

Bauleitplanung der Landeshauptstadt Wiesbaden

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Südlich der Friedrich-List-Schule" im Ortsbezirk Südost

Inhaltsangabe:

1. Geltungsbereich und Größe
2. Anlass zur Durchführung
3. Übergeordnete und bestehende Bauleitpläne
4. Umweltbericht
5. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise
 - 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.6 Nebenanlagen
6. Erschließung des Plangebietes
 - 6.1 Verkehrliche Erschließung
 - 6.2 Öffentlicher Personennahverkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Grün- und Freiflächenplanung
Eingriffs- / Ausgleichsflächenbilanzierung
9. Immissionen/Altlasten
10. Eigentumsverhältnisse
11. Statistische Angaben
12. Kosten
13. Zeichnerische Darstellung des VEP

1. Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Ortsbezirk Südost zwischen Mainzer Straße und Berliner Straße.

Der Geltungsbereich besteht aus zwei Abschnitten.

Der nördliche Teil wird begrenzt
im Westen durch die Ostseite der Hasengartenstraße (Fl. Nr. 30/1),
im Norden durch die Südseite des Flurstückes Fl. Nr. 23/2 (Berufsschule) und
im Osten durch die Westseite des Flurstückes Fl. Nr. 23/5 (Berufsschule).
Im Süden liegt die Begrenzung in gedachter Verlängerung zwischen den Flurstücken
Fl. Nr. 32/4 und 32/5 (westlich der Hasengartenstraße), knickt nach ca. 44m nach Norden
und schließt mehrfach abknickend zwischen den auf der rückwärtigen
Grundstücksgrenze stehenden Gebäuden an die Parzelle Fl. Nr. 23/5 an. Hierbei wird
das Grundstück Fl. Nr. 27/3 geteilt.

Der südliche Teil wird begrenzt
im Westen durch die Ostseite der Hasengartenstraße (Fl. Nr. 30/1),
im Norden durch die Südseite des Flurstückes Fl. Nr. 27/3,
im Osten durch die Westseite des Flurstückes Fl. Nr. 52 (Kleingarten) und
im Süden durch die Nordseite der Flurstücke Fl. Nr. 48/17, 48/20 und 48/21.

Die Größe beträgt ca. 11.771 m² und umfasst folgende Grundstücke in der Flur 50:
Flurstücke FL. Nr. 27/3 (teilweise), 48/14, 48/16, 49/5, 49/6 und 160/5 (teilweise).

2. Anlass zur Durchführung

Die Firma Vitronic ist Anbieter kundenspezifischer Systemlösungen im Bereich der industriellen Bildbearbeitung.

Ca. 250 Mitarbeiter sind in diesem Betrieb beschäftigt, davon ca. 200 am Bürostandort in Wiesbaden, Hasengartenstraße 14. Dort liegt der Firmensitz der Firma Vitronic GmbH und der G.B.B.N. GmbH, Immobilienverwaltungsgesellschaft. Die Produktions- und Lagerstätte befindet sich derzeit in Ginsheim-Gustavsburg. Dort sind ca. 50 Mitarbeiter beschäftigt.

Zur Verbesserung innerbetrieblicher Arbeitsabläufe beabsichtigt die Firma Vitronic die Produktions- und Lagerstätte in die Hasengartenstraße 10 in unmittelbare Nähe des Bürostandortes zu verlegen.

Das Grundstück, auf dem der Neubau der Produktions- und Lagerstätte vorgesehen ist, wird derzeit durch den städtischen Bauhof genutzt und ist im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Stadion Berliner Straße“ (Wiesbaden 1976/4) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Der Bauhof soll verlagert werden. Der Auszug ist zum 31.12.2005 vorgesehen.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat ihre Zustimmung signalisiert, dass die überplanten Flächen für schulische Zwecke nicht mehr benötigt werden und die Zweckbindung in den Bauleitplänen entfallen kann.

3. Übergeordnete und bestehende Bauleitpläne

3.1 Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Baufläche gekennzeichnet.

3.2 Flächennutzungsplan, wirksam seit 15.11.2003

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wird der nördliche Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die südliche Teilfläche ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Das geplante Vorhaben lässt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickeln.

Daher ist parallel zum Aufstellungsverfahren des VEP ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Es ist die Darstellung gemischte Baufläche vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wiesbaden – Erbenheim mit einer Bauhöhenbeschränkung von max. 210,0 m ü. NN.

3.3 Bebauungsplan Wiesbaden 1976/4 „Stadion Berliner Straße“, rechtskräftig seit 15.6.1976

Der nördliche Teilbereich ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Berufsschule“ festgesetzt.

Die GRZ beträgt 0.4 und die GFZ 1.0.

Es ist eine gruppenmäßige Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenze liegt im Westen in einem Abstand von 5.0 m hinter der Grundstücksgrenze. In alle anderen Richtungen läuft sie über die seitliche Grundstücksgrenze hinaus.

Der südliche Teilbereich ist als Mischgebiet festgesetzt.

Die GRZ beträgt 0.5 und die GFZ 1.0.

Es ist die offene Bauweise und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit IV festgesetzt.

Die Baugrenze liegt im Westen, im Norden und im Osten in einem Abstand von 5.0 m hinter der Grundstücksgrenze. Nach Süden läuft sie über die seitliche Grundstücksgrenze hinaus.

Der Bebauungsplan vom Juni 1976 bildete die rechtliche Grundlage für das bestehende Bürogebäude im südlichen Teilbereich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Wiesbaden 1976/4 „Stadion Berliner Straße“, die in dem Planungsgebiet gelten, werden durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Südlich der Friedrich-List-Schule“ ersetzt.

Die städtebaulichen Grundzüge des alten Bebauungsplanes in Bezug auf Lage der vorderen Baugrenze, Höhenentwicklung und Dichte werden bei der Neukonzeption beachtet.

4. Umweltprüfung/Umweltbericht

4.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Ortsbezirk Südost von Wiesbaden. Es wird im Osten durch die Hasengartenstraße, im Norden durch die Flächen der Berufsschule, im Osten ebenfalls durch die Flächen der Berufsschule und Kleingärten und im Süden durch Wohnbauflächen begrenzt.

4.2 Art des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt sein viergeschossiges Bürogebäude im Plangebiet 2 im Baufeld 4 um ein Geschoss aufzustocken, das Foyer zu erweitern und im Plangebiet 1 Produktions- und Lagerflächen zu entwickeln.

Betriebsbeschreibung

VITRONIC ist Anbieter kundenspezifischer Systemlösungen im Bereich der industriellen Bildverarbeitung. Gemeinsam mit den Kunden werden maßgeschneiderte Systemlösungen für die Bereiche Fabrikautomation, Qualitätsprüfung, Identifikation und Verkehrstechnik erarbeitet. Ein hochqualifiziertes Team von über 250 Mitarbeitern, davon ca. 140 Ingenieure, setzt mit Planung und Ausführung der Systeme Maßstäbe in Funktion und Qualität. Als Nachweis hervorragender Leistungen und Referenzen konnte VITRONIC mehrfach bedeutende Aufträge im Bereich der Bildverarbeitung akquirieren (z.B. Logistiksystem im weltgrößten Paketverteilzentrum von UPS in den USA; Kontrollsystem im Rahmen der LKW-Mauteinführung in der Bundesrepublik Deutschland).

Der Produktionsbetrieb ist geprägt durch einen hohen Grad kundenspezifischer Individuallösungen, wobei die anspruchsvolle Komponentenmontage einen deutlichen „Laborcharakter“ aufzeigt. VITRONIC verfügt über eine Kleinstteilelagerung an den Standorten Ginsheim und Wiesbaden. Das große Artikelsortiment wird in der Regel über Kleintransporteure und stets tagsüber angeliefert.

Am Standort Ginsheim erfolgt eine tägliche Anlieferung von durchschnittlich 2-3 Kleintransporten und 1-2 LKW. Diese liefern oftmals auch den Standort Wiesbaden an, so dass durch die Verlagerung keine Mehrbelastung entsteht. Die Kernarbeitszeit ist von 09.00 Uhr bis 16.00 Uhr, wobei das übliche Arbeitszeitfenster der Belegschaft in der Zeit von 07.00 Uhr bis 18.00 Uhr liegt. Nur in Ausnahmefällen weicht die Arbeitszeit hiervon ab (< 2%). Am Standort Ginsheim sind rund 50 Mitarbeiter tätig, hiervon ca. 20 Mitarbeiter motorisiert. Die bessere Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel am Standort Wiesbaden lässt keine wesentlich höhere Verkehrsbelastung durch eine Verlagerung erwarten, da die Firma fast keinen Besucherverkehr anzieht.

4.3 Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Gesamtgelände besteht aus 2 Grundstücksteilen.

Das Plangebiet 1 umfasst ca. 5.560 m².

In einem ersten Bauabschnitt soll ein dreigeschossiges Gebäude auf einer Grundfläche von ca. 1.757 m² errichtet werden. Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt ca. 4.460 m².

