

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg" in Wiesbaden-Dotzheim

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

Teilstrecke der Südseite der Wiesbadener Straße, Straßenschlüsselnummer 1361, Nordgrenzen der Grundstücke in der Gemarkung Dotzheim. Flur 59, die Flurstücke 5405/6 (Wiesbadener Straße Nummer 17) 5407/1, 5407/2, 5408/1, 5409/3, 5409/2, 5414/6, 5414/7, 5414/8, 5416/6, 5416/3, 5416/4, 5482/13, 5482/11, 5482/12, 5486/4, 5486/3, 5489/1, 5489/5, 5489/4, 5489/3, 5490/4, dann in der Flur 65 die Nordgrenzen der Flurstücke 6530/2, 6530/3, 6530/4, 6530/6 und 6530/7.

Westseite der Bahnstrecke Wiesbaden/Limburg betreffend die Ost-grenzen der Flur 65, Flurstücke 6530/7 und Flur 64, Flurstück 6371/9, Teilstück der Nordostgrenze des Flurstückes 6338/2 bis zur Verlängerung der Südostgrenze des Flurstückes 6338/7 in nord- östliche Richtung.

Teilstrecke der Nordseite der Umgehungsstraße Ludwig-Erhard-Straße (K 646) Straßenschlüsselnummer 2510. In Verlängerung der Südostgrenze des Flurstückes 6338/7 in nordöstlicher Richtung die Flurstücke 6338/2 und 6338/6 schneidend. In der Flur 64 Südgrenzen der Flurstücke 6338/7, 6344/1, 6391/1, 6337/11, 6359/2, 6358/2. In der Flur 59 die Flurstücke 5516/1, 5528/9, 5404/1, 5402/1, 5401/1, 5399/4, 5396/1, 5395/1, 5394/4, 5388/1, 5345/11, 5385/2, 5384/2, 5345/1, 5531/3, 5234/2, 5235/2, 5210/15, 5227/3, 5210/1, 5225/2, 5217/7, 5140/10, 5210/11. In der Flur 6 die Flurstücke 608/1, 611/1, 431/1, 428/2, 425/1, 418/1, 610/4, 549/12, 549/7, 549/8, 549/9, 549/15 und 606/45.

Teilstrecke der Ostseite der Stegerwaldstraße, Straßenschlüsselnummer 1199 betreffend in der Flur 6 die Südwestseite des Flurstückes 606/45.

Südostseite der Rheintalstraße, Straßenschlüsselnummer 1043 betreffend in der Flur 6 die Nordwestseiten der Flurstücke 606/45, 549/14, 610/4, 214/472, 472/2, 472/4, 473/1, 466/3, 414/4, 418/1 und 611/1. In der Flur 59, Flurstücke 5530/5, 5185/1, 5185/2, 5185/3, 5180/1, 5180/2, 5180/3, 5166/4, 5166/3, 5148/2, 5148/4 (Rheintalstraße, Haus-Nr. 20) und 5140/10.

Teilstrecke der Ostseite der Wilhelm-Leuschner-Straße, Straßenschlüsselnummer 1369) in der Flur 59, betreffend die Westgrenzen der Flurstücke 5149/2, 5142/1, 5140/9, in Verlängerung dieser Grenzen in nördlicher Richtung das Flurstück 5140/4 schneidend und Westgrenze des Flurstückes 5405/6 (Wiesbadener Straße Hausgrundstück Nummer 17).

2. Allgemeines

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung von Gewerbegebiet in Allgemeines- bzw. Reines Wohngebiet entlang der Umgehungsstraße Dotzheim geschaffen werden.

Schon 1979 wurde vom Ortsbeirat Dotzheim der Antrag gestellt, die Gewerbegebietsausweisung im Bereich "Oberer Wingertsweg" in Verbindung mit der Verkehrsführung zu ändern.

Die Ausweisung von Wohngebiet anstelle Gewerbegebiet wurde gewünscht. Das als Gewerbegebiet ausgewiesene Gelände -parallel zur Umgehungsstraße- ist für Gewerbetreibende zu steil gelegen. Die für Gewerbegebiete benötigten größeren Grundstücke hätten Planierungsarbeiten zur Folge; um das Gelände zu ebnen. Diese enormen Kosten will kein Gewerbetreibender tragen.

