Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „MAINZER STRASSE - BEREICH E“ (ZENTRALER VERWALTUNGSSTANDORT) IN WIESBADEN GEMÄSS § 9 (8) BAUGESETZBUCH

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erstellt den Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Mainzer Straße - Bereich E“ in Wiesbaden mit der Zielsetzung, im Planbereich eine Verbesserung der Nutzungs- und Bebauungsqualitäten zu erreichen, sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des geplanten zentralen Justiz- und Verwaltungszentrums geschaffen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Wiesbadener Innenstadt, zwischen Gustav-Stresemann-Ring und Siegfriedring. Der Geltungsbereich wird durch die Südseite der Weidenbornstraße, die Westseite der Hasengartenstraße, die Nordseite der Hohenstaufenstraße und die Ostseite der Mainzer Straße begrenzt.

2. Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und die hierzu ergangenen Rechtsverordnungen zugrunde. Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden werden für das Plangebiet Sonderbauflächen für Verwaltung und Wohnbauflächen dargestellt.

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Am 28.09.1989 wurde von der Stadtverordneten-Versammlung die Aufstellung von Bebauungsplänen für den Planungsbereich "Beiderseits der südlichen Mainzer Straße" beschlossen.

Auf der Grundlage des am 13.09.1990 beschlossenen Entwicklungskonzepts "Mainzer Straße - City Süd" wurde eine umfassende städtebauliche Rahmenplanung für den Planungsbereich "Mainzer Straße" erstellt. Dabei wurden die Inhalte des Landschaftsplans "Westlich und östlich der Mainzer Straße", der am 12.06.1990 vom Magistrat beschlossen wurde, nach § 4 HENATG integriert.

3. Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 9,8 ha. Der gesamte Bereich wird heute bereits baulich genutzt.

Gewerbliche Flächen für Dienstleistungen (Versicherung/Grundbesitzinvestment), Büros, Werkstätten, Lager, Speditionen, Parkplätze sowie die Gartenbauzentrale stellen neben der Wohnnutzung und dem Ausbildungszentrum der Bauwirtschaft insgesamt eine ungeordnete Gemengelage dar.

Die westliche Hälfte des Plangebietes wird bisher zum größten Teil von der Gartenbauzentrale eingenommen. Die Grundstücke der Gartenbauzentrale und des Ausbildungszentrums, sowie Flächen östlich des Boulevards mit einer Gesamtfläche von rd. 37.000 m² sind im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden. Aufgrund des hohen Freiflächen- und Lagerhallenanteils in diesem Bereich ist die Ausnutzung vergleichsweise sehr niedrig (GFZ < 0,5) genutzt.

Das nordöstliche Viertel besteht aus 3 Parzellen mittlerer Größe. Die beiden Grundstücke an der Hasengartenstraße sind mit ihrer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung vergleichsweise gut ausgenutzt, das Grundstück Hohenstaufenstraße 3 hingegen ist nur eingeschossig bebaut.

Im südöstlichen Bereich wurde bereits mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude (Straßenrandbebauung) die städtebauliche Rahmenplanung realisiert.

Bei einigen Grundstücken besteht Verdacht auf Altlasten mit mittlerem Gefährdungsgrad, so z. B. im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen (jetzt ESWE-Parkplatz) und des Ausbildungszentrums der Bauwirtschaft.

Weitere größere Verdachtsflächen befinden sich auf dem Grundstück Hohenstaufenstraße 3 und dem Grundstück Hasengartenstraße 13, auf dem eine Wohnbebauung erstellt wurde.

Die Lärmbelästigung bebauter Flächen an der Mainzer Straße liegt mit mehr als 70 dB(A) stellenweise sogar über dem empfohlenen max. Richtpegel für gering empfindliche Gewerbegebiete. In Blockinnenbereichen werden 65 dB(A) und mehr erreicht.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen extremen Versiegelungsgrad (ca. 80 %) aus. Die Freiflächen werden fast vollständig als Lager- und Verkehrsflächen genutzt. Vegetationsflächen von nennenswerter Größe befinden sich lediglich auf den Grundstücken Hohenstaufenstraße 3 und Hasengartenstraße 13 und 17.

Das gesamte Plangebiet weist eine hohe Temperaturdifferenz (>5 K) gegenüber dem Umland auf. Die Wärmeinselintensität wird als Beeinträchtigungsindikator zur Beurteilung der bioklimatischen Situation herangezogen und korreliert direkt mit dem Grad der Flächenversiegelung.

Der Baumbestand ist mit Ausnahme einer kleinen Baumgruppe zwischen den Grundstücken Hasengartenstraße 15 und 17 als unbedeutend einzustufen: Lediglich im Zusammenhang mit Neubauten wurden überwiegend kleinkronige Gehölze angepflanzt.

Das Plangebiet liegt sehr verkehrsgünstig: Zum einen in der Nähe des Wiesbadener Hauptbahnhofs mit zentralem ÖPNV-Anschluss, zum anderen für den M.I.V. gut erreichbar über die Mainzer Straße, die Berliner Straße (Haupteinfallstraßen von Süden), den Gustav-Stresemann-Ring und die Bundesautobahn A 66.