Im zweiten Bauabschnitt soll ein weiteres Gebäude errichtet werden auf einer Grundfläche von ca. 567 m². Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt ca. 1.701 m².

Die für die beiden Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden auf einem Parkdeck bzw. ebenerdig untergebracht.

Die Größe des Parkdecks beträgt 736m² und kann 66 PKW aufnehmen. Zur Minimierung der Rampenlängen wird die Höhe der unteren Parkebene um eine halbe Geschosshöhe abgesenkt. An der südlichen Grundstücksgrenze werden weitere 10 Stellplätze ebenerdig angeordnet.

Das Plangebiet 2 umfasst 5.801 m².

In diesem Gebiet wird das bestehende Bürogebäude lediglich im Baufeld 4 um ein weiteres Obergeschoss ergänzt. Es ist eine Erweiterung der Bruttogeschosfläche um ca. 920 m² vorgesehen.

Im Innenhof ist die Erweiterung des Foyers geplant. Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt ca. 200 m².

Als Option ist eine Ergänzung von Stellplätzen vorgesehen. Dies sollen in Form von Stapelparkgaragen auf einer bestehenden Stellplatzfläche angeordnet werden.

Die geplante Größe beträgt ca. 180 m².

Die Gesamtfläche, auf der Veränderungen vorgenommen werden, beträgt ca. 11.361 m².

Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich darüber hinaus eine öffentliche Verkehrsfläche, deren Größe ca. 410 m² beträgt. An dieser Fläche verändert sich nichts und wird somit in diesem Umweltbericht nicht weiter erwähnt.

4.4 Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan erhält für das Plangebiet die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen:

In einem Vorhaben- und Erschließungsplan kann ein Vorhaben abweichend von den unter § 2 bis § 11 BauNVO aufgeführten Arten der baulichen Nutzung exakt definiert werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht, da nur über eine maßgeschneiderte Bauleitplanung mögliche nachbarliche Konfliktsituationen gelöst werden können.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet 2 soll das bestehende Bürogebäude im Baufeld 4 um ein Geschoss aufgestockt und das Foyer erweitert werden. Damit wird die zulässige GFZ von 1.0 auf 1.2 überschritten.

Zur Verbesserung innerbetrieblicher Abläufe sollen im Plangebiet 1 Produktions- und Lagergebäude errichtet werden. Auch hier wird voraussichtlich die zulässige GFZ von 1.0 auf 1.2 überschritten.

Bei der Bemessung der GFZ sind die möglichen Nutzflächen von Nichtvollgeschossen zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens „Mainzer Straße“ aus dem Jahr 2005 wurde die bauliche Dichte in den Plangebieten auf max. GFZ 1,0 festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung des Gesamtplanbereiches bei vollständiger Realisierung der Vorhaben zu gewährleisten.

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde dabei eine tertiär gewerbliche Nutzung unterstellt. Soweit die tatsächliche gewerbliche Nutzung in dem Plangebiet kein höheres Verkehrsaufkommen als eine tertiär gewerbliche Nutzung verursacht, kann die Ausnahmeregelung zur Überschreitung der GFZ auf max. 1,2 zugelassen werden. Dieser Nachweis ist vom Bauantragsteller zu führen.

Auf der Grundlage dieser Festsetzung wurde eine Verkehrliche Stellungnahme (Sept. 2005) vom Büro Heinz + Feier GmbH erarbeitet, in dem die Auswirkungen des Fahrzeugverkehrs im Vergleich zum Ist-Bestand aufgezeigt werden. Aus dieser Verkehrsprognose geht hervor, dass keine Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität im untersuchten Bereich zu erwarten sind.

Die zulässigen Nutzungen auf jeder Ebene der Baufelder 1a, 1b, 3 und 4 sind im Plan aufgeführt.

Im Baufeld 1a werden auf der Erdgeschosebene nur Produktions- und Lagerflächen vorgesehen. Auf der Ebene 2 werden nur Produktionsflächen vorgesehen und auf der dritten Ebene Büro- und Sozialräume sowie Produktionsflächen.

Im Baufeld 1b werden auf allen Ebenen nur Produktions- und Lagerflächen zugelassen. Da der zweite Bauabschnitt unmittelbar an die benachbarte Schreinerei der WJW angrenzt, wird darüber hinaus noch die genaue Lage dieser Nutzungen definiert. Hierbei sind die Lagerflächen als „lärmunempfindliche“ Nutzung als Puffer zur Schreinerei anzuordnen.

Im Baufeld 3 ist im Erdgeschoss ein Foyer geplant. Im Übrigen befinden sich noch Ausstellungsflächen im Erdgeschoss. Auf allen anderen Ebenen befinden sich Büro- und Sozialräume.

Im Baufeld 4 befindet sich auf der ersten Ebene die Tiefgarage, auf den Ebenen 2 – 4 Büro- und Sozialräume. Auf der obersten Ebene sind Büro- und Besprechungsräume geplant.

Immissionsschutzrechtlich haben die Plangebiete 1 und 2 die Richtwerte eines Mischgebietes einzuhalten. Sie stellen somit Nutzungen dar, von denen keine Störungen zu den angrenzenden Wohnnutzungen ausgehen und in einem Mischgebiet zulässig wären.

Bauweise

In den Plangebieten 1 und 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäude länger als 50.0 m ausgebildet werden und dennoch die erforderlichen Abstandsflächen nach §6 HBO einhalten müssen. Als Obergrenze einer möglichen Längenausbildung eines Gebäudes wird ein Maß von 75 m festgelegt.

Von der Abstandsregelung ist lediglich das Baufeld 2, in dem eine Parkpalette zulässig ist, ausgenommen. Für diese bauliche Anlage wird zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt und im Textteil die zulässige Bauhöhe zwingend auf 125,20 m üB. NN (OK Fußboden der obersten Parkdeckebene) festgesetzt. Dadurch kann die die Abstandsflächenregelung aufgehoben werden.

Die Unterschreitung der Abstandsfläche innerhalb des Plangebiets 1 ist städtebaulich vertretbar, da die umgebenden Grundstücke im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden stehen und die dort befindlichen Schulgebäude einen ausreichenden Abstand zu dem Parkdeck aufweisen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet 1 wird in drei Baufelder gegliedert. Auf diese Weise können die zulässigen Nutzungen/Ebene sowie die maximal mögliche Höhenentwicklung in den Baufeldern genau bestimmt werden. Gleichzeitig kann durch Realisierung des ersten Bauabschnittes (Baufeld 1a) die Schließung des Straßenraumes hergestellt werden.

Im Plangebiet 2 wird durch Festlegung der Baufelder im Wesentlichen der Bestand wiedergegeben. In den einzelnen Baufeldern werden ebenfalls die dort zulässigen Nutzungen und Bauhöhen bestimmt.

Auf die Festsetzung einer Zahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da die Höhenentwicklung über die maximal zulässigen Bauhöhen exakt definiert ist. Die festgesetzten Höhen entsprechen dem Maß der umgebenden Bebauung, für die

maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt sind.

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Plangebiete sind durch planerische Festsetzung nahezu rundum einzugrünen. Da das Maß der Begrünung und die Begrünungsstreifen relativ gering sind, werden zur Verbesserung des Kleinklimas und der Regenrückhaltung in beiden Gebieten darüber hinaus Festsetzungen getroffen, die das Mindestmaß zu begrünender Dachfläche regelt.

Nebenanlagen

Im Plangebiet 2 sind zwei Flächen für Nebenanlagen gekennzeichnet. Die Tiefgarage besteht und wird lediglich in ihrem Bestand dargestellt. Die zweite Nebenanlage ist parallel der Hohenstaufenstraße vorgesehen. Sie liegt auf der derzeit bestehenden Stellplatzfläche und soll als Option für mögliche zusätzliche Stellplätze vorgesehen werden. Ist dies der Fall, soll an dieser Stelle die Realisierung von Stapelparkplätzen vorgesehen werden. Die Stellplätze werden vom Grundstück angefahren.

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung.

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

Behandlung des Oberflächenwassers aus den Dachflächen.

Im Plangebiet 1 ist das auf den Dachflächen aufgefangene Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln, um ggf. mit dem aufgefangenen Wasser die Grünanlagen bewässern bzw. das Grauwasser für die Toilettenspülung benutzen zu können. Der Überlauf kann auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, wenn eine schadlose Ableitung des Regenwassers gewährleistet ist und, da der Boden nur eine geringe Wasserleitfähigkeit aufweist, eine Gefährdung der Gebäudesubstanz durch Schichtwasser ausgeschlossen werden kann.

Bestandsbeschreibung

Nördlicher Teilbereich

Auf dem ca. 5.560 m² großen Grundstück ist derzeit der Bauhof des Grünflächenamtes untergebracht. Am Bauhof sind ca. 30 Mitarbeiter beschäftigt, die auch am Standort ihre Kraftfahrzeuge abstellen.

Die auf dem Grundstück angeordneten Gebäude sind ein- bis zweigeschossig. Der überwiegend durch mehrgeschossige Gebäude gefasste Straßenraum ist an dieser Stelle aufgelöst.