Nachdem Anfang der 80er Jahre mehrere Verkehrs- und Bauvarianten entwickelt wurden, wurde die Bahnstrecke der Deutschen Bundesbahn Wiesbaden/Limburg stillgelegt. Durch diese Entwicklung, in deren Folge die Reihenhausezeile "An der Aulenkaut" entstand, stellte sich für dieses Planungsgebiet eine ganz neue städtebauliche Situation dar. 1984/85 entwickelte das Stadtplanungsamt ein Planungskonzept, das innerhalb der Bauverwaltung (kleiner Kreis) abgestimmt wurde.

Zum gleichen Zeitpunkt stellte der Besitzer des Rheineckhotels den Antrag, 23 fehlende Parkplätze auf dem benachbarten Grundstück errichten zu können. Diese Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als "öffentliche Grünfläche" ausgewiesen.

Am Belzbachweg, im Bereich der "öffentlichen Grünfläche" steht eine Bauruine. Ein Dotzheimer Handwerker hat hier einen Bauantrag zum Wiederaufbau der Ruine als Lager- und Bürogebäude eingereicht. Da dieser Wiederaufbau einem Neubau gleichkommt, mußte diese beantragte Baumaßnahme zu dem damaligen Zeitpunkt negativ beschieden werden.

Da diese "beiden Fälle" an das Planungsgebiet "Oberer Wingertsweg" anstoßen, sollte der Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Umgehungsstraße Dotzheim und Landgrabenschule" wie im Antrag beschrieben, vergrößert, neu überdacht und neu geplant werden.

Der Änderung des Bebauungsplanes stimmte der Ortsbeirat Dotzheim am 10.10.1986 und die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.1986 im Grundsatz zu. Den zum Bebauungsplan notwendigen Landschaftsplan erstellte das Planungsbüro Dipl.-Ing. Schwarz in Verbindung mit dem Umweltamt 1987/88. Dieser Landschaftsplan wurde in den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg" größtenteils integriert. (Siehe 3.3).

Das geplante Neubaugebiet wird zum größten Teil aus Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern bestehen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Wilhelm-Leuschner-Straße, die Sporkhorststraße und den Oberen Wingertsweg, der nach Osten bzw. Norden bis zur bestehenden Wiesbadener Straße fortgeführt wird. Über den Belzbachweg als Erschließungsweg werden an seiner Ostseite einige Einzelhäuser, nach Abbruch verschiedener Nebengebäude, erschlossen.

Auf seiner Westseite ist ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier soll die freiwillige Feuerwehr ihren neuen Standort erhalten. Ab dem 1. Obergeschoß an der Rheintalstraße ist Wohnnutzung festgesetzt. Im Anschluß an das Feuerwehrhaus kann auf 2 Baugrundstücken eine Mischnutzung stattfinden.

Die freiwillige Feuerwehr Dotzheim ist heute notdürftig im Hinterhaus der Wiesbadener Straße 3 untergebracht. Das Gebäude und die Hoffläche sind schon seit langem für die Feuerwehr zu klein.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Dotzheim-Mitte ist ein Baugrundstück für einen Neubau der Feuerwehr vorgesehen. Dieser Standort ist jedoch nicht mehr zu verwirklichen, nachdem die provisorische Tiefgarageneinfahrt für das Geschäftszentrum nicht mehr verlegt wird und der Pfarrer-Luja-Platz ausgebaut ist. (Die Tiefgarageneinfahrt liegt auf dem Feuerwehrgrundstück).

Die Feuerwehr und der Ortsbeirat Dotzheim sind mit dem vorgesehenen Ersatzgrundstück Rheintalstraße/Ecke Belzbachweg einverstanden.

Durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten kommen ca. 92 Wohneinheiten, das heißt ca. 276 neue Einwohner in Dotzheim hinzu.

