

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 15.07.1996

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanentwurf "Auf der Heide" ("Camp Piri") mit
integriertem
Landschaftsplan in Wiesbaden-Dotzheim

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

Der Planungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Teilstrecke der Südwestseite der Freudenbergstraße beginnend in Höhe der Südostgrenze des Flurstückes 63 (Flur 3, Gemarkung Schierstein); bis zur Nordgrenze der Flurstücke 31 und 32, Nord- und Nordostgrenze des Flurstückes 33, Ostgrenze der Flurstücke 54 und 57, Südostgrenze der Flurstücke 60 und 61 (alle Flur 51, Gemarkung Dotzheim); Teilstrecke der Südostgrenze des Flurstückes 69 bis zur Ostgrenze des Flurstückes 62, Nordost- und Südostgrenze des Flurstückes 63 (beide Flur 3, Gemarkung Schierstein).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bevölkerungsdruck auf Stadt und Region hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Während sich die Einwohnerzahl im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden zwischen den Volkszählungen 1970 und 1987 nur von 250 122 auf 251 871 Einwohner, d. h. um 1 749 Einwohner oder um 0,7 % erhöht hat, betrug sie Ende 1995 bereits 256 391 Einwohner. Seit der Volkszählung 1987, also innerhalb von ca. 8 Jahren, stieg die Einwohnerzahl um 13 520 oder um 5,4%.

Nicht in der Statistik enthalten sind ca. 10 000 US-Soldaten mit ihren Familienangehörigen. Gleichzeitig nahm, aufgrund eines veränderten generativen Verhaltens die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in den letzten Jahren zu. Diese Entwicklung hält weiterhin an. Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte blieb relativ unverändert.

Insgesamt zeigen die genannten Entwicklungen, daß sich die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum Rhein-Main einem nicht kurzfristig behebbaren, sondern kontinuierlichen Bedarf an Wohnungen gegenüber sieht (Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2010 = 290 000 Einwohner).

Der Bedarf ist möglichst zügig zu decken, um einer weiteren Erhöhung des Mietniveaus und damit zunehmender Verknappung preiswerten Wohnraumes und Immobilität im Wohnungsmarkt mit verstärkenden Tendenzen im gesamten Ballungsraum entgegenzuwirken.

Um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu begegnen, wird für den ehemals militärisch genutzten Bereich "Auf der Heide" ein Bebauungsplan aufgestellt, um die Konversionsflächen einer zivilen Wohnnutzung zuzuführen.

Der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes "Neue Kliniken" im Planungsbereich "Auf der Heide" kommt wegen der günstigen zentralen Lage, der fußläufigen Nachbarschaft zu zentralen Einrichtungen, seiner relativen Größe und der Verbindung von Siedlungsteilen eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt zu.

Der Planungsbereich "Auf der Heide" wurde bereits ab 1938 durch die Deutsche Wehrmacht (Freudenbergekaserne) zur Unterbringung einer Funkeinheit mit insgesamt 17 Gebäuden für Verwaltung, Unterkunft, Werkstatt, Lager, etc. bebaut.

Die US-Streitkräfte haben im Jahre 1947 das Kasernengelände übernommen. Die Liegenschaft war zum Teil mit bis zu 1 900 Soldaten besetzt. Anfang der 50er Jahre wurde der südlich gelegene Teil eines Wiesen- und Ackergrundes zwecks Errichtung einer Tankstelle, eines Waschplatzes und von Parkflächen im Kasernengelände angegliedert.

Am 20.02.1979 wurde der Bebauungsplan "Neue Kliniken" rechtsverbindlich. In diesem Plan ist die Fläche des Planungsgebietes "Auf der Heide" als "Sondergebiet Bundesrepublik Deutschland" festgesetzt.

Um die zivile Nutzung "Wohnen" zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan zu ändern.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß Nr. 473 am 12.11.1992 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Neue Kliniken" im Planungsbereich "Auf der Heide" im Grundsatz beschlossen.

3. Regionaler Raumordnungsplan

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen vom Mai 1993 weist das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Neue Kliniken" als Siedlungsfläche Bestand aus.

Im Planungssystem ist die Abstimmung zwischen gemeindlicher Planung, regionaler Planung und Landesplanung über das Gegenstromprinzip gewährleistet. Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

4. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

4.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 30.11.1970 stellt den Planungsbereich "Auf der Heide" als Sonderbauflächen mit Grünzonen dar.

Die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ließen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln. Aus diesem Grund mußte der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wurden 2 Flächen neu rechtswirksam

- Überwiegende Fläche des Planungsgebietes als Wohnbaufläche (W),
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Südteil des Planungsgebietes.

Mittlerweile wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes vom Regierungspräsidium Darmstadt am 08.03.1995 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 12.04.1995 in den Wiesbadener Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

4.2.1 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Norden schließt ein Kleingartengelände an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Nördlich der Ludwig-Erhard-Straße liegen die Wohnsiedlungsbereiche Märchenland und Schelmengraben.

Im Osten grenzt das Gelände der Städtischen Kliniken an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Das Klinikgelände liegt im rechtskräftigen Beb. Plan Dotzheim 1979/1. Im Süden grenzt das Kleinsiedlungsgebiet "Freudenberg" an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Westen wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Freudenbergstraße mit dem anschließenden Gelände von Schloß Freudenberg, die Tennisplatz Freudenberg sowie die Flächen für Acker- und Obstbau.

4.2.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der seit 20.02.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Neue Kliniken" setzt bisher für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Auf der Heide" ein "Sondergebiet" fest.

Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes "Auf der Heide" abgeändert und neu festgesetzt.

Im Rahmen der bisherigen Nutzung (militärisch genutzter Bereich) waren von den 140 200 m² ca. 84 160 m² (60 %) durch Asphalt, Beton oder Pflaster versiegelt. Im Rahmen einer flächenmäßigen Bilanzierung, die unter Ziffer Nr. 6.2.3 dieser Bebauungsplan-Begründung erstellt wird, wird nachgewiesen, daß sich diese Situation aufgrund der Neufestsetzungen im Bebauungsplan positiv verändert.

4.3 Landschaftsplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung "Auf der Heide" ist ein Landschaftsplan aufgestellt worden, in dem die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthalten sind.

Der Landschaftsplan besteht aus dem Bestandsplan, der Bestandsanalyse und dem Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht.

Da der Landschaftsplan für sich noch keine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet, dieses aber für die Durchsetzung der landschaftserhaltenden Ziele notwendig ist, wird der Landschaftsplan in der Form von Festsetzungen und Darstellungen in den Bebauungsplan aufgenommen (Integrierter Landschaftsplan).

Festsetzungen mit landschaftsplanerischem Inhalt können jedoch nur insoweit im Bebauungsplan getroffen werden, als sie im § 9 (1) BauGB als solche vorgesehen sind. Die Entscheidung darüber, welche Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, erfolgt nach bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen (§ 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz -BNatG).