Ein weiterer Standortvorteil ist die Nähe zur Innenstadt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Der Bebauungsplanentwurf basiert auf den Grundsätzen und Zielen, die in der Rahmenplanung "Wiesbaden - Mainzer Straße" (beschlossen am 17.12.1992) dargestellt sind. Dieser Rahmenplan wurde aus dem am 13.09.1990 beschlossenen Stadtentwicklungsplan für den Bereich "Mainzer Straße" weiterentwickelt.

4.2 Die vorliegende Planung hat folgende Oberziele und soll:

- einer geordneten baulichen und städtebaulichen Entwicklung des Gebiets dienen,
- eine Entwicklung fördern, die den Standortqualitäten des Gebiets Rechnung trägt (Innenstadtnähe, gute Erreichbarkeit mit M.I.V., ÖPNV und Bahn, repräsentative Lage, vorhandene Infrastruktureinrichtungen),

- die Realisierung eines zentralen Standortes für öffentliche und private Verwaltungen und tertiär gewerbliche Nutzungen ermöglichen,
- der Stärkung der Wohnnutzung in Innenstadtnähe dienen,
- derzeit minder genutzte Flächen besser ausnutzen (Verdichtung), um den Verbrauch an Grund und Boden im Außenbereich möglichst gering zu halten,
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtklimas insgesamt beitragen,
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern (Ausweisen tertiärer Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage) und
- dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen sowie durch geeignete Mischung eine Nutzungsvielfalt fördern.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

5.1 Art und Maß der Nutzung

5.1.1 Sonstige Sondergebiete (SO)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in ihrer Sitzung am 04.12. 2003 entschieden, einen zentralen Verwaltungsstandort für städtische Dienststellen auszuweisen. Ziel ist, die heute örtlich im Stadtgebiet verteilten Einrichtungen zu konzentrieren mit der Vorgabe, zukünftig überwiegend die städtische Stellen im Rathaus, am Gustav- Stresemann- Ring 15 (ZVK- Gebäude), Europaviertel und an dem neuen zentralen Verwaltungsstandort zusammen zu fassen.

Aufgrund von Standortanalysen des Stadtplanungsamtes wurde unter verschiedenen städt. Liegenschaften das Grundstück Weidenbornstraße 4 für diesen Zweck als das optimale ermittelt. Auf der Grundlage der aktuellen Beschlusslage ist der Standort für dieses Vorhaben dort umzusetzen. Auf diesem Grundstück können neben den städtischen Verwaltungsstellen noch weitere öffentliche oder private Einrichtungen grundsätzlich untergebracht werden. Es ist vorgesehen, an diesem Standort neben den Einrichtungen der Stadt auch die verstreut gelegenen Dienststellen der hessischen Justizverwaltung zusammenzufassen.

Zur Entwicklung des zentralen Verwaltungsstandortes an der Mainzer Straße ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO 1990 erforderlich. Neben den öffentlichen Verwaltungen sollen auch private Verwaltungen zugelassen werden, soweit diese büromäßig betrieben werden. Hier sind besonders Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, die in räumlicher und funktionaler Hinsicht einen großräumigen Einzugsbereich aufweisen, wie z. B. Bezirksverwaltungen, Gerichte, Arbeitsämter, u.a.m. sowie kleinere öffentliche und private Verwaltungen vorgesehen. Ergänzend zu diesen Hauptnutzungen sollen weiter auch Büro und Geschäftsgebäude, sowie Wohnungen für Personen, die durch Wahrnehmung ihrer Aufgaben mit dem Betrieb verbunden sind, zugelassen werden.

Soweit die allgemeine Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes gewahrt bleibt, können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe in geschlossenen baulichen Anlagen zugelassen werden. Auch Einzelhandelsbetriebe bis maximal 1.200 m² Bruttogeschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise können auch oberirdische Parkhäuser zugelassen werden, um die notwendigen Stellplätze ganz oder ergänzend zu Tiefgaragen nachzuweisen.

Die Nutzungsvielfalt der Sonderbaufläche soll ein möglichst breit gefächertes Angebot darstellen um damit die Akzeptanz für potentielle Investoren zu erhöhen. Gleichzeitig sind die zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen so aufeinander abgestimmt, dass die Nutzungen der Verwaltungsstandorte in sich städtebaulich spannungsfrei möglich sind.

Um auch innerhalb der Sonderbaufläche die im gesamten Planbereich „Mainzer Straße“ angestrebte Durchmischung zwischen Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, kann im obersten Geschoss Wohnen ausnahmsweise zugelassen werden.

Da die endgültigen Größen der neu zu bildenden Grundstücke innerhalb des Sondergebietes zwischen der Mainzer Straße und dem Quartiersboulevards im Rahmen des Aufstellungsverfahrens noch nicht abschließend festgelegt werden konnten, wurden im Textteil zum Bebauungsplan Ausnahmeregelungen aufgenommen, die erlauben, die Baugrenzen incl. Tiefgarage und den Gehölzstreifen im Blockinnenbereich in Abhängigkeit der neuen Grundstücksgrenzen zu variieren. Ausnahmevoraussetzung: Die Funktion und die Größe der vernetzten Grünachsen werden öffentlich- rechtlich gesichert.