Nach den Berechnungsgrundlagen des zuständigen Fachamtes werden bei einem normalen Bezug dieser neuen Wohneinheiten in jedem Jahrgang ca. 3 Kinder vorhanden sein.

Deshalb ist es notwendig, eine neue Kindertagesstätte miteinzuplanen, die auch die derzeit fehlenden Kindertagesstättenplätze aus dem Ortsteil Dotzheim aufnimmt.

Der bestehende Kinderspielplatz, an der Rheintalstraße Ecke Belzbachweg gelegen, soll durch einen neuen zentralen Spielplatz am Oberen Wingertsweg ersetzt werden. Der jetzige Kinderspielplatz am Belzbachweg/Rheintalstraße liegt an der stark befahrenen Straße Rheintalstraße. Der hintere Teil ist gut eingegrünt und nicht von den Straßen aus einsehbar.

Die gute Eingrünung dient als Abschirmung zu der stark befahrenen Umgehungsstraße "Ludwig-Erhard-Straße". In dem Bebauungsplanentwurf ist dieser Bereich deshalb als öffentliche Grünfläche - Immissionsschutzpflanzung ausgewiesen. Die Begrünung dient dem Filtereffekt der Abgase und der Minimierung des anfallenden Geräuschpegels.

Aus klimatologischen Gründen wird das neue Wohngebiet stark durchgrünt. Zusätzlich neben den privaten Grünflächen wird ein intensiv begrünter Lärmschutzwall zur Ludwig-Erhard-Straße hin angeschüttet.

Außerdem sollen Immissionsschutzpflanzungen, Freizeitgärten und bepflanzte Flächen als Ausgleich für Versiegelungen angelegt werden.

Die Beteiligung der Bürger wurde in einer Bürgerversammlung in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung am 22.01.1992 durchgeführt. Die darin ausgeführten Bedenken und Anregungen wurden teilweise nicht berücksichtigt, teilweise in den Plan eingearbeitet.

Durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 30.11.1992 bis 30.12.1992 ergaben Rückläufe, daß bestimmte Fragen in Koordinierungsgesprächen geklärt werden mußten.

Daraus resultieren einige redaktionelle Änderungen, die auch Einfluß in den Bebauungsplanentwurf fanden.

Andere vorgebrachte Bedenken und Anregungen führten zu einer Bebauungsplanänderung. Betroffen davon ist die Verlegung der Baugrenze entlang des Belzbachweges bis zur Schutzfläche der Gashochdruckleitung (ESWE).

Da die Änderung die Grundzüge der Gesamtplanung nicht berührt, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.

Die beabsichtigte Änderung wurde im eingeschränkten Teilnahmeverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. 4 städtische Ämter sowie 2 von der Verlegung betroffene Grundstückseigentümer wurden beteiligt.

Die Ergebnisse wurden in diese Magistratsvorlage mit eingearbeitet.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden entwickeln. Aus diesem Grunde muß mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes einhergehen.

Die teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes im Planungsbereich "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg" wurde mit Beschlußnummer 1228 vom 18.12.1986 durch die Stadtverordnetenversammlung eingeleitet.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Im Geltungsbereich des Vorentwurfes "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg" besteht folgender Bauleitplan, der als Bebauungsplan festgesetzt wurde oder als solcher im Sinne des § 233 BauGB weiter gilt:

- Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule. -

Die in diesem Bauleitplan enthaltenen Festsetzungen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg" zum Teil übernommen oder abgeändert und neu festgesetzt.

Im Überschneidungsbereich gelten somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg".

3.3 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan enthält eine integrierte Landschaftsplanung. Von dem Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Schwarz wurde in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden ein Landschaftsplan gemäß § 4 He-NatG erstellt. Die vorgesehenen Maßnahmen dieses Landschaftsplanes sind im Bebauungsplan in zeichnerischer und textlicher Hinsicht größtenteils festgesetzt.