Die Abwägungsergebnisse sind in dieser Begründung dargestellt. Hieraus kann ersehen werden, inwieweit die aus dem Landschaftsplan zu folgernden landschaftsplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

5. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

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

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 3 BauNVO)

Bestandsbeschreibung

Das Gelände des Planungsgebietes "Auf der Heide" wurde bis September/Oktober 1992 von den amerikanischen Streitkräften als Kasernengelände genutzt. Es waren dort ca. 1 900 Soldaten in Unterkunftsgebäuden untergebracht. Auf dem Gelände befinden sich I - III-geschossige Gebäude. Hierzu zählen Wohnhäuser, Lagerhallen und verschiedene weitere, zumeist kleinere Gebäude mit ehemals unterschiedlichen Funktionen. Desweiteren sind Bunkeranlagen auf dem Gelände vorhanden.

Die III-geschossigen Gebäude nahe dem Haupteingangstor werden derzeit als Asylbewerberheime und Studentenwohnheime genutzt. Übrige Bereiche unterliegen z. Zt. keiner Nutzung. Infolge der ausbleibenden Nutzung und Pflege des Kasernengeländes liegen die Grünflächen brach. Gehölzbestände sind vor allem im Nordwesten des Geländes in Form von Einzelbäumen bzw. Sträuchern, Baumreihen oder flächigen Baumbeständen vorhanden.

Besonders der östliche und südliche Planungsbereich ist großflächig mit Asphalt und Beton versiegelt und weist erhebliche Vorbelastungen auf. In diesen Bereichen kann der Boden seine natürlichen Funktionen, insbesondere die Filterwirkung und die Wasserspeicherfähigkeit nicht mehr erfüllen. Desweiteren liegen in dem Planungsbereich Altlasten, bzw. Altlastenverdachtsflächen auf denen aufgrund mehrerer Gutachten erhebliche Kohlenwasserstoffkontaminationen, vor allem im Bereich der ehemaligen Tankstelle und im Bereich der ehemaligen Kfz-Wartung festgestellt wurden. Einzelheiten hierzu sind unter Ziffer 7 dieser Begründung dargestellt.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgebene Konversionsfläche soll nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Als wesentliche städtebauliche Argumente für die Art der Nutzung sind zu nennen

- die herrschende Wohnraumknappheit,
- die gute verkehrliche Infrastruktur,
- die Lage des Gebietes,
- der bauliche Bestand.

Infolge des starken Nachfrageüberhangs nach Wohnungen in der Landeshauptstadt Wiesbaden (es werden z. Zt. ca. 3.500 Haushalte wohnungssuchend beim Wohnungsamt registriert) ist ein erhöhter Wohnungsdruck gegeben, der zu deutlich erhöhten Miet- und Immobilienpreisen bereits seit 1987 geführt hat. Die Entwicklung des Bereiches als städtisch-verdichtetes Wohngebiet stellt einen Beitrag im Sinne einer regional wirksamen Verteilung der Wanderströme und zu einer sich längerfristig auswirkenden Entlastung des Wohnungsmarktes dar.

Die verdichtete Bebauung und die sparsame Erschließung entsprechen besonders auch der in § 1 (5) BauGB gestellten Forderung mit Grund und Boden sparsam umzugehen (Bodenschutzklausel).

Am 11.02.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung die Vorbereitung einer Entwicklungssatzung für den Planungsbereich "Auf der Heide" beschlossen.

Im städtebaulichen Entwicklungsbereich ist die Errichtung von Wohnstätten und ggf. von Arbeitsstätten für die örtliche Versorgung sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen vorgesehen. Dabei ist die Errichtung von Geschößwohnungsbauten (ab 3 Geschossen mit Dachausbau) sowie von Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäusern in verdichtetem Niedriggeschößbau (2-geschossig mit Dachausbau) vorgesehen.

Gleichzeitig ist eine angemessene Verteilung von Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen beabsichtigt.

Im westlichen Planbereich ist die Einrichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Diese ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen dienen der Verwirklichung der vorgenannten Entwicklungsziele.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sprechen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ebenfalls folgende Gründe:

Eine maßvolle Erschließung der Wohnbebauung, bei Erhalt des vorhandenen prägenden und ökologisch wertvollen Gehölzbestandes bietet die Chance, die durch die militärische Nutzung erzeugten Belastungen des Naturhaushaltes zu reduzieren und gleichzeitig den Druck der Baulanderschließung im Außenbereich zu mindern.

Voraussetzung für eine solche, auch aus der Sicht der Landschaftsplanung positive Entwicklung ist jedoch

eine grundlegende Klärung und Entwicklung der Altlastenproblematik sowie

die Berücksichtigung und Umsetzung der durch die Landschaftsplanung formulierten Maßnahmen zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Schaffung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Menschen im Planungsgebiet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

In den Bereichen, in denen nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, wird die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 0,8 festgesetzt. In beiden Fällen werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO eingehalten; bei der GFZ sogar um 0,4 unterschritten.

In den Blockbereichen in denen nur Hausgruppen zulässig sind, sind die Ausnutzungsziffern GRZ 0,4, GFZ 1,2, entsprechend der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen, ebenfalls eingehalten.

Unter Ziffer A 2.6 des Textteils ist festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen nur bis zu 50% überschritten werden darf.

Damit wird insbesondere im Geschößwohnungsbau von der Forderung des Landschaftsplanes, nur 40% des Baugrundstückes mit baulichen Anlagen zu überdecken, abgewichen.

Der Grund hierfür liegt in der verkehrsgerechten Anordnung der Stellplätze und Garagen, in den Wohnbedürfnissen sowie in der Gewährleistung von Sicherheit und Gesundheit der Bewohner. Außerdem wird berücksichtigt, daß mit der Festsetzung von Stellplätzen und Garagen die Forderung nach Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken selbst (entsprechend der Stellplatzsatzung) erfüllt ist. Um außerdem noch die aus dem Landschaftsplan kommende Forderung nach Begrünung der Grundstücksfreiflächen weitestgehend erfüllen zu können, wird bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche ein Kompromiß gefunden in dem entsprechend der Baunutzungsverordnung die Anrechenbarkeit auf max. 50 % festgesetzt wird.

5.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt bei Geschößwohnungsbauten III, bei den Doppel- und Reihenhäusern II.

Der Planungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand Wiesbadens in exponierter Hanglage. Eine Begrenzung der Bauhöhe der künftigen Gebäude ist erforderlich, um eine Einbindung des Neubaubereiches in die bestehenden Baugebiete und die angrenzende freie Landschaft zu gewährleisten.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Abs. 2, § 22, § 23 BauNVO)

Im geplanten Neubaubereich wird für den Teil der mit Doppel- und Hausgruppen bis 50 m festgesetzt wird, die offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll eine aufgelockerte von Grünzonen durchzogene Bebauung erreicht werden. Die Begrünung wird planungsrechtlich berücksichtigt, indem sowohl Festsetzungen nach § 9 (1) 25 BauGB, als auch Festsetzungen für die Grundstücksfreiflächen nach den Vorschriften der HBO getroffen werden. Hierfür wurden die Vorschläge des Landschaftsplanes, sofern diese mit den Forderungen der städtebaulichen Belange in Übereinstimmung zu bringen sind, als Festsetzungen aufgenommen.