Es findet auf Grund erforderlicher innerbetrieblicher Abläufe tagsüber ein ständiger Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kleintransportfahrzeuge statt.

Gegenüber dem Bauhof, Hasengartenstraße 9 und 9a, befindet sich ein Wohnhaus.

Südlicher Teilbereich

Auf diesem Grundstück befindet sich derzeit das viergeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude der Firma. Im hinteren Teilbereich ist die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage angeordnet. Besucherparkplätze befinden sich seitlich bzw. vor dem Gebäude.

Geplante Nutzung

Nördlicher Teilbereich

Auf dem Gelände soll in zwei Bauabschnitten in maximal dreigeschossiger Bauweise die Produktions- und Lagerstätte errichtet werden.

Zur Erhaltung des städtebaulichen Grundkonzeptes des Bebauungsplanes Wiesbaden 1976/4 „Stadion Berliner Straße“ und zur Schließung der „Baulücke“ wird das Gebäude des ersten Bauabschnittes mit der Vorderkante 5 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet. Die für diese Nutzung erforderlichen Stellplätze werden am nördlichen Rand des Grundstückes angeordnet. Für den 1. Bauabschnitt sind lediglich ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Sollte der zweite Bauabschnitt realisiert werden, wird über diesen Stellplätzen eine zweite Ebene angeordnet. In diesem Fall werden die ebenerdigen Stellplätze leicht abgesenkt, um die Höhe der oberen Ebene und die Rampenlängen begrenzen zu können.

Südlicher Teilbereich

Das Baufeld 4 soll um ein Geschoss aufgestockt und das im Innenhof des Baufeldes 3 erweitert werden. Als Option ist die Anordnung zusätzlicher Stellplätze auf der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Diese sollen als Stapelparkgarage auf einer bestehenden Stellplatzfläche errichtet werden.

4.5 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

- Baugesetzbuch § 1 a :
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß;
- Bundesbodenschutzgesetz § 1:
Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen;
- Hessisches Wassergesetz § 42 (3):
Verwertung und Versickerung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser;
- Bundesnaturschutzgesetz § 2 (1) Nr.6:
Schutz und Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas;
- Bundesimmissionsschutzgesetz §§ 1, 50:
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

4.6 In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

- Regionalplan Südhessen 2000:
Das Ziel der Standortverbesserung wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verbunden. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen , wie Grundwasser, Boden und Klima sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt.
- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010, Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung:
Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln.
Sämtliche kontaminierten 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).

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. Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollenen sowie bedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurück zu geben. Eine weitere Lärmbelastung ist zu vermeiden.

- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden:
In diesem Fachplan sind Wohn- und sonstige Bauflächen (Bestand) mit einer Grünachse in Ostwestrichtung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dargestellt.
- Klimaanalyse Wiesbaden 1994:
Die Bewertungskarte weist den Planbereich als „Sanierungszone B1 „ aus, d.h. als Fläche hoher passiver Klimaempfindlichkeit und mit negativer Bedeutung für die benachbarten Siedlungsstrukturen.
Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt sollten als gegensteuernde Maßnahmen zunächst Entsiegelung und anschließend intensive Begrünung erfolgen. Zukünftige Versiegelungen oder bauliche Verdichtungen sollten aus klimafunktionaler Sicht unter Berücksichtigung der belüftungsstrukturellen Gegebenheiten nur in Ausnahmefällen und unter Zugrundelegung strengster Auflagen ermöglicht werden.
- Rahmenplan Mainzer Straße 1992:
Der Rahmenplan sieht im nördlichen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf (Schule), im südlichen Bereich eine gemischte Baufläche vor. Vorgesehen ist ein schmaler Grünzug entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und in Verlängerung der Hohenstaufenstraße.
- Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main 2005:
Mit der Verabschiedung der „Luftqualitätsrahmenrichtlinie“ von 1996 hat die Europäische Union eine neue Qualität der Luftreinhaltepolitik in Europa eingeleitet. Mit einer Richtlinie und den nachfolgend verabschiedeten Tochtrichtlinien wurden Luftqualitätsziele für einzelne Luftschadstoffe festgelegt, die von den Mitgliedsstaaten umzusetzen waren.
Die Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität in den letzten 25 Jahren waren erfolgreich, wie die vorliegenden Luftreinhaltepläne alter Prägung und die Berichte mit Ergebnissen der Emissions- und Immissionsüberwachung aus den letzten Jahren zeigen.
Die Erhebungen für den jetzt zu erstellenden Luftreinhalteplan bauen in großem Umfang auf die in früheren Jahren durchgeführten Emissions- und Immissionserhebungen in der Region auf. 1975 wurden in Hessen Belastungsgebiete nach § 47 BImSchG ausgewiesen; die Belastungsgebiete Rhein-Main (Wiesbaden) und Untermain (das Gebiet von Raunheim im Westen über Frankfurt am Main, Offenbach, Hanau bis Krotzenburg im Osten) sind jetzt in dem das gesamte Untermaingebiet bis Darmstadt und Wiesbaden umfassende „Gebiet des Luftreinhalteplans Ballungsraum Rhein-Main“ enthalten.
Der Luftreinhalteplan mit Maßnahmenplan enthält eine Dokumentation der Belastungssituation 2002 sowie für die Messstationsstandorte mit festgestellter Immissionsgrenzwertüberschreitung eine emittentenbezogene Ursachenanalyse, die beschreibt, welche Emittentengruppen die erhöhten Immissionsbelastungen verursachen, und einen Maßnahmenplan, der aufzeigt, mit welchen Maßnahmen die Immissionsbelastung unter die Immissionsgrenzwerte abgesenkt werden kann.

Der Luftreinhalteplan soll nachvollziehbar machen, wie die zur Senkung der Immissionsbelastung erforderlichen Maßnahmen begründet sind und wie sie zur Verringerung der Immissionsbelastung beitragen.

- Lufthygienische Untersuchungen Mainzer Straße, Vergleich 1989/90 und 2003:
Anlass für die Untersuchungen waren die aktuellen Planungen im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Planungsbereichs Mainzer Straße. Da die künftigen Entwicklungen in diesem Bereich einen wesentlichen Einfluss auf die lokalklimatischen und voraussichtlich auch lufthygienischen Verhältnisse haben, wurde die vorliegende Datenbasis aus den Jahren 1989/1990 im Jahr 2003 aktualisiert.
Im Jahr 2003 wurden in der Zeit von Mai bis einschließlich Dezember an 5 Stellen im Bereich der Mainzer Straße lufthygienische Messungen durchgeführt. Zusätzlich wurde im Bereich der Rheingaustraße - in etwa auf der Höhe des Salzbachaustritts – ein Messpunkt eingerichtet. In einigen Fällen mussten gegenüber 1989/1990 Vergleichsmesspunkte gefunden werden, da die Anfahbarkeit der ursprünglichen Punkte nicht mehr gewährleistet war. Die Verschiebungen sind insgesamt nicht so gravierend als dass sie einen wesentlichen Einfluss auf die Aussagekraft des Ergebnisses ausüben.
- Lärminderungsplan 1996:
Der am 01. September 1990 in Kraft getretene § 47 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eröffnet durch seinen ganzheitlichen Ansatz die Chance, einen alle Teilbereiche umfassenden Lärmschutz zu erzielen. Er verpflichtet erstmals zur Ermittlung der Lärmbelastung der verschiedenartigen Lärmquellen und auf dieser Basis zur Erstellung von Maßnahmenplänen.

4.7 Art und Weise, wie die in Fachgesetzen und – plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Bauleitplanung berücksichtigt wurden

§ 1a Baugesetzbuch / Regionalplan Südhessen / FNP 2010:

Die Bauleitplanänderung betrifft eine Fläche, die im Ist-Zustand bereits stark versiegelt ist. Im Plangebiet 1 ist nach der Festsetzung des Bebauungsplanes „Stadion Berliner Straße“ eine Versiegelung des Grundstückes von ca. 3336 m² zulässig. Tatsächlich sind derzeit jedoch ca. 5000 m² befestigt.

Nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Südlich der Friedrich-List-Schule“ können zukünftig ca. 4448 m² versiegelt werden.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen stellt dies eine um 1112 m² höhere zulässige, aber eine um 552 m² geringere tatsächliche Versiegelung dar.

Im Plangebiet 2 wird durch die Errichtung des Fovers eine zusätzliche Fläche von 200 m² befestigt.

Danach wird in der Planung eine Entsiegelung von ca. 352 m² vorgenommen.

Bundesbodenschutzgesetz § 1 BauGB/ FNP 2010:

Die Fläche Hasengartenstraße 8 bis 12 mit Hohenstufenstraße 9 gilt als Altfläche wegen bestehender Hinweise auf ehemalige gewerbliche Nutzungen, für deren Standorte ein potentieller Verdacht auf Untergrundverunreinigungen gilt (Bauhof des städt. Garten- und Friedhofsamtes, Malerwerkstatt, Jugendwerkstatt, Bauunternehmen, Schreinerhandwerk).

