2.1.1 und den Belangen des Menschen aus 2.1.3 bestehen komplexe Beziehungen und Verflechtungen, die im Einzelnen hier anzuführen, den Rahmen des Umweltberichtes sprengen würden. Die einzelnen Bestandteile dieser komplexen Beziehungen und Verflechtungen sind grundsätzlich schützenswert, da sonst angestammte Funktionen nicht mehr erfüllen werden können. Eingeschränkte oder verlorene Funktionen können erhebliche Auswirkungen auf den Menschen haben.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen aus 2.1.1 und 2.1.3, die für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind, bestehen bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und den Menschen und seine Gesundheit.

2.1.10 Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung

Das ehemalige Gelände des städtischen Betriebshofes, wird einer geordneten und qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im bauleitplanerischen Außenbereich wird somit entgegengetreten.

2.1.11 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Zur Feststellung eines eventuell erforderlichen Ausgleichsbedarfes wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung).

Die Ausgleichsberechnung schließt mit 26.571 WP für den Bestand und mit 35.675 WP für die Planung (den Eingriff). Damit ergibt sich eine rechnerische Differenz von -9.104 WP, was einer Aufwertung von ca. 34 % entspricht.

Demnach finden aus naturschutzrechtlichen, aber auch aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten, keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes statt. Dies ist vor allem auf die Entsiegelung der Bestandssituation zurückzuführen (naturschutzrechtlicher Gesichtspunkt), aber auch auf die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (naturschutzfachlicher Gesichtspunkt).

¹⁸

Aus: Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, CD des UMWELTAMTES WIESBADEN, 2003

- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- Aufgrund bestehender gesetzlicher Bestimmungen zur Geländesanierung (u. a. BBodSchG, HAltBodSchG) ist davon auszugehen, dass die derzeit im Plangebiet bestehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes (Bodenbelastungen) beseitigt werden, so dass sich der Umweltzustand bzgl. des Schutzgutes Boden verbessern wird.
- In Bezug auf das vorhandene Artenpotential (Pflanzen und Tiere) kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentliche Änderung eintritt.
- Für das Schutzgut Luft und Klima werden sich voraussichtlich keine spür- oder messbaren Veränderungen einstellen.
- 2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- Aufgrund bestehender gesetzlicher Bestimmungen zur Geländesanierung (u. a. BBodSchG, HAltBodSchG) ist davon auszugehen, dass die derzeit im Plangebiet bestehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes (Bodenbelastungen) beseitigt werden, so dass sich der Umweltzustand bzgl. des Schutzgutes Boden verbessern wird.
- In Bezug auf das vorhandene Artenpotential ist eher von einer Aufwertung (positive Beeinflussung) des Schutzgutes Tiere und Pflanzen auszugehen, da vermehrt Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung stehen wird.
- Für das Schutzgut Luft und Klima werden sich voraussichtlich keine spür- oder messbaren Veränderungen einstellen.
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima
- Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind nicht zu befürchten, so dass hier auch keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen geplant sind.
- 2.3.2 Mensch
- Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, insbesondere der künftigen Bewohner des Seniorenpflegeheimes, sind in der Planzeichnung die Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sowie die Lärmpegelbereiche zur Beurteilung des maßgeblichen Außenlärmpegels dargestellt.
- Darüber hinaus erfolgen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hinweise und Erläuterungen zu den vorhandenen Belastungen, die nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit nach sich ziehen können.
- 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bauleitplanes und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gegebenheiten nicht in Betracht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Technische Verfahren kamen bei der Umweltprüfung nicht zum Einsatz. Die Umweltprüfung erfolgte auf Grundlage folgender Fachgutachten:

- Umwelttechnische Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 70 - 72, 1. Bericht vom 23. Oktober 2002 (Baugrundbüro Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, Oktober 2002)
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung BVH Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64 - 72, 08. November 2002 (Baugrundbüro Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, November 2002)
- Abfalltechnische Erkundung des Untergrundes BVH Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64 - 72, 22. November 2002 (Baugrundbüro Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, November 2002)
- Umwelttechnische Untersuchungen des Grundwassers auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 70 - 72, 2. Bericht vom 19. Dezember 2002 (Baugrundbüro Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, Dezember 2002)
- Lärmkartierung Hessen 2007, Landeshauptstadt Wiesbaden, Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden, August 2007)
- Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung (Stadtbauplan GmbH, Darmstadt, November 2007)

Weiterhin wurden für die Umweltprüfung folgende Gesetze, Satzungen, Verordnungen, Richtlinien, Pläne, Merkblätter und sonstige Unterlagen zugrunde gelegt:

- Gesetze
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
 - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Satzungen
 - Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Wiesbaden (Baumschutzsatzung)
- Verordnungen
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
 - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
 - Kompensationsverordnung Hessen (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben)
- Richtlinien
 - VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen)

- Pläne
 - Regionalplan Südhessen 2000
 - Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010
 - Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2003
- Merkblätter
 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall)
- Sonstige Unterlagen
 - DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)
 - Umweltatlas Hessen (Homepage Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie)
 - Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung Teil II (Arbeitsgruppe Eingriffsregelung der Landesanstalten/-ämter und des Bundesamtes für Naturschutz, 1995)

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Im Hinblick auf die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen der Bodenbelastungen ist eine fachgutachterliche Begleitung der Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Weiterhin ist der Sanierungserfolg durch begleitende Untersuchungen zu dokumentieren. Einzelheiten der zu ergreifenden Maßnahmen werden im noch abzustimmenden und zu erstellenden Sanierungsplan festgehalten.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Hier ist die Landeshauptstadt Wiesbaden auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Seniorenpflegeheimes. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Im Plangebiet bestehen zum Teil erhebliche Belastungen des Bodens mit Schadstoffen, die auf den ehemaligen städtischen Bauhof zurückzuführen sind. Die Sanierung der vorhandenen Belastungen ist Voraussetzung für die Errichtung und Nutzung des geplanten Seniorenpflegeheimes. Hierfür ist ein Sanierungsplan aufzustellen, der mit von zuständigen Behörden abzustimmen ist.

Für das Plangebiet bestehen Vorgaben (u. a. aus dem bestehenden Planungsrecht, aus informellen Planungen sowie aus festgelegten Umweltschutzziele verschiedener Fachgesetze und -pläne), die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erfolgt zum einen durch eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und zum anderen durch eine Umweltprüfung. Für die wesentlichen Umweltbelange (Boden, Wasser, Lärm) konnte auf bestehende Fachgutachten bzw. Pläne zurückgegriffen werden.

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass die Belange des Umweltschutzes durch die beabsichtigte Errichtung des Seniorenpflegeheimes nicht beeinträchtigt werden. Für einige Schutzgüter des Naturhaushaltes sind durch die Umsetzung der Planung positive Auswirkungen zu erwarten. So für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser und Klima (Mikroklima), da sich nach Umsetzung der Planung der unversiegelte Flächenanteil von derzeit ca. 23 % auf mindestens 40 % erhöhen wird. Dies bedeutet einen größeren Lebensraum für Tiere und Pflanzen, einen höheren Freiflächenanteil, der für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht und zumindest mikroklimatisch wirksam sein wird.

Weiterhin wurde zur Beurteilung der Eingriffsschwere eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung durchgeführt. Diese kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der Planung eine Verbesserung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung sind aufgrund der Bestandssituation, unter Berücksichtigung der durchgeführten Umweltprüfung, daher nicht zu erwarten.

III Anlagen zur Begründung

1. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

(STADTBAUPLAN, DARMSTADT IM NOVEMBER 2007)

2. Umwelttechnische Untersuchungen

- Umwelttechnische Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 70 - 72, 1. Bericht vom 23. Oktober 2002
(BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)
- BVH Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64 - 72
Baugrunderkundung und Gründungsberatung vom 08. November 2002
(BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)
- BVH Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64 - 72
Abfalltechnische Erkundung des Untergrundes vom 22. November 2002
(BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)
- Umwelttechnische Untersuchungen des Grundwassers auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 70 - 72, 2. Bericht vom 19. Dezember 2002
(BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)

Anlagen zur Begründung

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
„DANZIGER STRASSE - SENIORENPFLEGEHEIM“
IM ORTSBEZIRK
„SONNENBERG“

1. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung (STADTBAUPLAN, DARMSTADT IM NOVEMBER 2007)

Anlagen zur Begründung

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
„DANZIGER STRASSE - SENIORENPFLEGEHEIM“
IM ORTSBEZIRK
„SONNENBERG“

2. Umwelttechnische Untersuchungen

- Umwelttechnische Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 70-72 – 1. Bericht vom 23. Oktober 2002 – (BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)
- BVH Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64-72 – Baugrunderkundung und Gründungsberatung – vom 08. November 2002 (BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)
- BVH Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 64-72 – Abfalltechnische Erkundung des Untergrundes – vom 22. November 2002 (BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)
- Umwelttechnische Untersuchungen des Grundwassers auf dem Gelände des ehemaligen Städtischen Bauhofes der Landeshauptstadt Wiesbaden in Wiesbaden-Sonnenberg, Danziger Straße 70-72 – 2. Bericht vom 19. Dezember 2002 – (BAUGRUNDBÜRO SIMON, WIESBADEN)