In den Bereichen in denen Geschößbauten zur Festsetzung vorgesehen sind, das gilt insbesondere für den nordöstlichen Rand sowie für das Zentrum des Planungsbereiches, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis 75,0 m Außenwandlänge zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Die sich für den übrigen Grundstücksbereich ergebenden Grundstücksfreiflächen werden entsprechend der im Bebauungsplan nach § 9 BauGB und § 87 HBO aufgenommenen Grünfestsetzungen gründerisch gestaltet.

Die Begrünung des östlichen und südöstlichen Randes des Neubaugebietes bildet mit dem außerhalb des auf dem Klinikgelände vorhandenen breiten Grüngürtel, eine wirksame Maßnahme zur Einbindung in die Landschaft und dient auch als Sicht- und Windschutz.

Die verdichtete Ausnutzung im Geschößwohnungsbau dient in erster Linie der Erfüllung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und kann deshalb die aus dem Landschaftsplan vorgeschlagenen Festsetzungen in diesem Bereich nur teilweise erfüllen.

Die Stellung baulicher Anlagen, im Bebauungsplan durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt, berücksichtigt die landschaftsplanerische Forderung in bezug auf Sicherung einer ausreichenden Durchlüftung des Gebietes von Südwest in Richtung Nordost.

5.5 Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen mit ihren Einfahrten) (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Um den ruhenden Verkehr entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden in das städtebauliche Konzept einzubinden und das landschaftsplanerische Grünkonzept zugleich zu berücksichtigen, werden sowohl im zeichnerischen, als auch im Textteil unter Ziffer 5 Festsetzungen getroffen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Tiefgaragen können jedoch nur teilweise unter die Gebäude gelegt werden, da für die Bewohner der Häuser noch zusätzlich Keller- und Wirtschaftsräume benötigt werden.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit offener Bauweise ist die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude bzw. separatem Eingang auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Eine Hausgruppe von 8 - 9 Einheiten (wie geplant) stellt daher, durch die fehlende Brandmauer, ein Wohngebäude dar. Eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird erfolgen. Diese Einschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

In dem Planungsbereich "Auf der Heide" soll verhindert werden, daß es durch Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen pro Gebäude (unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens) zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion dieses Gebietes kommt. Eine übermäßige Verdichtung dieses Bereiches würde mit der steigenden Einwohnerzahl auch das Problem der Stellplatzfrage aufwerfen, was zusätzliche städtebauliche Probleme beinhalten würde.

5.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.7.1 Äußere Erschließung

Die Freudenbergstraße und Ludwig-Erhard-Straße dienen der Erschließung des Planungsgebietes.

Die Freudenbergstraße bildet die westliche Grenze des Planungsgebietes und verbindet die Stadtteile Wiesbaden-Dotzheim und Wiesbaden-Schierstein miteinander.

Die Ludwig-Erhard-Straße verläuft nördlich des Planungsgebietes in Ost-West-Richtung und verbindet den Stadtkern Wiesbadens mit dem Stadtteil Wiesbaden-Frauenstein.

5.7.2 Innere Erschließung

Die Hauptsammelstraße ist die untere im Südosten anbindende Straße mit 6,5m breiter Fahrbahn und beidseitig 1,5m breitem Gehweg. Ab Freudenbergstraße, verläuft sie weiter in einer Ringstraße (mit ebenfalls 6,50m breiter Fahrbahn und beidseitigem Gehweg), die im nordwestlichen Bereich, parallel zur unteren Anbindung, oberhalb an die Freudenbergstraße eine Verbindung erhält. Alle übrigen Straßen sind reine Anliegerstraßen mit mind. 5,5m breiter Fahrbahn und beidseitigen, je 1,5m breiten Gehwegen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Flächen für das Parken von Fahrzeugen mit Einzelbaumfestsetzungen planungsrechtlich vorgesehen. Bei den Einzelbaumfestsetzungen wird zum einen der Bestand der Bäume berücksichtigt, zum anderen sollen die Straßen alleeartig mit Bäumen gestaltet werden, wofür Neufestsetzungen erfolgen. Damit soll den landschaftsplanerischen Erfordernissen zur radialen und linearen Durchgrünung und Durchlüftung des Baugebietes Rechnung getragen werden.

5.7.3 Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Planungsrechtlich werden die Voraussetzungen hierfür geschaffen, indem die Haupterschließungsstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m festgesetzt werden.

Zunächst werden lediglich die Voraussetzungen für eine Buslinienführung von der unteren Anbindungsstraße ab Freudenbergstraße über den inneren Ring mit Anbindung im oberen Bereich an die Freudenbergstraße geschaffen. Die zur Zeit vorhandenen Haltestellen außerhalb des PG "Auf der Heide" (Camp Pieri) werden zunächst als ausreichend angesehen.

5.8 Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12, 13 und 14 BauGB)

Da es sich bei dem Planungsgebiet um überwiegend bebauten Gebiet handelt, sind die Leitungen zur Ver- und Entsorgung zwar vorhanden, müssen jedoch der neuen Nutzung angepaßt bzw. erneuert werden.

5.8.1 Fernwärme

Das Gelände des "Auf der Heide" soll über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Fernwärme versorgt werden. Das Blockheizkraftwerk ist im Neubaubereich "Europaviertel" vorgesehen.

Da das vorhandene Fernwärmenetz im Bereich "Auf der Heide" wegen der relativ hohen Leckverlustrate auf Dauer in keinem betriebssicheren Zustand ist, muß ein neues, nach dem heutigen technischen Standard ausgelegtes Netz, aufgebaut werden. Die Trassenführung wird weitestgehend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Hierzu ist bereits das Grundkonzept erstellt. Die vorgesehene Netzverlegung ist trassenmäßig festgelegt und in mehrere Bauabschnitte unterteilt.

5.8.2 Elektrizitätsversorgung

Für die Versorgung mit Elektrizität sind für das Baugebiet zwei Trafostationen erforderlich, die im Bebauungsplan an 2 Stellen gekennzeichnet werden. Auf eine Flächenfestsetzung wird verzichtet, da sich die Standorte der Trafostationen noch geringfügig ändern können.

5.8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für das Baugebiet sichergestellt, die erforderlichen Leitungsrechte sind im Bebauungsplan an den entsprechenden Stellen festgesetzt.

5.8.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird über ein neu zu verlegendes Kanalnetz sichergestellt.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Zisternen bzw. Regenrückhaltebecken zu leiten und als Brauchwasser zu nutzen. Bei Überschreitung der Speicherkapazität (z.B. Starkregen) ist ein Abschlag des Niederschlagswassers in den Straßenkanal möglich.

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der Trinkwassereinsparung und der Grundwasseranreicherung. Einer dezentralen Versickerung wird von seiten der Unteren Wasserbehörde zugestimmt, da nicht damit zu rechnen ist, daß der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand weniger als 1,50m beträgt.