Die Fläche Hasengartenstraße 14 gilt als Altfläche wegen früherer kontaminationsverdächtiger Nutzungen (Eigenverbrauchtankstelle und Werkstätten). In 1987 erfolgte eine Um-/Neubaumaßnahmen auf der Fläche mit anschließender Nutzung als Büro-/Verwaltungsstandort.

Zwecks Vermeidung eines planerischen Konfliktes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Überbauung von möglichem kontaminierten und sanierbedürftigen Gelände – durch im wesentlichen Neubau Produktion und Lager) wurde eine Überprüfung des Kontaminationsverdacht durchgeföhrt.

Die Aufgabenstellung, die Art und der Umfang der umwelttechnischen Untersuchung wurden mit dem Umweltamt abgestimmt. Die gutachterliche Stellungnahme wurde vom Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH mit Datum vom 31. August 2005 erarbeitet und dessen Ergebnis vom Umweltamt überprüft.

Danach wurden im Geltungsbereich die Flächen in dem o.a. Gutachten umwelttechnisch untersucht, bei denen ein Verdacht auf Schadstoffbelastung des Bodens bestand. Hierbei wurden keine erheblichen Belastungen vorgefunden, die zu einer zeichnerischen Kennzeichnung im Bebauungsplan gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB führen.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist dennoch nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrunds zu schließen. So können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind.

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

Grundwasserkontaminationen sind im Planungsbereich nicht bekannt. Grund- und Schichtwasser wurden in keiner der Sondierungen angetroffen.

Hessisches Wassergesetz § 42 (3):

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.

Bei der Umsetzung der Planung wird der Anteil versiegelter Flächen reduziert, so dass eine verstärkte Infiltration der Niederschläge in den Untergrund stattfinden kann. Die im Bauleitverfahren festgesetzte Begrünung von Dachflächen verzögern und reduzieren den Abfluss des Niederschlagswassers.

Minimierung der Flächenversiegelung und begrünte Dächer reduzieren ebenfalls die Spitzenbelastung der Entwässerungssysteme.

Auf die verschiedenen Möglichkeiten der Regenwassernutzung wird hingewiesen.

Bundesnaturschutzgesetz § 2 (1) Nr.6 / Klimaanalyse Wiesbaden

Der Planbereich befindet sich unter klimaökologischen Aspekten in einer Sanierungszone. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht grundsätzlich keine Erhöhung der Versiegelung vor. In der Planung sind umfangreiche zusätzliche Begrünungsmaßnahmen durch Baumpflanzungen, Dachbegrünung sowie Anlage von Grünflächen vorgesehen. Dem Sanierungserfordernis wird damit Rechnung getragen.

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan:

Der Landschaftsplan stellt den Bereich als bebaute Fläche dar. Nördlich des Plangebietes 1 verläuft eine Grünachse in Ost-West-Richtung.

Grünachsen werden im Flächennutzungsplan mit seinem eingeschränkten Detaillierungsgrad aus plangraphischen Gründen nicht dargestellt.

Durch die Festsetzung von qualitativ hochwertigem Grün am Rande der Grünachse werden die grünräumlichen Belange in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

Rahmenplan Mainzer Straße 1992:

Die Nutzungsvorstellungen des Rahmenplans widersprechen im nördlichen Bereich den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Aufgabe eines Teils der Gemeinbedarfsfläche ist jedoch umweltplanerisch unproblematisch.

Durch die Festsetzung von qualitativ hochwertigem Grün am Rande der Grünachse werden die grünräumlichen Belange in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

Lärminderungsplan 1996 / Bundesimmissionsschutzgesetz :

Die Konfliktpläne sind nach den Schallimmissionsplänen und dem Immissionsempfindlichkeitsplan die dritte Stufe bei der Erstellung eines Lärminderungsplanes. Durch Vergleich (Substraktion) der Schallpegel der Schallimmissionspläne mit den gebietsabhängigen Immissionsgrenzwerten des Immissionsempfindlichkeitsplanes werden diejenigen Gebiete ermittelt, in denen Überschreitungen auftreten.

Im Planbereich wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt.

Die Belastung lag bei ca. 50 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main 2005 / Lufthygienische Untersuchungen Mainzer Straße, Vergleich 1989/90 und 2003 / Bundesimmissionsschutzgesetz:

Die Daten der Stationen aus dem Luftreinhalteplan im Ballungsraum konnten nicht berücksichtigt werden, da sie vom Plangebiet zu weit entfernt liegen (2 Stationen: Wiesbaden- Ringkirche und Wiesbaden-Süd).

Die lufthygienischen Untersuchungen zeigen für das Gesamtgebiet Mainzer Straße einen Rückgang der Belastung mit Luftschadstoffen um mehr als 60 % auf.

Ein Handlungsbedarf bezüglich anzupassender Darstellungen im Planungsbereich liegt somit nicht vor.

4.8 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung

Unter dem Kapitel Eingriffs – und Ausgleichsplanung wird im Detail der vorgenommene Eingriff ermittelt und aufgezeigt, wie dieser ausgeglichen werden soll.

Nachfolgend werden die vorhabenbezogenen Wirkungen auf die weiteren Schutzgüter untersucht und dargestellt.

Schutzgut Mensch

Der Bauhof stellt eine negative Beeinträchtigung für die dem Bauhof gegenüberliegenden Bewohner dar. Im Wesentlichen besteht die Beeinträchtigung aus den ständigen Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kleintransporter und dem als Baulücke anzusehenden Gelände.

Durch die geplante Baumaßnahme, die sich in den Straßenraum entlang der Hasengartenstraße einfügt, wird die städtebauliche Lücke in diesem Bereich auf harmonische Weise geschlossen. Das Schutzgut Mensch wird dadurch wieder mit einbezogen.

Immissionsschutzrechtlich hat die geplante Nutzung die Richtwerte eines Mischgebietes einzuhalten. Auch dadurch ist sichergestellt, dass sich zukünftig gegenüber dem Schutzgut Mensch eine Verbesserung einstellen wird.

Schutzgut Pflanze

Das Schutzgut Pflanze existiert im Plangebiet 1 nahezu gar nicht. Auf dem Gelände stehen lediglich 4 größere Birken. Ansonsten ist das Gelände zu ca. 90% versiegelt.

Durch die Verlegung der Grundstückszufahrten sind zwei Ahorne betroffen.

Der vorgefunden Grünbestand wird nicht gepflegt.

Im Plangebiet 2 wird im Innenhof des Bürogebäudes eine Erweiterung des Foyers vorgenommen und damit der Lebensraum des Schutzgutes Pflanze eingeschränkt.

Im Plangebiet 1 wird durch Aufgabe des zu 90% befestigten Bauhofgeländes eine Entsiegelung des Bodens um 560 m² erreicht (die max. GRZ incl. aller Überschreitungsmöglichkeiten nach §19 Abs. 4 BauNVO liegt zukünftig bei 0.8).

Im Plangebiet 2 werden zusätzlich 200 m² versiegelt.

Somit ergibt sich in der Gesamtbilanz eine entsiegelte Fläche von 360 m².

Hierdurch wird eine Verbesserung des Lebensraumes für das Schutzgut Pflanze erreicht. Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, dass bei der Bepflanzung nur einheimische Arten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu verwenden sind.

Schutzgut Tier

Das Plangebiet liegt im Bereich urban geprägter Lebensräume. Die zuvor beschriebene spärliche Vegetation hatte für das Schutzgut Tier eine eher negative Einwirkung. Schutzräume sind kaum vorhanden. Dort, wo sie ev. vorhanden sein könnten (Rand zum Schul- und Kleingartengelände), werden keine Eingriffe vorgenommen. Im Bereich des Plangebietes 1 werden bauliche Vorhaben von der rückwärtigen Grundstücksgrenze zurückgenommen und erweitern dadurch, wenn auch geringfügig, den Lebensraum für Tiere.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

Im Plangebiet 1 wird durch Aufgabe des zu 90% befestigten Bauhofgeländes eine Entsiegelung des Bodens um 560 m² erreicht (max. GRZ incl. aller Überschreitungsmöglichkeiten nach §19 Abs. 4 BauNVO liegt zukünftig bei 0.8).

Im Plangebiet 2 werden zusätzlich 200 m² versiegelt.

Somit ergibt sich in der Gesamtbilanz eine entsiegelte Fläche von 360 m².

Im Plangebiet 1 ist das auf den Dachflächen aufgefangene Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln, um ggf. mit dem aufgefangenen Wasser die Grünanlagen bewässern bzw. das Grauwasser für die Toilettenspülung benutzen zu können. Der Überlauf kann auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, wenn eine schadlose Ableitung des Regenwassers gewährleistet ist und, da der Boden nur eine geringe Wasserleitfähigkeit aufweist, eine Gefährdung der Gebäudesubstanz durch Schichtwasser ausgeschlossen werden kann.

Für das Baugrundstück Hasengartenstraße 10 wurde durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH eine Umwelttechnische Untersuchung des Untergrunds und der Bausubstanz (Stand: 31. August 2005) vorgenommen.

Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass in den untersuchten Bodenproben keine erheblichen Schadstoffkonzentrationen, die auf einen nutzungsbedingten Schadstoffeintrag zurückzuführen sind, nachgewiesen werden konnten und somit keine zeichnerische Darstellung im Vorhaben- und erschließungsplan erforderlich ist.

Da die Bodenuntersuchung nur stichpunktartigen Charakter hatte, wird weiter empfohlen den Boden auch unterhalb der Bodenplatten der Werkstätten untersuchen zu lassen.

Parallel zur Bodenuntersuchung wurde auch die Bausubstanz abfalltechnisch überprüft. Auf dieser Grundlage wurden konkrete Handlungsempfehlungen vorgeschlagen, nach der die Baustoffe zu entsorgen sind.

Nach dem Abbruch der Gebäudesubstanz werden weitere Bodenproben vorgenommen. Für den Fall, dass sich unterhalb der Gebäude eine Bodenverunreinigung bestätigen sollte, wird sichergestellt, dass dieser Boden auszutauschen ist.

Unter „Hinweise“ wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, in welcher Form ggf. kontaminierter Boden sowie die abgebrochenen Baustoffe zu entsorgen sind bzw. welche abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten sind.

Schutzgut Luft

Für die geplante Betriebserweiterung liegt eine verkehrliche Stellungnahme des Büros Heinz und Feier GmbH (Stand: September 2005) vor, in dem die Auswirkungen des Individualverkehrs auf das umgebende Straßennetz untersucht wurden. Ein Verkehrszuwachs ist danach als gering anzusehen.

Daraus ergibt sich auch keine Erhöhung der mit dem Fahrverkehr verbundenen Verkehrsimmissionen.

Die Plangebiete liegen in einem Bereich, in dem ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen ist.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich für neue Gebäude durch die Einhaltung der Energieeinsparverordnung gegenüber dem derzeitigen Bestand eine Verbesserung in Bezug auf den Wärmeenergieverbrauch einstellen wird.

Somit wird sich durch die geplante Baumaßnahme keine Verschlechterung der Luftqualität einstellen.

Schutzgut Klima

Im Plangebiet 1 werden die eingeschossigen Gebäude des Bauhofes durch höhere Gebäude ersetzt. Durch die größeren Fassadenflächen werden sich die kleinklimatischen Bedingungen verschlechtern.

Diesem wird entgegengewirkt, in dem 60% der Dachfläche der Baufelder 1a und 1b extensiv zu begrünen ist. Dies entspricht einer Mindestfläche bei voller Bebauung von ca. 1.521 m².

Im Plangebiet 2 tritt durch das Aufstocken des Baufeldes 4 um ein Geschoss ebenfalls eine, wenn auch fast nicht mehr darstellbare, negative Beeinträchtigung des Kleinklimas ein. Dies trifft auch auf die im Innenhof geplante Erweiterung des Foyers zu.

Diesem soll entgegengewirkt werden, in dem das mit einer 40 cm starken Erddeckung bestehende begrünte Tiefgaragendach planungsrechtlich gesichert wird sowie 60% der Dachfläche des Baufeldes 5 extensiv zu begrünen ist (ca. 800 m²).

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich wirksamer Kalt- bzw. Frischluftentstehungs- oder Abflussgebieten.

Dennoch besteht ein Luftaustausch zwischen den Kleingärten und den großflächigen Grünanlagen des Schulgeländes im Osten zur Wohnbebauung westlich der Hasengartenstraße.

Dieser Luftaustausch wird im Bereich der Hohenstufenstraße unverändert belassen.

An der Nordseite des Plangebietes 1 wird sich der Luftaustausch sogar geringfügig verbessern lassen, da das geplante Parkdeck maximal eine Höhe von 2.80 m aufweisen darf und damit geringer ausfällt als die derzeit bestehende Bebauung.

Zur Verbesserung des Luftaustausches werden auch die festgesetzten Dachbegrünungen beitragen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes innerhalb einer Baufläche. Das Schutzgut Landschaft wird dadurch nicht berührt.

Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter werden vom Vorhaben nicht berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler gefunden werden, ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege einzuschalten ist.

Schutzgut Sachgüter

Als Sachgut sind die im Plangebiet 1 bestehenden baulichen Anlagen des städtischen Bauhofes von der Maßnahme betroffen. Diese sind aber im Wesentlichen Lager- und Nebengebäude. Nach den Zielvorgaben des Regionalplanes sind innerstädtisch wesentlich höhere bauliche Dichten anzustreben, um den Flächenverbrauch an der Peripherie von Ortschaften eindämmen zu können.

Mit der Überplanung wird den Zielen der Regionalplanung gefolgt. Durch die Ansiedlung einer höherwertigeren weniger störenden Nutzung wird die bestehende ersetzt. Dadurch erfährt das Quartier in der Hasengartenstraße eine Aufwertung.

Schutzgüter - Wechselwirkung

Bedingt durch die geringe Fläche des Plangebiets von ca. 11.361 m² und der Lage innerhalb einer bebauten Ortslage, finden nur unwesentliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern statt.

Daher wird an dieser Stelle nochmals auf die positive Wirkung auf alle Schutzgüter hingewiesen, die durch die geplante Baumaßnahme in Verbindung mit den vorgesehenen planerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten ist.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Auf die weitere Ausarbeitung dieses Kapitels wird verzichtet, da aus dem zuvor Beschriebenen, weder Ansatzpunkte einer zu erwartenden Beeinträchtigung oder Benachteiligung durch die geplante Baumaßnahme auf die Umwelt zu erwarten sind bzw. sich nachweisen lassen.

Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachung nicht vorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein können, kann im Zuge einer allgemeinen Überwachung im Zuge der laufenden Umweltbeobachtungen erfolgen, die auf der Grundlage bestehender Vorgaben ohnehin erforderlich sind. Für den Umweltaspekt Boden kann das Altlastenkataster der LH Wiesbaden als Datengrundlage für ein Monitoring betrachtet werden. Für den Aspekt Luft existieren kontinuierliche Messstationen des Landes Hessen. Zusätzlich führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßige Luft- und Lärmmessprogramme durch. Eventuelle Messerfordernisse hinsichtlich des Grundwasserpegels ergeben sich aus dem hydrogeologischen Gutachten, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen ist.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben

Folgende Datengrundlagen wurden verwendet:

Vorhandenes Grundlagenmaterial:

- Landschaftsplan der LH Wiesbaden zum Flächennutzungsplan (Wiesbaden 2000)
- Lärminderungsplan (Wiesbaden, 2002)
- Luftreinhalteplan Rhein-Main, 1. Fortschreibung 1991; 2. Fortschreibung 2005
- Klimaanalyse Wiesbaden 1994
- Digitale Denkmalschutzkartierung 2005

Folgende Untersuchungen sind auf der B-Plan-Ebene noch durchzuführen:

Auf der Bebauungsplanebene sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

4.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat ergeben, dass durch die Änderungen gemäß Punkt 4 der Begründung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

So lassen sich für folgende Schutzgüter Verbesserungen prognostizieren:
Mensch, Pflanze, Tier, Boden, Wasser, Luft, Klima und Sachgut

Für folgende Schutzgüter lassen sich keine Veränderungen feststellen, da sie entweder nicht mehr messbar sind oder weil sie durch die Maßnahme nicht betroffen werden:
Landschaft und Kulturgut

Auswirkungen auf Schutzgüter sind somit nicht vorhanden und nicht zu erwarten.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan werden die Plangebiete 1 und 2 als gemischte Baufläche dargestellt.

In einem Vorhaben- und Erschließungsplan kann ein Vorhaben abweichend von den unter § 2 bis § 11 BauNVO aufgeführten Arten der baulichen Nutzung exakt definiert werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht, da nur über eine maßgeschneiderte Bauleitplanung mögliche nachbarliche Konfliktsituationen gelöst werden können.

Betriebsbeschreibung

VITRONIC ist Anbieter kundenspezifischer Systemlösungen im Bereich der industriellen Bildverarbeitung. Gemeinsam mit den Kunden werden maßgeschneiderte Systemlösungen für die Bereiche Fabrikautomation, Qualitätsprüfung, Identifikation und Verkehrstechnik erarbeitet. Ein hochqualifiziertes Team von über 250 Mitarbeitern, davon ca. 140 Ingenieure, setzt mit Planung und Ausführung der Systeme Maßstäbe in Funktion und Qualität. Als Nachweis hervorragender Leistungen und Referenzen konnte VITRONIC mehrfach bedeutende Aufträge im Bereich der Bildverarbeitung akquirieren (z.B. Logistiksystem im weltgrößten Paketverteilzentrum von UPS in den USA; Kontrollsystem im Rahmen der LKW-Mauteinführung in der Bundesrepublik Deutschland).