Für das Bauquartier zwischen Mainzer Straße und Quartierboulevard ist im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung zur Erhöhung der Grundflächenzahl von 1,5 auf 1,6 vorgesehen. Diese Regelung soll die Möglichkeit eröffnen, den vorgesehenen Verwaltungsstandort auch dann realisieren zu können, wenn ggfs. die Grundstückszuschnitte eine erhöhte Ausnutzung erfordern. Durch diese Erhöhung dürfen grundsätzlich keine städtebaulichen Nachteile entstehen und die verkehrliche Erschließung muss gesichert sein.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entlang der Hasengartenstraße soll die Wohnnutzung überwiegen. Die Fläche ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 1,3 festgesetzt. Aufgrund des städtebaulichen Kontextes wird auch in diesem Bereich eine Nutzungsvielfalt ausdrücklich gewünscht (siehe auch Rahmenplanung). Daher werden die in § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO angegebenen Nutzungen im B-Plan als allgemein zulässig festgesetzt.

In den beiden oberen Geschossen der Straßenrandbebauung ist ausschließlich Wohnen zulässig, um die gewerbliche Nutzung sinnvoll in der Erdgeschosszone und dem 1. Obergeschoss anzusiedeln. Mit dieser vertikalen Gliederung wird die Nutzungsverträglichkeit in den Wohngebäuden gesichert.

Zur Wahrung der Gebietscharakteristik gemäß § 4 BauNVO ist dagegen im Blockinnenbereich ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

<u>Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben</u>

Im WA Gebiet sind Tankstellen (auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um die Ziele der Planung - insbesondere der Verdichtung und der Entwicklung der Standortqualitäten - erreichen zu können.

<u>Überschreitung der zulässigen GFZ im allgemeinen Wohngebiet (WA)</u>

Im WA-Gebiet wird eine GFZ von 1,3 zugelassen. Dieser Wert übersteigt die in der BauNVO 1990, § 17 Abs. 1 festgelegte Obergrenze um den Wert 0,1. Diese Überschreitung wird mit dem Wohnraumbedarf im Innenstadtgebiet von Wiesbaden begründet. Die Überschreitung wird durch folgende, im Bebauungsplan gesicherte Maßnahmen ausgeglichen:

- Versorgung des Gebietes mit Fernwärme,
- Ausbau des ÖPNV-Netzes,
- weitgehende Durchgrünung des Gebietes durch umfassende Pflanzgebote,

- Dach- und Fassadenbegrünung und
- Anordnung der Wohnnutzung in geschützten Bereichen.

5.1.3 Baustruktur

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen für das gesamte Gebiet eine höhere Ausnutzung gegenüber dem Bestand und tragen erheblich zur Erhöhung der städtebaulichen Qualitäten im Plangebiet bei.

Entlang der Mainzer Straße ist eine 6-geschossige, straßenbegleitende Bebauung festgesetzt, die zum einen die Mainzer Straße räumlich-städtebaulich fasst, zum anderen die dahinter liegenden östlichen Bereiche vor Lärmemissionen schützt.

Der Quartiersboulevard wird von einer 5-geschossigen Bebauung (Vollgeschosse) gefasst. Die Eckbebauung wird durch die 6 Vollgeschosse (inklusive ein als Staffelgeschoss auszubildendes Dachgeschoss) betont.

Grundsätzlich sind im Planbereich – außer dem Quartiersboulevard – Staffelgeschosse zulässig. Die Staffelgeschosse sollen gestalterisch den oberen Abschluss der Gebäude sichern. Dazu sind Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die anderen Straßenabschnitte im Plangebiet werden von einer raumbildenden, viergeschossigen Bebauung begleitet.

Die verdichtete Blockrandbebauung hat aufgrund ihrer Geschlossenheit und ihrer höheren Geschossigkeit zum einen straßenraumbildende Wirkung, zum anderen entsteht ein geschützter Bereich für die Wohnnutzung im Osten des Planbereiches. Für die Einrichtungen der öffentlichen und privaten Verwaltungen sowie die tertiären Nutzungen in der straßenbegleitenden Bebauung ist der höhere Öffentlichkeitsgrad und die gute Erreichbarkeit an der Straße von Vorteil. Aufgrund der im Ausgleich zur Vielfalt der Nutzungen angestrebten Homogenität im Straßenbild ist die Geschossigkeit bindend festgesetzt.

In den Blockinnenbereichen ist die Bebauung auf 3 bis max. 5 Geschosse abgestuft.

Diese städtebaulichen Qualitäten sind in Teilbereichen nicht auf den bestehenden Parzellen umsetzbar. Um eine Realisierung zu ermöglichen und grobe Nachteile für einzelne Parzellen zu vermeiden, ist in einigen Fällen eine Neuordnung der Grundstücksflächen notwendig.

Die volle Ausnutzung der überbaubaren Flächen entlang der Straßen bezüglich Grundfläche, Geschossfläche und Geschossigkeit kann nur erreicht werden, wenn ausreichend tiefe Grundstücke als Bezugsfläche zur Verfügung stehen. Hierdurch wird die gleichzeitige Realisierung der Bebauung der Blockinnenbereiche mit der straßenbegleitenden Bebauung sinnvoll.