5.9 Öffentliche Grünfläche - Grünanlagen, Parkanlagen - (§ 9 (1) 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden an 5 Stellen Öffentliche Grünflächen - Grünanlagen, Parkanlagen, entsprechend der Vorschläge des Landschaftsplanes, festgesetzt. Über Art und Maß der Bepflanzung, bzw. Aussagen zur Gestaltung werden im Textteil entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die öffentlichen Grünflächen sind ein Teil des im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan, Seite 25 ff beschriebenen Grünsystems und berücksichtigen insbesondere

- den Erhalt des vorhandenen wertvollen Baumbestandes,
- die Vernetzung mit weiterem öffentlichen und privaten Grün, auch in bezug auf das Grün der Umgebung,
- eine ausreichende Durchlüftung,
- eine dringend notwendige Reduzierung des hohen Versiegelungsgrades des Planungsbereiches.

5.10 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hat für das übergeordnete Grünflächensystem der Stadt Wiesbaden eine besondere Bedeutung. Sie ist Bestandteil einer Grünverbindung "Stadtkern - Belzbachtal - Leierbachtal". Innerhalb dieser Verbindung soll diese Fläche, entsprechend dem Entwicklungsangebot des § 1 BNatSchG, als "Tor" zur freien Landschaft des Leierbachtals von Bebauung freigehalten werden. Neben der gestalterischen Attraktivität dieses "Tores" werden ökologisch wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Die zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind geringer als die Entsiegelung der vorhandenen Flächen. Deshalb kann die festgesetzte Ausgleichsmaßnahmenfläche für andere außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Bauvorhaben herangezogen werden (Ökofonds).

5.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen folgenden Zielen:

Sicherung des ökologisch wertvollen, landschaftsstadtbildprägenden Baum- und Strauchbestandes im Planungsgebiet. Er ist Lebensraum besonders für die heimische Avifauna. Für das zukünftige Wohngebiet ist dieser weitentwickelte Bestand als Grundgerüst für die Großgrünkonzeption von höchstem Wert, da er bereits seine volle Raumwirksamkeit erreicht hat.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind unverzichtbarer Bestandteil der grünplanerischen Konzeption. Sie tragen außerdem im erheblichen Maße der Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas und zum Emissionsschutz bei. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen sowohl im zeichnerischen, als auch im textlichen Teil, wird den Forderungen des Landschaftsplanes entsprochen, einen hohen Anteil an Großgrün zu schaffen, um so die geplante Neubebauung aufzuwerten und die sensible Nahtstelle zwischen geplanter und vorhandener Bebauung sowie zur freien Landschaft hin grünordnerisch einzubinden.

Das städteplanerische Konzept, das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegt, hat jedoch neben den landschaftsplanerischen und landschaftspflegerischen Belangen noch weitere städtebauliche Belange zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere der dringende Wohnbedarf, die Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine den Erfordernissen angepaßte Straßenplanung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander kann an einigen wenigen Stellen des Planungsbereiches jedoch nicht verhindert werden, daß in Gehölzbestände zu Gunsten von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze und Garagenflächen eingegriffen wird.

5.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 (1) Nr. 26)

Die textlichen Festsetzungen nach § 9 (1) 26 BauGB werden in den Bebauungsplan aufgenommen, weil sie dem Umstand Rechnung tragen soll, daß die an die festgesetzten Straßenverkehrsflächen angrenzenden, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, nicht - dauernd oder überhaupt - als Verkehrsfläche benötigt werden. Auch ist zu berücksichtigen, daß die auf den benachbarten Grundstücken, im Rahmen des Ausbaus zu erwartenden Maßnahmen Eingriffe darstellen, für die hiermit planungsrechtlich eine Ermächtigung gegeben werden soll. Außerdem ist im Interesse der künftigen Grundstückseigentümer der an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke, sicherzustellen, daß die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf ihren Grundstücken zu vermeiden.

6. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bebauungsplan "Camp-Pieri" (§ 8 a (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))

6.1 Allgemeines

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG und §§ 5 ff BNatSchG/HeNatG setzt am Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen und damit an Realakten an (§ 5 Abs. 1 BNatSchG).

In § 8 a Abs. 1 BNatSchG wird die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in angepaßter Form auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Das heißt, daß die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowohl auf der Ebene der Bauleitplanung, als auch der Vorhabengenehmigungen, durch eine einmalige Prüfung und Entscheidung berücksichtigt werden.

Bauleitpläne stellen zwar keine Eingriffe im Sinne von Realakten dar, können aber Eingriffe vorbereiten, weil sie die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben und damit Eingriffe schaffen können.

Voraussetzung dafür, daß aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist der § 5 BNatSchG.

Bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes wie hier im Planungsbereich "Camp-Pieri" ist darauf abzustellen, ob dadurch neue Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind; andere Darstellungen oder Festsetzungen bleiben außer Betracht.

Bebauungspläne, die lediglich die Nutzungsänderungen von bestehenden baulichen Anlagen ermöglichen oder die einzelne Nutzungen ausschließen sollen, bereiten dagegen regelmäßig keine neuen Eingriffe vor.

Bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ist daher zunächst überschlägig zu prüfen, ob die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen oder die Aufhebung des Planes Eingriffe in naturschutzrechtlichem Sinn entsprechend des § 5 BNatSchG erwarten lassen.

6.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG)

Da der Bebauungsplan "Auf der Heide" Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten läßt, sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB, ergänzt um folgende in § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt worden:

- Vermeidungsgebot,
- Ausgleichspflicht,
- Ersatzpflicht.

Um dieser Berücksichtigungspflicht nachzukommen, ist für den Planungsbereich ein Landschaftsplan aufgestellt worden, der eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und eine Landschaftsanalyse mit Bewertung enthält.

6.2.1 Bestandsaufnahme und - Bewertung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung, der vorhandenen Bebauung und der großflächigen Versiegelung erhebliche Vorbelastungen auf. Die Vorbelastungen zu den jeweiligen Landschaftspotentialen werden in Punkt 2.4 des Erläuterungsberichtes zum Landschaftsplan genannt.

Mit dem Ende der militärischen Nutzung endet auch der permanente Schadstoffeintrag in den Boden und das Grundwasser. Die geplante Entwicklung zu einem Wohngebiet setzt zur Herstellung gesunder Lebensbedingungen umfangreiche Altlastensanierungsmaßnahmen voraus. Die Ergebnisse der bereits durchgeführten historischen Erkundung und orientierenden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf der ehemaligen U. S. Militärliegenschaft werden unter Ziffer 7. dieser Begründung und den als Anlage beigefügten Gutachten dargestellt.

Grundsätzlich ist daher durch die angestrebte Wohnnutzung eine wesentliche Entlastung der Landschaftspotentiale Boden und Wasser zu erwarten.

Die wesentlichen Positiv-/Negativauswirkungen einer solchen Nutzung auf die Landschaftspotentiale Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen-/Tierwelt und Landschaftsbild sowie auch die Naherholungsqualität werden im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes unter Ziffer 3.2 stichpunktartig dargestellt.

Besonders hierin positiv dargestellt ist

- > Verbesserung der Bodenqualität durch die Beseitigung bzw. Reduzierung der Altlasten.
- > Das Verhältnis versiegelte Fläche/ unversiegelte Fläche ändert sich zugunsten der unversiegelten Fläche. Der Boden kann in den entsiegelten Bereichen wieder seine natürlichen Funktionen, insbesondere Filterwirkung und Wasserspeicherfähigkeit erfüllen.