Der Produktionsbetrieb ist geprägt durch einen hohen Grad kundenspezifischer Individuallösungen, wobei die anspruchsvolle Komponentenmontage einen deutlichen „Laborcharakter“ aufzeigt. VITRONIC verfügt über eine Kleinstteilelagerung an den Standorten Ginsheim und Wiesbaden. Das große Artikelsortiment wird in der Regel über Kleintransporteure und stets tagsüber angeliefert.

Am Standort Ginsheim erfolgt eine tägliche Anlieferung von durchschnittlich 2-3 Kleintransporten und 1-2 LKW. Diese liefern oftmals auch den Standort Wiesbaden an, so dass durch die Verlagerung keine Mehrbelastung entsteht. Die Kernarbeitszeit ist von 09.00 Uhr bis 16.00 Uhr, wobei das übliche Arbeitszeitfenster der Belegschaft in der Zeit von 07.00 Uhr bis 18.00 Uhr liegt. Nur in Ausnahmefällen weicht die Arbeitszeit hiervon ab (< 2%). Am Standort Ginsheim sind rund 50 Mitarbeiter tätig, hiervon ca. 20 Mitarbeiter motorisiert. Die bessere Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel am Standort Wiesbaden lässt keine wesentlich höhere Verkehrsbelastung durch eine Verlagerung erwarten, da die Firma fast keinen Besucherverkehr anzieht.

Nördlicher Teilbereich

Im Plangebiet 1 soll in zwei Bauabschnitten auf drei bis vier Ebenen die Produktions- und Lagerstätte errichtet werden.

Zur Erhaltung des städtebaulichen Grundkonzeptes des Bebauungsplanes Wiesbaden 1976/4 „Stadion Berliner Straße“ und zur Schließung der „Baulücke“ wird das Gebäude des ersten Bauabschnittes (Baufeld 1a) mit der Vorderkante 5 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet. Mit der Realisierung des ersten Bauabschnittes soll 2006 begonnen werden. Die für diese Nutzung erforderlichen Stellplätze werden am nördlichen Rand des Grundstückes angeordnet. Für den 1. Bauabschnitt sind lediglich ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Sollte der zweite Bauabschnitt realisiert werden, wird über diesen Stellplätzen eine zweite Ebene angeordnet. In diesem Fall werden die ebenerdigen Stellplätze leicht abgesenkt, um die Höhe der oberen Ebene und die Rampenlängen begrenzen zu können. Der zweite Bauabschnitt (Baufeld 1b) ist im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Der Zeitpunkt für die Realisierung dieses Bauabschnitt ist zur Zeit nicht bekannt.

Südlicher Teilbereich

Im Plangebiet 1 befindet sich derzeit das viergeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude der Firma. Im hinteren Teilbereich ist die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage angeordnet. Besucherparkplätze befinden sich seitlich bzw. vor dem Gebäude.

Das Baufeld 4 soll um ein Geschoss aufgestockt und das im Innenhof liegende Foyer erweitert werden.

Als Option ist die Anordnung zusätzlicher Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Diese sollen als Stapelparkgaragen auf der Fläche der derzeit bestehenden Stellplätze angeordnet werden.

Im Einzelnen:

Im Plangebiet 2 soll das bestehende Bürogebäude im Baufeld 4 um ein Geschoss aufgestockt und das Foyer erweitert werden. Damit wird die zulässige GFZ von 1.0 auf 1.2 überschritten.

Zur Verbesserung innerbetrieblicher Abläufe sollen im Plangebiet 1 Produktions- und Lagergebäude errichtet werden. Auch da wird voraussichtlich die zulässige GFZ von 1.0 auf 1.2 überschritten.

Bei der Bemessung der GFZ sind die möglichen Nutzflächen von Nichtvollgeschossen zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens „Mainzer Straße“ aus dem Jahr 2005 wurde die bauliche Dichte in den Plangebietten auf max. GFZ 1,0 festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung des Gesamtplanbereiches bei vollständiger Realisierung der Vorhaben zu gewährleisten.

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde dabei eine tertiär gewerbliche Nutzung unterstellt. Soweit die tatsächliche gewerbliche Nutzung in dem Plangebiet kein höheres Verkehrsaufkommen als eine tertiär gewerbliche Nutzung verursacht, kann die Ausnahmeregelung zur Überschreitung der GFZ auf max. 1,2 zugelassen werden. Dieser Nachweis ist vom Bauantragsteller zu führen.

Auf der Grundlage dieser Festsetzung wurde eine Verkehrliche Stellungnahme (Sept. 2005) vom Büro Heinz + Feier GmbH erarbeitet, in dem die Auswirkungen des Fahrzeugverkehrs im Vergleich zum Ist-Bestand aufgezeigt werden. Aus dieser Verkehrsprognose geht hervor, dass keine Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität im untersuchten Bereich zu erwarten sind.

Die zulässigen Nutzungen auf jeder Ebene der Baufelder 1a, 1b, 3 und 4 sind im Plan aufgeführt.

Im Baufeld 1a werden auf der Erdgeschosebene nur Produktions- und Lagerflächen vorgesehen. Auf der Ebene 2 werden nur Produktionsflächen vorgesehen und auf der dritten Ebene Büro- und Sozialräume sowie Produktionsflächen.

Im Baufeld 1b werden auf allen Ebenen nur Produktions- und Lagerflächen zugelassen. Da der zweite Bauabschnitt unmittelbar an die benachbarte Schreinerei der WJW angrenzt, wird darüber hinaus noch die genaue Lage dieser Nutzungen definiert. Hierbei sind die Lagerflächen als „lärmunempfindliche“ Nutzung als Puffer zur Schreinerei anzuordnen.

Im Baufeld 3 ist im Erdgeschoss ein Foyer geplant. Im Übrigen befinden sich noch Ausstellungsflächen im Erdgeschoss. Auf allen anderen Ebenen befinden sich Büro- und Sozialräume.

Im Baufeld 4 befindet sich auf der ersten Ebene die Tiefgarage, auf den Ebenen 2 – 4 Büro- und Sozialräume. Auf der obersten Ebene sind Büro- und Besprechungsräume geplant.

Immissionsschutzrechtlich haben die Plangebiete 1 und 2 die Richtwerte eines Mischgebietes einzuhalten. Sie stellen somit Nutzungen dar, von denen keine Störungen zu den angrenzenden Wohnnutzungen ausgehen und in einem Mischgebiet zulässig wären.

Im Flächennutzungsplan umfasst die gemischte Baufläche auch den Bereich zwischen den Plangebieten 1 und 2. Als vorbereitender Bauleitplan ermöglicht diese Darstellung damit auch die Realisierung eines Wohngebäudes auf dieser Fläche. Die Verträglichkeit wäre nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gegeben.

Danach wird der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den ausgewiesenen Nutzungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

5.2 Bauweise

In den Plangebieten 1 und 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäude länger als 50,0 m ausgebildet werden und dennoch die erforderlichen Abstandsflächen nach §6 HBO einhalten müssen. Als Obergrenze einer möglichen Längenausbildung eines Gebäudes wird ein Maß von 75 m festgelegt.

Von der Abstandsregelung ist lediglich das Baufeld 2, in dem eine Parkpalette zulässig ist, ausgenommen. Für diese bauliche Anlage wird zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt und im Textteil die zulässige Bauhöhe zwingend auf 125,20 m üB. NN (OK Fußboden der obersten Parkdeckebene) festgesetzt. Dadurch kann die die Abstandsflächenregelung aufgehoben werden.

Die Unterschreitung der Abstandsfläche innerhalb des Plangebiets 1 ist städtebaulich vertretbar, da die umgebenden Grundstücke im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden stehen und die dort befindlichen Schulgebäude einen ausreichenden Abstand zu dem Parkdeck aufweisen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet 1 wird in drei Baufelder gegliedert. Auf diese Weise können die zulässigen Nutzungen/Geschoss und Bauhöhen in den Baufeldern genau bestimmt werden.

Gleichzeitig kann durch Realisierung des ersten Bauabschnittes (Baufeld 1a) die Schließung des Straßenraumes hergestellt werden.

Im Plangebiet 2 wird durch Festlegung der Baufelder im Wesentlichen der Bestand wiedergegeben. In den einzelnen Baufeldern werden ebenfalls die dort zulässigen Nutzungen/Geschoss und Bauhöhen bestimmt.

5.4 Verkehrsfläche

Verkehrsflächen werden durch die Planung nicht berührt. Zur Erschließung des Plangebietes 1 werden lediglich die Zufahrten verändert (näheres siehe unter verkehrliche Erschließung).

5.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Plangebiete sind durch planerische Festsetzung nahezu rundum einzugrünen. Da das Maß der Begrünung und die Begrünungsstreifen relativ gering ist, werden zur Verbesserung des Kleinklimas und der Regenrückhaltung in beiden Gebieten darüber hinaus Festsetzungen getroffen, die das Maß der Dachbegrünung regelt.

Im Einzelnen:

Die Planung sieht eine umfassende Eingrünung beider Gebiete vor. Um eine angemessene Qualität der Bepflanzung zu erzielen, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass 70% dieser Flächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen sind. Gleiches gilt für die stellplatzgliedernden Bäume.