5.2 Nebenanlagen

Um eine kleinteilige Verbauung der Blockinnenbereiche zu vermeiden und möglichst großzügige Grünflächen zu erhalten, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen.

5.3 Gemeinbedarfseinrichtung

Die Kindertagesstätten Welfenstraße 5 und Hasengartenstraße 48 stehen für die benötigten Kita-Plätze zur Verfügung.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Mainzer Straße ist die Hauptverkehrsachse, die Weidenbornstraße, die Hasengartenstraße und die Hohenstaufenstraße sind die Erschließungsstraßen des Plangebietes.

Eine Umgestaltung der Hohenstaufenstraße kann sukzessive im Rahmen notwendiger Straßen-, Kanal- und Leitungssanierungen erfolgen. Für zwischenzeitlich anfallende Leitungsarbeiten ist die Berücksichtigung der geplanten Alleebepflanzung bindend. Andererseits dienen die Ausnahmeregelungen bezüglich der festgesetzten Baumstandorte u.a. dazu, im Falle des Straßenumbaues auf vorhandene Leitungstrassen zu reagieren.

5.4.2 Umbau Mainzer Straße/ Weidenbornstraße/ Hasengartenstraße

Um die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Knotens „Mainzer Straße/ Weidenbornstraße“ den zukünftigen Belastungen, die insbesondere durch die Realisierung des zentralen Verwaltungsstandortes verursacht werden, anzupassen, ist die Verlängerung des Linksabbiegestreifens von der Mainzer Straße in die Weidenbornstraße notwendig. Dies ist mit geänderter Fahrbahnmarkierung und der Änderung des Signalprogramms zulasten des Teilrückbaus der Busspur im Bereich des Knotenpunktes Weidenbornstraße möglich. Die erforderlichen Maßnahmen für den Straßenumbau gehen zulasten des angrenzenden städtischen Grundstückes Weidenbornstraße 4. Zusätzlich wird die Weidenbornstraße um einen neuen Abbiegestreifen und 2 Parkstreifen erweitert. Zu einem späteren Entwicklungsstand, insbesondere im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten Projekte auf dem benachbarten Bauquartier „F“, wird der Ausbau des Verkehrsknotens „Weidenbornstraße/ Hasengartenstraße“ zu einem Verkehrskreisel erforderlich werden.

5.4.3 Quartiersboulevard

Der geplante Quartiersboulevard soll die räumliche und funktionale Schwerachse des Plangebietes mit hohen Aufenthaltsqualitäten werden. Die Ausgestaltung des Boulevards soll sich an den für Wiesbaden typischen Innenstadtalleen orientieren. Der Boulevard wird für die angrenzenden Bauquartiere wichtige Erschließungsfunktionen übernehmen. Soweit der Quartiersboulevard in einem ersten Bauabschnitt, beginnend von der Weidenbornstraße, nicht bis zur Hohenstaufenstraße geführt wird, ist bis zur endgültigen Fertigstellung der Anlage eine provisorische Ausfahrt zur Hohenstaufenstraße (über städtische Grundstücke) möglich.

5.4.4 Ruhender Verkehr

Bei der Behandlung des ruhenden Verkehrs (notwendige Stellplätze) steht das Ziel im Vordergrund, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten und bei der angestrebten baulichen Dichte ein Maximum an Freiraum- und Grünqualitäten zu gewährleisten.

Der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken ist daher in den WA-Gebieten in Tiefgaragen und/oder mehrgeschossigen Hochgaragen unterzubringen.

Die mögliche Lage der Tiefgaragen wird durch Flächen für Nebenanlagen in den zeichnerischen Festsetzungen eingeschränkt. Hierbei orientiert sich die maximal zulässige Bebauungstiefe der Parkierungsanlagen an der Tiefe der Bebauung im Blockinnenbereich, so dass die nord-südlich verlaufenden Grünzüge nicht eingeschränkt werden. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen, die nicht direkt von der Straße erschlossen werden können, sind durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger des Blockinnenbereiches gesichert.

Für die Hochgaragen gelten besondere bauordnungsrechtliche Gestaltungsbindungen, die unter Punkt B.4.1 der textlichen Festsetzungen aufgeführt sind. Um die angestrebte Entwicklung architektonisch hochwertiger Fassaden insgesamt zu sichern, ist die äußere Gestaltung der oberirdischen Parkhäuser auf die Nachbargebäude abzustimmen und das Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen (Ausnahmevoraussetzung s. A 1.2.2.4 des Textteiles). Die Flächen von Hochgaragen werden nicht auf die zulässige GFZ angerechnet, da diese Nutzung nicht verkehrserzeugend ist. Die dadurch bedingte Überschreitung der zulässigen GFZ in bestimmten Bereichen des Baugebietes ist aufgrund des erzielten geringeren Versiegelungsgrades im Blockinnenbereich vertretbar.