6.2.2 Verwirklichung des landschaftsplanerischen Konzeptes im Bebauungsplan

Die planungsrechtliche Umsetzung der im Landschaftsplan dargestellten grünplanerischen Maßnahmen durch Festsetzungen in den Bebauungsplan, bildet die Voraussetzung für die Minderung der bestehenden Belastungen des Naturhaushaltes. Die Minderung soll herbeigeführt werden insbesondere

- > durch Altlastensanierung wird die vorhandene Belastung von Boden und Grundwasser reduziert,
- > der vorhandene Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird weitestgehend erhalten und neuer Lebensraum geschaffen,
- > durch Zunahme des Anteils der unversiegelten, vegetationsbestandenen Flächen verbessert sich das Kleinklima und die Lufthygiene,
- > eine intensive Durchgrünung des Gebietes mit raumwirksamen Bäumen und Sträuchern verbessert die landschaftsplanerische Einbindung des Gebietes in die Umgebung,
- > eine für das übergeordnete Grün- und Biotopverbundsystem der Stadt Wiesbaden wichtige Fläche im Süden des Planungsbereiches wird entsiegelt und landschaftsgerecht wiederhergestellt.

Weiter nachfolgend aufgezählte Einzelmaßnahmen des Landschaftsplanes werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt; sie dienen dem Ausgleich, Ersatz oder der Minderung von zu erwartenden Eingriffen.

- > Weitestgehender Erhalt des vorhandenen wertvollen Gehölzbestandes.
- > Begrenzung der Neuversiegelung von Flächen und damit Sicherung eines relativ hohen, zusammenhängenden Grünflächenanteils durch: --
- > Unterbringung der, über die ausgewiesenen oberirdischen Parkplätze hinausgehenden, nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen, tlw. unter der Bebauung.
- > Begrenzung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche.
- > Beschränkung der befestigten Erschließungsflächen auf das verkehrstechnisch notwendige Maß.
- > Minderung der beeinträchtigenden Wirkung von Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien.
- > Festsetzung der maximalen Geschoßhöhe auf III Geschosse, bei den Geschoßwohnungsbauten und II Geschosse bei der Reihen- und Doppelhausbebauung.
- > Fassadenbegrünung bei großflächigen geschlossenen Fassadenteilen > 20 m².
- > Anlage von Zisternen zur Sammlung des Dachwassers.
- > Sammlung des anfallenden Dachwassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser.
- > Gestaltung der Einfriedungen in bezug auf die Art und Höhe.

- > Wärmeversorgung umweltfreundlich, dezentral über das Blockheizkraftwerk "Europaviertel"
- > Neupflanzung von standortheimischen Bäumen, Sträuchern und Wiesen.
- > Entsiegelung und Nutzung der Fläche im südlichen Planungsgebiet für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Fläche wird Bestandteil der zu schaffenden Grünverbindung Stadtkern - Belzbachtal - Leierbachtal.

Quantitativ lassen sich die wesentlichen Ersatz-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wie folgt zusammenfassen:

Neuanlage von öffentlichen Grünflächen:	9 222 m ²
Anlage von begrünten Grundstücksfreiflächen überwiegend ausgestattet mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen	50 057 m ²
Pflanzung v. Bäumen auf öffentl. u. privaten Flächen	193

Dachbegrünungen sind in der Regel ausgeschlossen. Dieses deshalb, weil die vorgeschriebene Dachform in der neu entstehenden Siedlung aus städtebaulichen Gründen als Satteldach oder Walmdach festgesetzt wird. Flachdächer sind unzulässig. Andere Dachformen sind nur ausnahmsweise zugelassen. In diesem Rahmen können jedoch Dachbegrünungen mit z.B. Federn-, Moos-, Krautflur ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Die Ermittlung des Anteils der auf den Naturhaushalt positiv bzw. negativ wirksamen Flächennutzungen und die anschließende Gegenüberstellung von Bestand und Planung sollen Aufschluß darüber geben, ob durch die Bebauungsplanung eine zusätzliche Beeinträchtigung gegenüber dem Ist-Zustand verursacht wird.

Die Auswirkungen der Planung lassen sich aus der nachfolgenden Flächenbilanz, in der Bestand/Planung gegenübergestellt werden, ersehen.

29.05.1996

FLÄCHENBILANZ - AUF DER HEIDE

Flächennutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Bilanz in m ²
Gebäudebestand	20240	-	-20240
Gebäude (GRZ 0,4) Geschoßwohnungsbau	-	16837	+ 16837
Tiefgaragen, Stellplätze mit Zufahrten, bauliche Anlagen u.d. Gelände(0,2	-	8418	+ 8418
Gebäude (GRZ 0,4) Reihenhäuser	-	19184	+ 19184
Stellplätze 0,05	-	2152	+ 2152
Verkehrflächen	65788	26222	-39566
Versiegelte Flächen gesamt	86028	72813	-13215

Begrünte Grundstücks- freiflächen	51250	50715	-535
Öffentl. Grünflächen	-	9222	+ 9222
Landwirt. Nutzfläche	4790	-	-4790
Fläche für Maßnahmen §9 (1) 20 BauGB	-	9318	+ 9318
Vegetationsfl. gesamt	56040	69255	+ 13215

Gesamtfläche(ohne Freudenberger Str.)	142068	142068
---	---------------	---------------

Die Gegenüberstellung auf den Planungsbereich bezogen zeigt, daß die auf den Naturhaushalt positiv wirksamen Flächen (alle unversiegelten, überwiegend vegetationsbestandenen Flächen) nach der Umnutzung des Gebietes unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen um 1,3215 ha zunehmen.

Die Belastungen des Naturhaushaltes werden dadurch gegenüber dem Ist-Zustand deutlich reduziert.

Das Ausgleichsgebot des Hess. Naturschutzgesetzes bezogen auf den Geltungsbereich des Landschaftsplanes ist erfüllt.

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

7.1 Allgemeines

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es die Sache einer Gemeinde die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5, 1 BauGB). Potentielle Untergrundkontaminationen, die im Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung eines Geländes stehen, sind zu prüfen, um Gesundheitsgefährdungen die künftigen Bewohnern eines Grundstückes aus dessen Beschaffenheit drohen, zu verhindern.

Flächen, bei denen aufgrund vorgefundener Untergrundkontaminationen gesundheitliche Risiken/Beeinträchtigungen künftiger Nutzer erst nach Durchführung von weiteren Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen (z.B. im Rahmen nachgeschalteter Verfahren) auszuschließen sind, sind in den Bebauungsplänen zu kennzeichnen.

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

Das ehemalige US-Camp Pieri in Wiesbaden wurde im Rahmen der Konversion von den amerikanischen Streitkräften an die Bundesrepublik Deutschland zurückgegeben.