Um eine dauerhafte Gewähr für die Bepflanzung zu sichern, wird festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in 1.0 m Höhe, zu schützen und im Bedarfsfall zu ersetzen sind.

Des weiteren wird festgesetzt, dass 60% der Dachfläche der Baufelder 1a, 1b und 5 extensiv zu begrünen ist. Die erforderliche Mindeststärke der Substratschicht wird in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die bestehende Tiefgaragenbegrünung im Baugebiet 2 mit einer Erddeckung von 40 cm wird planungsrechtlich gesichert.

Eine Fassadenbegrünung wird nicht festgesetzt, da das Bürogebäude im Baugebiet 2 rundum Fenster aufweist und die geplanten Gebäude im Baufeld 1a nach Westen und im Baufeld 1b nach Norden und Osten durch die festgesetzten Pflanzflächen angemessen eingegrünt sind.

Zum Innenhof im Baugebiet 1 wird eine Fassadenbegrünung für nicht sinnvoll gehalten, da sich an diesen Fassaden Kletterpflanzen nicht bzw. nur eingeschränkt entwickeln können. Zum einen ist beabsichtigt die Fassade mit einer Aluminiumhaut zu verkleiden, zum anderen sind die Freiflächen davor ausschließlich als Verkehrsflächen vorgesehen. Diese Verkehrsflächen (Feuerwehrumfahrt) müssen die entsprechende Tragfähigkeit aufweisen (Verdichtung des Bodens), durch das Rangieren von Fahrzeugen kann der dauerhafte Schutz der Pflanzen vor Beschädigungen nicht gewährleistet werden.

5.6 Nebenanlagen

Im Plangebiet 2 sind zwei Flächen für Nebenanlagen gekennzeichnet. Die Tiefgarage besteht und wird lediglich in ihrem Bestand dargestellt. Die zweite Nebenanlage ist parallel der Hohenstauferstraße vorgesehen. Sie liegt auf der derzeit bestehenden Stellplatzfläche und soll als Option für mögliche zusätzliche Stellplätze vorgesehen werden. Ist dies der Fall, soll an dieser Stelle die Realisierung von Stapelparkplätzen ermöglicht werden. Die Stellplätze werden vom Grundstück angefahren.

6. Erschließung des Plangebietes

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Fahrverkehr in der Hasengartenstraße wird nicht verändert, da sich durch die neue Nutzung keine wesentlichen negativen Veränderungen ergeben.

Dies ist das Ergebnis der verkehrlichen Stellungnahme des Büros Heinz und Feier GmbH vom September 2005.

In der prognostischen Betrachtung wurde die Erweiterung des Unternehmensstandortes der Vitronic GmbH und die Verlagerung des städtischen Bauhofes untersucht. Überlagert wurden diese Planungsabsichten mit den derzeit im nahem Umfeld projektierten Neubaumaßnahmen, um auf dieser Grundlage die Leistungsfähigkeit der Kreuzungsbereiche Hasengartenstr./Welfenstr., Hasengartenstr./Hohenstauferstr., Hasengartenstr./Weidenbornstr. und Mainzer Straße/Hohenstauferstr. überprüfen zu können.

Bei Überlagerung aller Neubaumaßnahmen ergeben sich an den Knotenpunkten Verkehrszuwächse zwischen 60 und 100 Kraftfahrzeugen in der Spitzenstunde. Der auf die Unternehmenserweiterung Vitronic GmbH entfallende Anteil liegt hierbei unter einem Prozent.

Auf den Grundstücken Hasengartenstraße 10 und 14 steht beim werktäglichen Verkehrsaufkommen eine Zunahme von 51 Pkw-Fahrten im Beschäftigtenverkehr eine Abnahme von 42 Kfz-Fahrten im Lieferverkehr gegenüber.

Werden diese Tageswerte auf die Spitzenstunde am Nachmittag (ungünstigster Fall) bezogen, resultieren hieraus 2 zusätzliche Fahrten im Quellverkehr (Fahrten aus dem Plangebiet). Im Zielverkehr (Fahrten ins Plangebiet) gleichen sich die Fahrten aus, so dass keine zusätzlichen Fahrten entstehen.

Eine mit den Durchschnittswerten durchgeführte Betrachtung lässt bis zu 8 zusätzliche Kfz-Fahrten im Quellverkehr erwarten; im Zielverkehr werden ebenfalls keine Zuwächse prognostiziert.

Die vollständige verkehrliche Stellungnahme kann bei Bedarf bei der Stadt Wiesbaden eingesehen werden.

Für die neue Nutzung ist eine Verlegung der Grundstückszufahrten erforderlich. Davon betroffen sind die Bäume Nr. 53, 54 und 57, die im Zuge der Zufahrtsverlegung ver- bzw. ersetzt werden müssen (siehe Freiflächenkonzept „1. und 2. Bauabschnitt“).

Die Hohenstauferstraße ist durch die Planänderung nicht betroffen. Sie verbleibt in ihrem jetzigen Ausbauzustand.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Plangebiete sind an den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden. Die Haltestellen der Busverbindungen in der Mainzer Straße liegen mit 350 m in fußläufiger Entfernung zum Arbeitsplatz. Auch der Hauptbahnhof lässt sich zu Fuß in einer Viertelstunde erreichen (1.400 m).

Die gute Anbindung an den ÖPNV begünstigt den Verzicht auf das KFZ und trägt damit zur Entlastung im Gebiet bei.

7. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Bauflächen in Bezug auf Kanalisation, Wasser- und Wärmeversorgung sowie Elektrizität ist gesichert.

Beide Plangebiete sind über die Hasengartenstraße erschlossen. Es ist keine Neuer-schließung erforderlich. Die Nachverdichtung ist gering und wird über die begrünten Flachdächer ausgeglichen.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwasser über den Sammler in der Hasengarten-straße ist somit gewährleistet.

Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereit-gestellt werden.

Die Löschwasserversorgung von 800 l/min ist gesichert.

Nach Aussage des ESWE ist die Versorgung mit Wärmeenergie, Wasser und Elektrizität gesichert, sofern keine Kapazitätserhöhung vorgenommen wird. Falls ein erhöhter Bedarf vorliegen sollte, ist frühzeitig mit der ESWE Kontakt aufzunehmen.

Die mit einer Kapazitätserhöhung verbundenen möglichen Kosten, z.B. die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation sowie deren Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz, sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Alle notwendigen baulichen Maßnahmen sowie die Kostenübernahme werden im Durchführungsvertrag geregelt.

8. Grün- und Freiflächen

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Anlage dieser Begründung sind die Freiflächenkonzepte „Erweiterung Büro“ und „1. und 2. Bauabschnitt“. Diese geben Aufschluss über die Freiflächengestaltung.

Im nördlichen Teilbereich wird sowohl das Parkdeck als auch das Gebäude des zweiten Bauabschnittes von der Nachbargrenze abgerückt, um den Lebensraum der unmittelbar an der Nachbargrenze stehenden großen Laubbäume zu erhöhen. Derzeit stehen insbesondere an der östlichen Grundstücksgrenze ein- und zweigeschossige Gebäude direkt auf der Grundstücksgrenze.

Die Planung sieht darüber hinaus eine umfassende Eingrünung der Gebiete vor. Um eine angemessene Qualität der Bepflanzung zu erzielen, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass 70% dieser Flächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen sind. Gleiches gilt für die stellplatzgliedernden Bäume.

Um eine dauerhafte Gewähr für die Bepflanzung zu sichern, wird festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in 1.0 m Höhe, zu schützen und im Bedarfsfall zu ersetzen sind.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass 60% der Dachfläche der Baufelder 1a, 1b und 5 extensiv zu begrünen ist und dass die bestehende Tiefgaragenbegrünung im Baugebiet 2 mit einer Erddeckung von 40 cm wird planungsrechtlich zu sichern ist.

Eingriff-/Ausgleich

Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt nach Darstellung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden vollständig innerhalb einer Baufläche.

Somit sind nach Auskunft des Umweltamtes landschaftsplanerische Belange aus der übergeordneten Bauleitplanung nicht berührt. Die grünplanerischen Belange werden danach durch die Untere Naturschutzbehörde im Umweltamt vertreten.

Im nördlichen Plangebiet 1 ist derzeit der Bauhof des Grünflächenamtes untergebracht. Im Zuge einer groben Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass dieses Grundstück zu ca. 90% befestigt/versiegelt ist. Es wurde kein nennenswerter schützenswerter Grünbestand auf dem Grundstück vorgefunden.

Im Plangebiet 1 wird folgender Eingriff vorgenommen:

Auf dem Grundstück: 4 Birken (ca. 10 m hoch),

Außerhalb des Geltungsbereiches in Bereich der Grundstückszufahrt: 1 Ahorn (Baum Nr. 57) ca. 4-5 m hoch, 2 Ahorne (Baum Nr. 53 und 54) ca. 10-12 m hoch.

Im Plangebiet 2 wird kein wesentlicher Eingriff vorgenommen.