Im öffentlichen Straßenraum können u.a. im Zusammenhang mit der Alleebepflanzung Parkplätze angeordnet werden.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich ist durch das Busliniennetz der ESWE-Verkehrsgesellschaft für den Öffentlichen Personennahverkehr entlang der Mainzer Straße erschlossen.

In der Mainzer Straße sind eigene Busspuren bereits vorhanden. Die Einrichtung von weiteren Bushaltestellen wird sich künftig an den Nutzungsschwerpunkten orientieren.

Nach dem Willen der Landeshauptstadt Wiesbaden ist langfristig eine ÖPNV-Trasse von der Wiesbadener Innenstadt in Richtung Mainz/Frankfurt zu sichern. Diese Trasse verläuft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes innerhalb des Quartiersboulevards (voraussichtlich in der Mittelachse der Straße). Die Bäume der Mittelallee sind so zu wählen, dass später auch elektrische Oberleitungen unterhalb des Astwerkes möglich sind.

5.4.6 Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Plangebiet wird von Fuß- und Radwegeverbindungen durchzogen. Der Großteil der Fuß- und Radwege wird innerhalb der Grünzüge in den Blockinnenbereichen geführt, um eine möglichst hohe Attraktivität zu erreichen. Diese Fuß- und Radwege sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

5.5 Grünflächen

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sind Teil des übergeordneten Grünkonzeptes für den Gesamtbereich Mainzer Straße.

Für diesen Bereich wurde 1990 der Entwurf zum Landschaftsplan "Westlich und östlich der Mainzer Straße" erarbeitet, der am 12.06.1990 vom Magistrat beschlossen wurde (Magistratsbeschluss Nr. 709). Dieser Landschaftsplan bildet die Grundlage für die Grünkonzeption zu der beschlossenen Rahmenplanung.

In Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan vernetzen die in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünverbindungen den östlichen Grünbereich Stadion/ Kleingärten/ Friedhof mit den westlichen Grünzüge und dienen zur Durchlüftung des Gebietes. Diese Vernetzung wird durch die durchgängigen Baumreihen in den Straßen verstärkt.

<u>Landschaftsplan</u>

Der im Landschaftsplan dargestellte mittlere Grünzug auf dem alten Bahndamm, der im Süden an die Wäschbachaue anschließt und sich im Geltungsbereich entlang der Welfenstraße fortsetzen sollte, wird in der Grünkonzeption der Rahmenplanung in zwei parallel nord-südlich verlaufende Grünzüge aufgeteilt, die durch die ost-westlich verlaufenden Grünverbindungen vernetzt werden. Diese Grünzüge setzen sich im Bebauungsplanbereich D fort und enden im Bebauungsplanbereich A an den Ost-West-Grünverbindungen.

Die Abweichung vom Landschaftsplan wird aus folgenden Gründen notwendig, die sich aus der Gesamtbetrachtung des Gebietes der südlichen Mainzer Straße (Geltungsbereich des Rahmenplanes) erschließen:

Die großen Baublöcke des ursprünglichen Gewerbegebietes mit annähernd 300 m Tiefe, die sich südlich im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bereich A finden, sind für die beabsichtigte Umstrukturierung und Verdichtung für Dienstleistungs- und Wohnnutzung nicht geeignet, da eine Bebauung mit geeigneter Körnung nicht sinnvoll erschlossen werden kann. Weiter wären in den Großblöcken Nutzungskonflikte zwischen verschiedenen Nutzungen verstärkt zu erwarten.

In der Broschüre zur Rahmenplan-Fortschreibung aus dem Jahre 1992 sind die Übereinstimmungen und Abweichungen vom Landschaftsplan zusätzlich erläuternd dargestellt und begründet.

Die in den Blockinnenbereichen verlaufenden Grünzüge und Grünverbindungen tragen entscheidend zur Umfeldqualität des Gebietes bei. Die Grünzüge vernetzen sich in den Blockinnenbereichen mit den privaten Gärten. Innerhalb dieser Grünzüge befinden sich 2 Kinderspielplätze und die halböffentlichen Aufenthaltszonen, die durch ein im Grünen geführtes Fußwegenetz miteinander verbunden sind.

Um die Funktion des Grünstreifens (Nord/Süd) zu gewährleisten, müssen die Anknüpfungspunkte dieser Flächen an der Hohenstaufenstraße und Weidenbornstraße wie im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt, aufgenommen werden.

Die bestehenden Bäume, die innerhalb der geplanten Grünflächen und den Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden können, sind im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

Der Baumbestand, der mit der Planung kollidiert (Bauflächen) ist nicht zur Erhaltung festgesetzt. Sobald diese Bäume aufgrund von Baumaßnahmen weichen, greifen die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Damit wird die Begrünung des Quartiers langfristig gesichert.

Die Aufwertung der Hohenstaufenstraße als Grünverbindung wird durch eine Alleenbepflanzung gewährleistet.