Aufgrund der Vornutzungen des Geländes waren Untergrundkontaminationen aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zu vermuten. Als Gefahrerforschungseingriff im Sinne des § 77 Hessisches Wassergesetz und in Hinblick auf die angestrebte Umnutzung des Geländes wurden daher vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden - Untere Wasserbehörde - eine Historische Erkundung und orientierende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen in Auftrag gegeben. Die Untersuchungsergebnisse bestätigten einen Altlastenverdacht im Sinne des § 2 Ziffern 3 und 4 Hessisches Altlastengesetz (HALtlastG) und führten zur Einleitung eines Altlastenverfahrens durch das Regierungspräsidium Darmstadt (Az.: V 39c-414 000 - Camp Pieri - vom 1.8.1995. Die Altlastenfeststellung ist seit Dezember 1995 rechtskräftig und bezieht sich auf die folgenden Flurstücke:

Flur 51, Flurstücke 4111/5 und 4111/6 ,Flur 50, Flurstücke 4045/35 und 4045/36.

In Abstimmung mit dem RP Darmstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden als fachtechnische Behörde wurden von der Grundstücks-gesellschaft Römerbad mbH, die das Gelände des ehemaligen US-Camps käuflich erworben und die Sanierungsverantwortung übernommen hat, weitere Untersuchungen zur Eingrenzung der vorgefundenen Belastungen und zur Planung von Sanierungsmaßnahmen beauftragt. Die Untersuchungs- und Planungsergebnisse für Sanierungsmaßnahmen sind in Gutachten dokumentiert, die der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt - mit Stand 02/1996 vorliegen:

1 Dames & Moore: Historische Erkundung und orientierende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf der ehemaligen U.S. Militärliegenschaft Camp Pieri in Wiesbaden; Textband, Anlagenband Teil I und Anlagenband Teil II; April 1994

2 Dames & Moore: Bericht über eingrenzende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen (Phase IIb) auf der bundeseigenen Liegenschaft Camp Pieri in Wiesbaden-Dotzheim; Dezember 1994

3 Infotec: Sanierungskonzeptionen für durchzuführende Sanierungen der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser auf den Geländen der ehemaligen US-Camps Pieri und Lindsey in Wiesbaden; 13. Mai 1995

4 Infotec Dr. Neumayr: Bericht zur Detailuntersuchung, Phase II b, für eingrenzende Boden- und bodenluftuntersuchungen, ehemaliges US-Camp Pieri, Wiesbaden; 29. Juni 1995

5 Infotec Dr. Neumayr: Konzeption für geplante Bodensanierungsarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen US - Liegenschaft Camp Pieri, Wiesbaden; 16. Oktober 1995

6 Infotec Dr. Neumayr: Teilsanierungskonzept für die Bodenverunreinigungen durch leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe auf dem Gelände des ehemaligen US - Camps Pieri, Wiesbaden; 14. November 1995

7.3 Art und Umfang der festgestellten Belastungen

7.3.1 Belastungen des Bodens und der Bodenluft

Im Rahmen der o.g. Untersuchungen wurden folgende Belastungsbereiche beschrieben:

KVS 1, ca. 17.000 m² (Bereich 1) Tankstelle, Großabscheidersystem, Fahrzeugabstell- und -waschplatz Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW H 18) bis max. 12.500 mg/kg (nach [1]) und mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bis max. 31,55 g/kg (nach [2]) Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) bis max. 14.660 mg/m³ (nach 2)

KVS 2, ca. 500 m² (Bereich 5) Waschplatz Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) bis max. 202,32 mg/m³ (nach 2)

KVS 3 (Bereich 4) Gebäude 3107

Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) bis max. 75,4 mg/m³ (nach 2; konnten später nicht verifiziert werden, siehe 4) Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) bis max. 79,83 mg/m³ (nach 4) Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW H 18) bis max. 5.400 mg/kg (nach [4])

Gebäude 3106 (Altöltank) Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW H 18) bis max. 2.080 mg/kg (nach 1).

Östliches Gebäude 3109 (Altölsammeltank) Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW H 18) bis max. 16.400 mg/kg (nach [1]).

Nach 4 kommen die ermittelten Schadstoffe in Boden und Bodenluft typischerweise in Bereichen der Kfz-Wartung und -instandhaltung vor. Das Schadstoffinventar besteht aus Resten von Kraftstoff- und Reinigungsmitteln.

Flächendeckende (rasterförmige) Untersuchungen auf dem gesamten Gelände des ehemaligen US-Camps wurden nicht vorgenommen. Bohransatzpunkte und Parameterumfang wurden von den im Rahmen der historischen Erkundung ermittelten Informationen über die früheren Einzelnutzungen abgeleitet.

7.3.2 Grundwasser

Zur Zeit sind nach 4 nur wenige Aussagen hinsichtlich der hydrogeologischen Verhältnisse möglich, da noch weitere Untersuchungen des Grundwassers ausstehen. Ein durchgehender Grundwasserhorizont konnte nicht ermittelt werden. Es ist davon auszugehen, daß erbohrtes Wasser lediglich geringmächtiges Schichtwasser darstellt, welches sich auf nicht durchlässigen Schichten bewegt. Auffällige Gehalte an chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW 1.143 µg/l) und PAK (8,5 µg/l) wurden an einer Grundwassermeßstelle an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes 3107 ermittelt (nach 3).

7.4 Bewertung der Untersuchungsergebnisse zur Ermittlung des Sanierungsbedarfs nach Hessischem Altlastenrecht und der Erheblichkeit i.S. des § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB

Für die Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Entscheidung über erforderliche Sanierungen nach dem Hessischen Altlastenrecht (HAltlastG) werden von den zuständigen Behörden folgende Grundlagen herangezogen:

Entwurf der Leitlinien für die Feststellung und Sanierung von Altlasten auf der Grundlage des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (Stand 01.09.1994)

Verwaltungsvorschrift zu § 77 des Hessischen Wassergesetzes für die Sanierung von Grundwasser- und Bodenverunreinigungen im Hinblick auf den Gewässerschutz (Gw-VwV) vom 19.05.1994 (StAnz. 26/1994 S. 1590)

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der dort angegebenen Eingreif- und Prüfwerte besteht gem. Altlastfeststellungsbescheid des RP Darmstadt vom 01.08.1995 Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf für die Medien Boden und Bodenluft. Für die Abklärung der hydrogeologischen Verhältnisse und ggf. erforderlichen Grundwassersanierungsmaßnahmen besteht weiterer Erkundungsbedarf.

Zur Ermittlung der Erheblichkeit von Bodenbelastungen im Sinne des § 9 Abs. 5 Ziffer 3. BauGB sind die o.g. Leitlinien nur bedingt geeignet, da sie auf eine "allgemeine Nutzbarkeit von Grundstücken", die "Nutzungen als Freizeitgelände, Gelände für Wohnbebauung sowie ähnlich sensible Nutzungen" umfaßt, abzielen. "Besonders sensible Nutzbarkeiten wie z.B. Kinderspielplätze sind nicht enthalten und bedürfen einer besonderen Bewertung".