Die im Landschaftsplan ausgewiesene Fläche Kinderspielplatz am Belzbachweg wurde nicht übernommen. Hier wurde Mischgebiet (MI) festgesetzt. (s. 4.4.1.3)

Dieser Kinderspielplatz wurde in die Mitte der neuen Wohnbebauung Rheintalstraße/Oberer Wingertsweg, Sporkhorststraße mit 92 neu geplanten Wohneinheiten gelegt. Damit ist eine fußläufige Erreichbarkeit im Radius von ca. 200 m gewährleistet sowie eine gute Eingrünung und Abschirmung gegenüber dem Durchgangsverkehr.

Der Wegfall dieser Grünfläche wurde im Bebauungsplan durch Erweiterung der öffentlichen Grünfläche - Immissionsschutz-pflanzung ausgeglichen.

Im Landschaftsplan werden durch die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - Grünanlage" neben den Häusern Oberer Wingertsweg 22 und 24 diese Hausgrundstücke stark beschnitten. Das Wohnhaus Oberer Wingertsweg 22 hat einen direkten Zugang zur öffentlichen Straße, das Haus Nr. 24 ist nur mittels Dienstbarkeit -Gehrecht - erreichbar. Die geplante Festsetzungen "Öffentliche Grünfläche - Grünanlage" beschneiden das Haus Nr. 24 derart, daß die geplante GRZ nicht eingehalten werden kann.

Der Bebauungsplan sieht daher einen anderen Grundstückszuschnitt vor. Auf den Grundstücken Oberer Wingertsweg 22 und 24 werden außerdem Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Stäuchern getroffen.

Das Haus Nr. 24 erhält einen direkten Zugang zur Straße. Hierdurch wird das Grundstück vergrößert, so daß GRZ und GFZ eingehalten werden können.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Landschaftsplanes wurde der rückwärtige Teil der Hausgruppe 14-18 Oberer Wingertsweg nach § 9 (1) 25 a + b BauGB Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Ausweisung der Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation wurde durch zusätzliche Festsetzungen Private Grünfläche -Freizeitgärten sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen, so daß die Integration des Landschaftsplanes in den Bebauungsplan erfolgt ist.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Das geplante neue Baugebiet soll der Schaffung von Wohnraum in Reihen- und Einzelhäusern dienen. Aus diesem Grund wird ein Großteil dieses Wohngebietes als Reines Wohngebiet (WR) fest-gesetzt.

Dieses Reine Wohngebiet (WR) befindet sich entlang der Rheintalstraße mit Wendehammer und dient dem Wohnen. Als Abschirmung zu den angrenzenden Mischgebieten gelten sowohl die großen im Bestand vorhandenen, Grundstückstiefen mit anschließenden Gärten als auch die Festsetzung der Grünstreifen entlang der Abgrenzung der beiden Baugebiete.

Der zweite WR-Komplex befindet sich entlang der stillgelegten Bahnlinie und des Wirtschaftsweges. Dieses Gebiet dient dem Wohnen und ist gut abgeschirmt durch die Festsetzungen "Private Grünfläche - Freizeitgärten" sowie "Öffentliche Grünfläche -Grünanlage" sowie durch die Festsetzungen der Grünstreifen.

4.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Alle Wohngebiete im Bereich der stark befahrenen Umgehungsstraße und Teil entlang der bestehenden Rheintalstraße und Wilhelm-Leuschner-Straße werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Durch die Lärmemissionen ausgehend von der Umgehungsstraße sind diese Wohngebiete höher belastet.

Die bereits mit Wohnhäusern bebauten Gebiete Rheintalstraße, im rechtskräftigen Bebauungsplan Dotzheim 1975/1 als WA-Gebiet festgesetzt, werden auch im Bebauungsplan "Oberer Wingertsweg/ Belzbachweg" als WA-Gebiete ausgewiesen. Hier findet ausschließlich Wohnnutzung statt.

Die Gebäudekomplexe Auf der Eich 1-15 erfahren eine Aufwertung, da sie im Bebauungsplanentwurf als WA-Gebiet ausgewiesen werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Dotzheim 1975/1 wurde das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt. Da hier Wohnnutzung stattfindet, wird dieser Bereich als WA-Gebiet festgesetzt.