Der Eingriff wird lediglich im Bereich des Innenhofes vorgenommen.

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde ist jedoch nicht die derzeit vorgefundene Bestandssituation für die Ermittlung des Ausgleichs heranzuziehen, sondern die festgesetzte GRZ aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Wiesbaden 1976/4 „Stadion Berliner Straße“.

Danach ist für das Plangebiet 1 eine GRZ von 0.4 und für das Plangebiet 2 von 0.5 festgesetzt.

Eine 50%ige Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist zulässig.

Bilanzierung

Plangebiet 1

Ausgangsdaten aus dem B-Plan „Stadion Berliner Straße“:

Grundstücksgröße 5.560 m²,

GRZ 0.4 + 0.2 (50% für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten) =
gesamt 0.6

Dies entspricht 3.336 m² x 3 (Biotopwertpunkt) = 10.008 Biotopwertpunkten

Ausgangsdaten aus dem V+E-Plan „Südlich der Friedrich-List-Schule“:

Grundstücksgröße 5.560 m²,

GRZ 0.5 + 0.3 (Zusatzfläche für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten) =
gesamt 0.8

Dies entspricht 4.448 m² x 3 (Biotopwertpunkt) = 13.344 Biotopwertpunkten

Differenz: 3.336 Biotopwertpunkte

Plangebiet 2

Im Plangebiet wird lediglich das Foyer (200 m²) erweitert und über einer Stellplatzanlage eine weitere errichtet (kein Eingriff).

Bestand vorher (Nutzgarten mit Biotopwertpunkt 14)

$200 \text{ m}^2 \times 14 = 2800$ Biotopwertpunkte

Planung (versiegelte Fläche mit Biotopwertpunkt 3)

$200 \text{ m}^2 \times 3 = 600$ Biotopwertpunkte

Differenz: 2.200 Biotopwertpunkte

Gesamteingriff aus Plangebiet 1 und 2: $3.336 + 2.200 = 5.336$

Im Plangebiet 1 sind 60% der Dachfläche aus den Baufeldern 1a und 1b extensiv zu begrünen (Biotopwertpunkt 19).

Baufeld 1a: $35.50 \text{ m} \times 53.50 \text{ m} = 1.900 \text{ m}^2$, davon 60% = 1.140 m^2

Baufeld 1b: $16.50 \text{ m} \times 38.50 \text{ m} = 635 \text{ m}^2$, davon 60% = 381 m^2

Summe Ausgleich: $1.521 \text{ m}^2 \times (19-3) = 24.336$

Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 19.000 Biotopwertpunkten.

Der Ausgleich ist damit nachgewiesen.

9. Immissionen/Altlasten

Immissionen

Für die Plangebiete werden die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte eines Mischgebietes festgesetzt. Hiernach wird der flächenbezogene Schalleistungspegel tagsüber auf 60 dB(A) und nachts auf 45 dB(A) begrenzt.

Damit ist sichergestellt, dass zu den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) eingehalten werden können. Damit ist nachgewiesen, dass sich die Plangebiete in die bestehende umgebende Bebauung einfügen und keine negativen Auswirkungen zu den in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Wohnhäusern zu erwarten sind.

Um die Verträglichkeit zur Schreinerei herstellen zu können, wird im Baufeld 1b auf den der Schreinerei zugewandten Ebenen nur Lagerflächen zugelassen. Diese „störungsunempfindliche“ Nutzung trägt damit entscheidend zur Konfliktvermeidung bei.

Auch im Baufeld 1a werden weitgehend nur Nutzungen zugelassen, die eine geringe Störempfindlichkeit aufweisen. Diese sind auf den unteren zwei Ebenen Produktions- und Lagenflächen.

Lediglich auf der dritten Ebene in einer Entfernung von ca. 22 m sollen auch Büro- und Sozialräume zugelassen werden.

Nach Einschätzung des Umweltamtes ist durch die festgesetzte Art der Nutzung die geplante Gemengelage regelbar. Nutzungskonflikte sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

Da Nutzungskonflikte jedoch nicht ganz auszuschließen sind, wird in dem gesonderten Grundstücksvertrag vereinbart, dass von Seiten des Vorhabenträgers die Nutzung der Schreinerei und die damit verbundenen Staub- und Lärmimmissionen hinzunehmen sind. Damit sollen u. a. Abwehransprüche ausgeschlossen werden.

Zur Vorbeugung werden dem Vorhabenträger Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Altlasten

Die Fläche Hasengartenstraße 8 bis 12 mit Hohenstauferstraße 9 gilt als Altfläche wegen bestehender Hinweise auf ehemalige gewerbliche Nutzungen, für deren Standorte ein potentieller Verdacht auf Untergrundverunreinigungen gilt (Bauhof des städt. Garten- und Friedhofsamtes, Malerwerkstatt, Jugendwerkstatt, Bauunternehmen, Schreinerhandwerk). Die Fläche Hasengartenstraße 14 gilt als Altfläche wegen früherer kontaminationsverdächtiger Nutzungen (Eigenverbrauchtankstelle und Werkstätten). In 1987 erfolgte eine Um-/Neubaumaßnahmen auf der Fläche mit anschließender Nutzung als Büro-/Verwaltungsstandort.

Zwecks Vermeidung eines planerischen Konfliktes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Überbauung von möglichem kontaminierten und sanierbedürftigen Gelände – durch im wesentlichen Neubau Produktion und Lager) wurde eine Überprüfung des Kontaminationsverdacht durchgeföhrt.

Die Aufgabenstellung, die Art und der Umfang der umwelttechnischen Untersuchung wurden mit dem Umweltamt abgestimmt. Die gutachterliche Stellungnahme wurde vom Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH mit Datum vom 31. August 2005 erarbeitet und dessen Ergebnis vom Umweltamt überprüft.

Danach wurden im Geltungsbereich die Flächen in dem o.a. Gutachten umwelttechnisch untersucht, bei denen ein Verdacht auf Schadstoffbelastung des Bodens bestand. Hierbei wurden keine erheblichen Belastungen vorgefunden, die zu einer zeichnerischen Kennzeichnung im Bebauungsplan gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB föhren.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist dennoch nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrunds zu schließen. So können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder des Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind.

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

Grundwasserkontaminationen sind im Planungsbereich nicht bekannt. Grund- und Schichtwasser wurden in keiner der Sondierungen angetroffen.

In der gutachterlichen Stellungnahme wurde auch eine abfalltechnische Untersuchung der Bausubstanz vorgenommen. Die im Gutachten aufgeföhrtten Hinweise zur Entsorgung der Baustoffe sind zu beachten.

Bei Bedarf kann das vollständige Gutachten bei der Stadt Wiesbaden eingesehen werden.

Anmerkungen

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet in dem mit (Flieger-)Bombenblindgängerverdacht aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist.

Das Gutachten sowie alle mit dem Gutachten und der ggf. erforderlichen Beseitigung des Bodens anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger. Die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag gesichert.

10. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet 1 und die Hohenstaufenstraße befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das Plangebiet 2 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger erhält die Fläche des Plangebietes 1 von der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Es ist seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht mehr geplant, die Fläche, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadion Berliner Straße“ als Baugrundstück für den Gemeinbedarf-Berufsschule für Schulerweiterungszwecke zur Verfügung stehen sollte, für unmittelbare schulische Zwecke zu nutzen.

Der Erwerb dieser Fläche wird in einem gesonderten Vertrag geregelt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

11. Statistische Angaben

11.1 Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 410 m²

Mischgebietfläche: 11.361 m²

Gesamt: 11.771 m²

11.2 Mitarbeiter

vorhanden: 200 Mitarbeiter sowie 30 Mitarbeiter des Bauhofes

erwartet: 250 Mitarbeiter

12. Kosten

Alle im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

13. Zeichnerische Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des VEP erläutert.
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Anlagen:

Freiflächenkonzepte

- Erweiterung Büro
- 1. und 2. Bauabschnitt

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Planbereich
"Südlich der Friedrich-List-Schule" im Ortsbezirk Südost

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden in den Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächer, Tiefgarage und Stellplätzen aufgenommen. Schallimmissionen wurden durch die Verpflichtung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Schalleistungspegel tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten, berücksichtigt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die im Gesamtbereich Mainzer Straße vorhandene Mischung aus Wohnen und wohnungsnahen Arbeitsplätzen gesichert und weiterentwickelt. Ziel dieser Planung ist die Sicherung und Erweiterung eines vorhandenen Betriebes in der Hasengartenstraße.

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht, die Auswirkungen auf die Wechselwirkung zwischen den Umweltgütern erwarten lassen.

Es wurden verschiedene anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Nach Abwägung der verschiedenen Standorte ist der untersuchte Standort in der Hasengartenstraße für die Verlegung der Produktions- und Lagerstätte nach Wiesbaden am besten geeignet, da er aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Bürostandort zu einer Verbesserung der innerbetrieblichen Verfahrensabläufe führt.

Die Planung insgesamt führt zu einer Verbesserung der Umweltsituation im Planbereich.