Zur Ermittlung der Erheblichkeit wird daher die Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in oberflächennahen Böden" herangezogen, die in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt entwickelt und vom Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Verwendung bei Selbstverwaltungsangelegenheiten verabschiedet wurde. Die Liste beinhaltet ausgewählte umweltrelevante Schadstoffe, denen in vier Sensibilitätsstufen (S1 - S4) auf das Schutzgut Mensch bezogene, tolerierbare Schadstoffgehalte zugeordnet sind. Die Sensibilitätsstufen berücksichtigen unterschiedliche Arten von Oberflächennutzungen bzw. -versiegelungen. Somit werden neben der jeweiligen Stofftoxizität auch verschiedene potentielle Aufnahmemöglichkeiten (oral, inhalativ, über Hautkontakt oder sekundär über Nahrungsaufnahme) von unterschiedlichen Personengruppen wie Kleinkinder, Jugendliche oder Erwachsene berücksichtigt (vgl. Anlage Nr. 3: "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in oberflächennahen Böden. Schutzgut Mensch"; Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand 01/94).

In der Beurteilung der vorliegenden Ergebnisse aus den umwelttechn. Untersuchungen sind je nach Art der geplanten (Detail-)Nutzung die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufen S1/S2 bzw. S3 ausschlaggebend. Danach sind die in allen untersuchten KVS vorgefundenen Belastungen des Bodens und der Bodenluft als erheblich im Sinne des BauGB einzustufen.

7.5 Sanierbarkeit der festgestellten Bodenbelastungen

Nach den vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden durch Bodenluftabsaugung und -reinigung und/oder in Kombination mit Bodenaustausch technisch wirksam und ökonomisch vertretbar beseitigt werden können. Die Sanierung erfolgt stufen- bzw. bereichsweise nach Vorlage entsprechender Teilsanierungskonzepte durch die Sanierungspflichtigen und deren Genehmigung durch den RP Darmstadt.

Als Sanierungszielwerte werden in [6] vorgeschlagen für die Parameter

BTEX 2 mg/m³
LHKW 2 mg/m³

Bei Erreichen dieser Zielwerte sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar. Sollten durch die beabsichtigten Bodenluftabsaugmaßnahmen darüberhinausgehende Restbelastungen verbleiben, sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren unter Beachtung der in der Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte" angegebenen Werte ggf. weitere Sanierungsvarianten (z.B. Bodenaustausch) auszuführen.

Bei Sanierung der Belastungen des Bodens mit Mineralkohlenwasserstoffen und PAK durch Bodenaustausch ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf die Einhaltung der in der Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte" angegebenen Werte für den Oberboden (0 - 0,35 m Tiefe) in den besonders sensibel genutzten Bereichen (Sensibilitätsstufen S1/S2) zu achten.

7.6 Vollständigkeit der Untersuchungen

Flächige, rasterförmige Untersuchungen des gesamten Geländes des ehemaligen US - Camps wurden nicht durchgeführt. Daher ist bei Flächen ohne eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 3 nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes z.B. im Sinne des Abfallrechts zu schließen. Gleichwohl gibt es nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand keinen begründeten Verdacht für bislang unerkannte Schäden in einem Ausmaß, die den ausgewiesenen Nutzungen im Wege stehen könnten. Eine sorgfältige und sachkundige Überwachung von Entsiegelungs- und Aushubsmaßnahmen auch in den bislang nicht untersuchten und nicht gekennzeichneten Bereichen in den nachfolgenden Verfahren soll und kann eine Gefährdung aufgrund bislang nicht erkannter Bodenverunreinigungen ausschließen.

7.7 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB)

Für die Kennzeichnung wurde die vom Vorgutachter Dames & Moore (1, 2) vorgenommene Einteilung des Gesamtgeländes in Bereiche übernommen und mit den geplanten Nutzungen abgestimmt. Gekennzeichnet wurden innerhalb der von der Altlastfeststellung erfaßten Fläche die Bereiche 1, 4 und 5 (= KVS 1, 3 und 2 der Folgegutachter), bei denen erhebliche Belastungen des Bodens und der Bodenluft nachgewiesen wurden.

Anhang zur Begründung - Bebauungsplan "Camp Pieri" in Wiesbaden -Dotzheim

1. Erläuterung verwendeter Abkürzungen

Schadstoffe:

As Arsen, Cu Kupfer, Cd Cadmium, Cr Chrom, Hg Quecksilber, Ni Nickel, Zn Zink

BTX Summe leichtflüchtiger aromatischer Verbindungen
LHKW Summe leichtflüchtiger halogenisierter Kohlenwasserstoffe
LCKW Summe leichtflüchtiger chlorierter Kohlenwasserstoffe
KW H18 Schwerflüchtige Kohlenwasserstoffe (vorwiegend Mineralöle)
PAK Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (hier: Summe von 16 Einzelsubstanzen nach EPA)

Sonstige Abkürzungen:

S1 Sensibilitätsstufe 1, S2 Sensibilitätsstufe 2, S3 Sensibilitätsstufe 3, S4 Sensibilitätsstufe 4

µg Mikrogramm
mg Milligramm
kg Kilogramm (hier: Bodensubstanz)
m³ Kubikmeter (hier: Bodenluft)
max. maximal

2. Erläuterungen zur Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare Schadstoffgehalte in oberflächennahen Böden (Schutzgut Mensch); Landeshauptstadt Wiesbaden (01/94)"

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

Zum Vergleich enthält die Liste die sog. N-Werte (= Prüfwerte) aus dem Entwurf einer Altlasten-VwV vom 26.02.1992 des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten. Aus abfallrechtlicher Sicht sind bei Einhaltung der N-Werte in der Regel keine weiteren Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

In der Liste sind drei Nutzungsarten bzw. Sensibilitätsstufen (S1/S2 bis S4) bezogen auf das Schutzgut Mensch unterschieden und nach dem Grad ihrer Sensibilität geordnet (S1/S2 -Kategorie: Kinderspielplätze, Haus- und Kleingärten- bis hin zu S4 -Kategorie e: Versiegelte Flächen-).

Jeder Sensibilitätsstufe sind jeweils tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in Böden für definierte Tiefenbereiche zugeordnet (S1/S2: 0 bis 0,35 m Tiefe (S1) sowie 0,35 bis 1,00 m Tiefe (S2), S3 und S4: jeweils 0 bis 1,00 m Tiefe).

Im Vergleich mit den N-Werten sind die maximal zulässigen (Schad-)Stoffgehalte in den obersten 35 cm des Bodens bei besonders sensibler Nutzung (Sensibilitätsstufe S1) teilweise niedriger angesetzt, da für diesen Bodenbereich die Gefahr einer oralen Aufnahme durch buddelnde Kleinkinder besteht. Die maximal zulässigen (Schad-)Stoffgehalte der Sensibilitätsstufe S2 (Tiefenbereich 0,35 bis 1 m Tiefe) berücksichtigen insbesondere den Anbau von Nahrungspflanzen und somit den Nahrungsmittelkreislauf.