Zur Verbesserung des Stadtklimas und im Interesse stadtökologischer Belange wird für das gesamte Gebiet eine starke Durchgrünung angestrebt. Hierzu werden zahlreiche Pflanzgebote für die Grundstücksfreiflächen nach § 9 (1) 25 BauGB sowie Dach- und Fassadenbegrünung und eine weitgehende Bepflanzung der Straßenräume mit Baumreihen vorgeschrieben. Der Bestand an großkronigen Bäumen und zusammenhängenden Grünflächen wurde in der Planung berücksichtigt und nach § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt.

Um die Spitzenbelastung der Entwässerung bei stärkeren Regenfällen zu reduzieren, sind begrünte Dächer und die Minimierung der Flächenversiegelung festgesetzt. Auf die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung und der Brauchwassernutzung wird hingewiesen.

5.5.1 Spielplätze

Im Blockinnenbereich des allgemeinen Wohngebietes an der Hasengartenstraße sind als Nachrüstung der sozialen Infrastruktur zukünftig zwei Kinderspielplätze vorgesehen, die für Kinder von 6 bis 11 Jahren und 12 bis 17 Jahren bestimmt sind. Diese Spielplätze werden mit der baulichen Entwicklung weiterer Geschosswohnungsbauten in der Umgebung notwendig. Der Ausbau der Spielplätze soll nach den Richtlinien der Deutschen Olympischen Gesellschaft erfolgen; dabei sind die Bestimmungen des Grünordnungsplanes der Stadt Wiesbaden von 1978 anzuhalten.

5.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Freiflächen wurden ein möglichst niedriger Versiegelungsgrad und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (80 % der Grundstücksfreifläche) angestrebt.

Die Grünzüge in den Blockinnenbereichen sind als Wohnungs- bzw. büronahe Freizeit- und Erholungsflächen gedacht. Sie sind mit Pflanzgeboten nach § 9 (1) 25 a + b BauGB festgesetzt.

5.6 Gestaltungskonzept

Mit dem Ziel einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Gestaltung der Baumaßnahmen im Plangebiet wurden gemäß § 81 HBO Gestaltungsvorschriften bezüglich Dachform, Fassadengestaltung, Gebäudesockel, Einfriedung der Grundstücke, Aufbewahrung der Müllbehälter, Werbeanlagen und Parabolantennen vorgenommen.

Einfriedungen im Blockinnenbereich werden auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt, um eine optische Offenheit innerhalb der Baublöcke zu gewährleisten.

6. Umweltbericht

6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

(Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Stand Nov. 2000)

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde im Jahr 2000 ein Vergleich der Flächenversiegelung von Bestand und Planung durchgeführt, der eine deutliche Verbesserung der stadtökologischen Parameter aufzeigte, so dass eine weitergehenden Differenzierung nach Biotoptypen nicht mehr erfolgen muss. (s. Anlage 1)

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden deutlich verbesserte Grünmaßnahmen ausgewiesen, so dass von einer optimierten Bilanzierung zu Gunsten des internen Ausgleichs ausgegangen werden kann.

Die Verbesserung der stadtökologischen Situation durch die Abnahme der Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung von öffentlichen und privaten Grundstücken gesichert.

6.2 Schutz und Pflege wildwachsender Pflanzen und Tiere

Zum Schutz und Pflege wildwachsender Pflanzen und Tiere (Avifauna und Insektenwelt) werden im Landschaftsplan die Ausweisung zusammenhängender Grünflächen, die Wahl überwiegend einheimischer Gehölze, die extensive Pflege der Flächen und die Förderung naturnaher Vegetation angestrebt.

Diese Ziele werden auf der Ebene der Bebauungsplanung u. a. durch Festsetzungen zum Anpflanzen bestimmter Bäume, Sträucher, sowie von Grünanlagen gesichert.

6.3 Lärmemission

Der Lärmschutz für die Wohngebäude an der Hasengartenstraße wird durch 2 Alternativmaßnahmen gewährleistet: Zum einen die Zonierung der Wohnungen, mit dem Ziel, sensible Räume an der straßenabgewandten Seite anzuordnen; zum anderen die Ausstattung mit Schallschutzfenstern und entsprechenden Lüftungseinrichtungen.

Im Rahmen des Modellvorhabens „Umweltverträglichkeitsprüfung für das Gewerbegebiet Mainzer Straße“ wurden die Lärmimmissionen im Plangebiet untersucht.

Anhand der Ergebnisse einer Verkehrszählung im Jahre 1990 wurde unter Berücksichtigung der Arbeitsplatzschwerpunkte Annahmen über die Verkehrsströme getroffen. Hieraus wurden mittels einer vereinfachten Formel aus den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ die Immissionen an den Bebauungsfronten im Gebiet ermittelt.

Diese Verkehrszählung wurde im Frühjahr 2004 aktualisiert.

Die Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich V (nach DIN 4109) sind als in allen Situationen ausreichend anzusehen. Für geringer belastete Bereiche sind nach entsprechendem Nachweis auch geringer dimensionierte Schutzmaßnahmen zulässig.

Die Lärmbelastung durch die Mainzer Straße beträgt in den Blockinnenbereichen zur Zeit noch 65 dB(A). Um die Blockinnenbereiche vor den Immissionen zu schützen, wurde parallel zur Mainzer Straße eine sechsgeschossige Blockrandbebauung zwingend festgesetzt.