Die nutzungsbezogenen Orientierungswerte der Stufen S3 bis S4 beziehen sich jeweils auf den obersten Bodenmeter, der je nach Nutzung bzw. Grad von Oberflächenversiegelungen nicht oder eingeschränkt zugänglich und daher auch unterschiedlich toxikologisch relevant ist. Im Vergleich mit den N-Werten sind daher höhere (Schad-)Stoffgehalte tolerierbar. Die nutzungsbezogenen Orientierungswerte sind nicht als Sanierungszielwerte oder "(Wieder-)Einbauwerte" heranzuziehen, entsprechende Vorgaben erfolgen durch hierfür zuständige Fach- bzw. Vollzugsbehörden.

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

Die nutzungsbezogenen Orientierungswerte der Liste sind Grundlage im Bewertungsprozeß hinsichtlich der Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 (3) BauGB). Die Liste ist jedoch keinesfalls schablonenhaft anzuwenden, da jeder Beurteilungsfall neben den vorgefundenen Stoffkonzentrationen auch die sonstigen standortlichen Verhältnisse berücksichtigen muß.

3. Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare Schadstoffgehalte in oberflächennahen Böden (Schutzgut Mensch): Landeshauptstadt Wiesbaden (01/94)"

Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in oberflächennahen Böden (Schutzgut Mensch): Landeshauptstadt Wiesbaden (Stand 1/94)					
Die Anwendung dieser Liste setzt Ergebnisse aus Untersuchungen voraus	Vergleichswerte für unbedenkliche bzw. "normal" belastete Flächen von der best. Alterskategorie	Sensibilitätsstufe S 1 / S 2		Sensibilitätsstufe S 3 Kategorie: Grünflächen	Sensibilitätsstufe S 4 Kategorie: Versiegelte Flächen
		Kategorie: Kinderspielfläze, Haus- und Kleingärten	Kategorie: Kinderspielfläze, Haus- und Kleingärten		
	Aufgeführt sind die sog. "N-Werte" an dem Fundament eines baulichen Altstandortes ("links-1 bis" Stand 2002) (Schwimmgenmaßvermögen in der Regel bei Einhaltung der N-Werte keine Senkung). Der Wert im dem Parameter "Plattendruck" ("P") ist dem Filter "Flussungsbelasteten Boden" des BGR 112 vom 21.12.1992 zuzuordnen	In Bereichen von neu anzulegenden Kinderspielfläzen, Sport- und Rasenflächen an Kindertagesstätten, Schulen, Kindergärten, unterhalb Wohnbebauungen sowie Wohngebieten mit Haus- bzw. Nutzgärten, Grünanlagen mit Nutzpflanzenanbau, Teich- bzw. Platzsukzuranlagen etc. sind insbesondere nachfolgende Bodenwerte einzuhalten:		In den obersten 100 cm des Bodens von Kleinspielfläzen (vollständig versiegelt), Asphaltflächen, Verkehrsflächen (vollständig versiegelt), asphaltierten Flächen (Schadstoffe ohne Umkehrbelag), Hallen mit Betonboden etc. sind die nachfolgenden Werte einzuhalten	In den obersten 100 cm des Bodens von Kleinspielfläzen (vollständig versiegelt), Asphaltflächen, Verkehrsflächen (vollständig versiegelt), asphaltierten Flächen (Schadstoffe ohne Umkehrbelag), Hallen mit Betonboden etc. sind die nachfolgenden Werte einzuhalten
		S 1	S 2		
		Zulässige Gehalte in mg/kg Trockensubstanz (TS) in Tiefenbereichen 0 - 0,35 m Tiefe (S1) / max. von 0,35 - 1 m Tiefe (S2) / max. von bis 1 m max. von bis 1 m max. von			
Stoff	Gehalte in mg/kg TS, tieferenabhängig	20	40	60	100
Arsen	30	100	200	500	1000
Barium	100	1	2	10	20
Cadmium	1	50	100	200	600
Chrom ges.	100	50	100	200	1000
Kupfer	60	40	100	200	500
Nickel	50	0,5	2	10	20
Quecksilber	1	150	300	600	2000
Zink	150	0,5	1	5	30
Thallium	300	100	300	600	1500
KW H 18	5	1	10	20	100
PAK (H 1,2,3)	5	0,1	1	3	5
Benzofluoranthen		0,2	0,5	1	5
PCB		5	25	50	100
Cyanid ges.	10	2	5	7	10
Phenolindex	< 1	0,5	1	2	3
Toluol, Xylole	5	2	5	7	10
Benzol	1	0,01	0,1	0,2	1
LHKW	1	0,5	1	3	5
BTEX					
LHKW					
Zulässige Gehalte in der Bodentluft in mg/cbm (in ca. 2 m Tiefe) (nur in Verbindung mit Bodengasuntersuchungen)					
BTEX		1	1	3	5
LHKW		1	1	3	5
Bei Überschreiten der zulässigen Gehalte der jeweiligen Sensibilitätsstufe S 1 bis S 4 in den angegebenen Bodentiefen					
Für die Kennzeichnung von Flächen in B-Plan-Gebieten sind die Sensibilitätsstufen S 2 - S 4 heranzuziehen. Innerhalb einer Fläche ist die jeweils höherwertige Nutzung maßgebend.					

vertiefende Untersuchungen und ggfs. weitere Maßnahmen erforderlich, bzw. sind Nutzungseinschränkungen in Betracht zu ziehen.

8. Denkmalschutz (§9(6) i.V.m. § 20 HDSchG)

Die ehemalige "Freudenberg-Kaserne" ist Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 HDSchG; hier Gesamtanlage. Die schützenswerten Teile der Gesamtanlage sind im Plan gekennzeichnet und umfassen die Kasernengebäude, die Stützmauer mit Pylon, 2 Treppenanlagen zum ehemaligen Sportfeld und die Begrenzungsmauer an der Freudenbergstraße.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind nicht erforderlich.

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen werden diese der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Verfügung gestellt.

10. Kosten, die der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

10.1 Die nachstehend dargestellten Kosten trägt die Grundstücksgesellschaft Römerbad mbH.

1. Straßenbau	20 000 m ² x 250,00 DM m ²	=	5.000.000,00 DM
2. Kanalbau	2 000 lfdm x 1.300,00 DM	=	2.600.000,00 DM
3. Beleuchtung	105 Lampen x 4.000,00 DM	=	420.000,00 DM
4. Straßenbegleitgrün			
ca. 70 Bäume		=	200.000,00 DM
5. Kinderspielplatz		=	350.000,00 DM
6. Planungskosten		=	500.000,00 DM
7. Freilegung der Straßen		=	500.000,00 DM
8. Altlastenbeseitigung		=	500.000,00 DM
9. Bau einer Kindertagesstätte		=	4.000.000,00 DM
10. Anlage der öffentl. Grünflächen			
9 222m ² x 60,00 DM m ²		=	553.320,00 DM

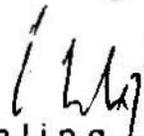
11. Statistische Angaben (Wohneinheiten - WE)

Geplant in Doppelhäusern und Hausgruppen	ca.	140	WE
Geschoßbauten	ca.	360	WE
Gesamt:	ca.	<u>500</u>	WE

Einwohner zu erwarten	ca.	1000	Einwohner
-----------------------	-----	------	-----------

Wiesbaden, den 15.07.1996

Im Auftrag


Ehling
Vermessungsoberrat