6.4 Klima/Luft

Durch möglichst geringe Flächenversiegelung und umfangreiche grünordnerische Maßnahmen (siehe 5.5) sowie Dach- und Fassadenbegrünung wird ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Stadtökologie insgesamt geleistet.

Die Wärmeintensität wird durch die vorgenannten Maßnahmen zukünftig von Stufe 3 (hoch) auf Stufe 2 (mittel) reduziert. Dies bedeutet eine Temperaturdifferenz von 2 bis maximal 5 K zum Umland.

Eine deutliche Verbesserung der lufthygienischen Situation ist durch den Anschluss des Plangebietes an die Fernwärmeversorgung zu erwarten: Die Schadstoffimmissionen durch Hausbrand werden zukünftig durch die Festsetzungen eingeschränkt.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzüge sowie die Grünverbindungen in Ost-West-Richtung dienen neben der Durchlüftung des Gebietes der Grünvernetzung. Die geplanten Brückenbauwerke, die aus erschließungstechnischen Gründen die Hauptbaukörper entlang des Quartiersboulevards verbinden, müssen zur Erhaltung der Querlüftung des Blockinnenbereiches ab Erdniveau mindestens eine lichte Höhe von 6,0 m aufweisen.

6.5 Wasser

Bei der Umsetzung der Planung wird der Anteil versiegelter Flächen deutlich reduziert, so dass dann eine verstärkte Infiltration der Niederschläge in den Untergrund stattfinden kann. Die begrünten Dachflächen verzögern und reduzieren den Abfluss der Niederschlagswasser.

Darüber hinaus wird auf die verschiedenen Möglichkeiten der Regenwassernutzung und -versickerung hingewiesen, um die Grundwasserreserven zu schonen.

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

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

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Durchführung einer historisch-deskriptiven 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 orientierende umwelttechnische Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse beider Untersuchungsschritte liegen als Gutachten vor:

1. Aktenrecherchen der Nutzungs- bzw. Standortgeschichte der einzelnen Grundstücke (sog. „Historische Recherchen“); Gutachten vom 06.08.1991 der Biocontrol GmbH in Ingelheim.
2. Umwelttechnische Erkundung der Qualität des Untergrundes der einzelnen Grundstücke (Boden- und Bodenluftuntersuchungen); Gutachten von 1996 des Büros PEDOS GmbH in Mannheim.

Das umwelttechnische Gutachten (Punkt 2) beinhaltet jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse durchgeführter Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde.

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

Nach § 9, Abs. 5 Ziff. 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 Stofftoxität auch verschiedene potentielle Aufnahmemöglichkeiten (oral, inhalativ, über Hautkontakt oder sekundär über Nahrungsaufnahme) von unterschiedlichen Personengruppen wie Kleinkinder, Jugendliche oder Erwachsene berücksichtigt (vgl. Anlage: "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 grundsätzlich ausschlaggebend. Für Flächen geplanter öffentlicher Kinderspielplätze wurden die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufe S1 herangezogen.

Eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan gem. § 9, Abs. 5 Ziff. 3 BauGB erfolgte bei 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 gem. § 9, Abs. 5 Ziff. 3 BauGB

In den beigefügten Tabellen "Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen Bebauungsplan Mainzer Straße (Bereich E) " , Spalten 1 und 3, sind Art und Umfang von Bodenbelastungen aufgeführt, die zur Kennzeichnung von Flächen gem. § 9, Abs. 5 Ziff. 3 BauGB im Bebauungsplan führten (siehe auch Anlage Nr. 2 der Begründung)

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.

7. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet wird an die Fernwärmeversorgung der Mainzer Straße angeschlossen.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die bestehenden Netze. Die für den vollständigen Ausbauzustand des gesamten Bereiches Mainzer Straße erforderliche elektrische Leistung wird zukünftig durch neue Umspannwerke gedeckt werden.

Die Abwasser-Entsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Die Kapazität ist ausreichend, da durch die Verringerung der Flächenversiegelung die Effekte der Zunahme der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen ausgeglichen werden.

Im Zuge der Herstellung des Quartiersboulevards ist das vorhandene Kanalnetz entsprechend zu ergänzen.

Zusätzliche Maßnahmen zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers bringen eine weitere Entlastung.

8. Verlagerung bestehender Betriebe

Zur Umsetzung des zentralen Verwaltungsstandortes ist die vorherige Umsiedlung der Gartenbauzentrale sowie der Obst- und Gemüsegroßhändler zwingende Voraussetzung. Die Gartenbauzentrale bietet eine umfassende Produktpalette für jedermann zur Bewirtschaftung gärtnerischer Flächen an; die Großhändler beliefern überwiegend ortsansässige Einzelhändler als auch gastronomische Betriebe. Für diesen notwendigen Standortwechsel hält die Stadt ein geeignetes Grundstück an der Erich-Ollenhauer-Straße vor. Die Entwicklung und Umsetzung des neuen Standortes der Gartenbauzentrale in Biebrich / Erich-Ollenhauer-Straße 8-10 wurde bereits eingeleitet.

9. Flächenbilanz und Statistik

Geltungsbereich insgesamt	ca. 9,8 ha
Sonstige Sondergebiete	ca. 5,5 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,0 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,2 ha
Spielplätze	ca. 0,1 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 2,0 ha

Wohneinheiten Bestand:	101
Wohneinheiten Planung:	ca. 100

Bei der überschlägigen Ermittlung der geplanten Wohneinheiten (WE) wurde im allgemeinen Wohngebiet ein Wohnanteil von 70 % (Rest Büro und sonstige Dienstleister) bei einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro WE angenommen.

10. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Zur Realisierung der Planung auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes sind in Einzelfällen die Grundstücksgrößen und –zuschnitte so zu ändern, dass geeignete Baugrundstücke entstehen. Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach § 45 BauGB muss nicht zwingend angewendet werden, da die Grundstücke des Planbereiches bereits überwiegend bebaut und verkehrlich erschlossen sind. Der Landeshauptstadt Wiesbaden kommt bei der Umsetzung der einzelnen Projekte eine wichtige Vermittlerfunktion zu, gemeinsam mit den betroffenen Grundstückseigentümern auf eine freiwillige Neuordnung der Eigentumsverhältnisse hinzuwirken.

11. Kosten und Beiträge

Voraussichtlich geschätzte Kosten

Herstellungskosten

1. Herstellung des Quartiersboulevard incl. Kanal	ca.1.523.000 €
2. Ausbau Weidenbornstraße / neuer Kreisel Hasengartenstr.	ca. 600.000 €
3. Anlage der öffentlichen Grünfläche (rd. 2350 m²)	ca.118.000 €
4. Herstellung eines Kinderspielplatzes (6- 11 Jahre)	ca.24.000 €
5. Herstellung eines Kinderspielplatzes (12- 17 Jahre)	ca.45.000 €
Gesamt:	ca.2.310.000€

Grunderwerbskosten

Die zur Herstellung des Quartiersboulevards benötigten Flächen sind nur teilweise im Eigentum der Stadt. Es müssen noch rd. 5.150 m² zusätzlich von der ESWE- Versorgungs AG als auch von privater Hand erworben werden.

Zur Ausbildung des Kreuzungspunktes „Hasengartenstraße / Welfenstraße“ sowie zum notwendigen Umbau der Weidenborn- und Hohenstaufenstraße werden noch insgesamt rd. 1250 m² Fläche benötigt, die sich z.Zt. im Privateigentum befinden.

Zur Herrichtung der öffentlichen Grünfläche muss eine Fläche von rd. 2350 m² erworben werden. Die Umsetzung der beiden Spielplätze erfordert zusammen den Ankauf von rd. 750 m² Grundstücksfläche.

Für die festgesetzten öffentlichen Flächen müssen insgesamt rd. 9500 m² Grundstücksfläche neu erworben werden.

Die zur Umsetzung der Planung benötigten Flächen sind auf der Grundlage des § 34 BauGB als Bauland einzustufen. Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 400 € pro m². Damit beziffern sich die Kosten für die Stadt zum Ankauf der notwendigen Grundstücke auf rd. 3,8 Mio. €.

Die zum Grunderwerb erforderlichen finanziellen Mittel sind, abhängig vom Zeitpunkt der Herstellung der öffentlichen Anlagen, rechtzeitig zum städtischen Haushalt anzumelden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Stadt Eigentümerin von mehreren Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rd. 37.000 m², die für die Realisierung des zentralen Verwaltungsstandortes als Baugrundstück dienen. Um die straßenbegleitende Randbebauung entlang des Quartiersboulevards (Gebäude für Einrichtungen der Stadtverwaltung) umsetzen zu können, sind von der ESWE- Versorgungs-AG zusätzlich noch eine Teilfläche von rd. 1.300 m² zu erwerben.

Erschließungskosten

Da als Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet“ mit einer zulässigen GFZ von 1,3 bzw. 1,5 für die angrenzenden Grundstücke zum Quartiersboulevard vorgesehen ist, ist gemäß § 5 Ziffer 1.1.3 der Erschließungssatzung vom 31.10.2001 der Erschließungsaufwand bis zu einer Breite von 23 m beitragsfähig. Voraussetzung ist jedoch, dass für die vom Quartiersboulevard erschlossenen Grundstücke eine Erschließungsanlage mit ihren Teileinrichtungen in dieser Breite erforderlich ist. Teileinrichtungen innerhalb der gesamten Breite von 30 m, die darüber hinaus auch nicht angrenzende Grundstücke bzw. der Allgemeinheit zu Gute kommen, sind nicht erschließungsbeitragsfähig

Für Umbaumaßnahmen an der Mainzer Straße können ggf. bis zu 50% aus GVFG-Mitteln als Zuschuss gewährt werden.

Im Auftrag

Thomas Metz

Anlagen zur Begründung:

1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Mainzer Straße – Bereich E“.
2. Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
3. Untersuchung zur verkehrlichen Anbindung des ESWE-Betriebsgeländes und des geplanten Zentralen Justiz- und Verwaltungsstandortes an das übergeordnete Straßennetz vom Oktober 2004. (siehe auch Anlage 6 dieser Sitzungsvorlage)