4.1.1.3 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Im Bereich der Wiesbadener Straße und im Bereich Rheintalstraße /Stegerwaldstraße wurde die Bebauung als Mischgebiet festgesetzt.

An der Wiesbadener Straße sind derzeit schon Läden, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe vorhanden (Videothek, Beerdigungsinstitut).

Im Kreuzungsbereich Rheintalstraße/Stegerwaldstraße befindet sich das Hotel Rheineck.

Dieses Mischgebiet wurde auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Dotzheim 1975/1 festgesetzt. Der Bestand wird angehalten und die Festsetzungen übernommen.

Der Bereich Rheintalstraße 25-35 wird im Bebauungsplanentwurf als Mischgebiet festgesetzt. Hier befindet sich eine Kohlenhandlung, eine Spenglerei und ein Gartenbaubetrieb. Diese Betriebe sind als störend anzusehen und fallen somit den Katalog der WA-Ausgrenzung.

Im WA-Gebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Da von den hier angesiedelten Handwerksbetrieben Lärmemissionen ausgehen, die durch die Verkehrsgeräusche an der Rheintalstraße noch verstärkt werden, wird aufgrund der vorhandenen Situation aus dem WA-Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Dotzheim 1975/1 Mischgebiet.

Die Festsetzung WA des rechtskräftigen Bebauungsplanes Dotzheim 1975/1 im Bereich Wilhelm-Leuschner-Straße/Rheintalstraße wird aufgrund der Verkehrssituation an der stark befahrbaren Rheintalstraße (Verbindung zur Umgehungsstraße, Buslinienbetrieb) in Mischgebiet geändert.

4.1.1.4 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Die "Fläche für Gemeinbedarf" liegt innerhalb des Mischgebietes und entspricht auch dem Gebietscharakter laut Baunutzungsverordnung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ebenfalls gleich dimensioniert. Da die Landeshauptstadt Wiesbaden hier jedoch das Grundstück in Eigentum hat, sollten besondere Nutzungen, die nachfolgend aufgeführt und begründet sind, untergebracht werden.

Der Gemeinbedarf soll hier im Vordergrund stehen.

Feuerwehr

Im Bereich der Rheintalstraße Ecke Belzbachweg ist ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier soll die Freiwillige Feuerwehr Dotzheim angesiedelt werden. Zusätzlich können im Erdgeschoß an der Rheintalstraße weitere Einzelhandelsgeschäfte untergebracht werden. Die Einzelhandelsgeschäfte ergänzen den schon vorhandenen Bestand an Geschäften und Dienstleistungsbetrieben an der Rheintalstraße. Die Obergeschosse sind dem Wohnen vorbehalten. Der neue Standort der Feuerwehr wurde diskutiert und mehrere Möglichkeiten untersucht.

Der Standort an der Rheintalstraße wird wegen der schnellen Anbindung an die Umgehungsstraße und den Ortskern gewählt. Bei der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen wird für die Rettungsfahrzeuge plädiert.

Kindertagesstätte

Auf dem Grundstück für Gemeinbedarf Ecke Rheintalstraße/ Belzbachweg wird eine ca. 2 000 qm große Fläche für den Bau einer Kindertagesstätte mit festgesetzt. Damit wird für die Zukunft ein Baugrundstück für den Bau einer Kindertagesstätte mit 3 oder 4 Gruppen gesichert. Inwieweit sich eine Kindertagesstätte innerhalb des Gebäudes der Feuerwehr - z. B. anstatt der vorgesehen Läden - integrieren läßt, müßte zu gegebener Zeit besprochen werden; dann könnte das auszuweisende Grundstück um die Fläche verkleinert werden, die dann nicht mehr separat bebaut werden müßte.

Bei einem normalen Bezug der geplanten neuen Wohneinheiten im Bereich "Oberer Wingertsweg" werden in jedem Jahrgang ca. 3 Kinder vorhanden sein, so daß die Notwendigkeit einer Kindertagesstätte für die neu hinzukommenden Wohnheiten nicht allein begründet werden kann. Gleichzeitig gibt aber der Bestand in Wiesbaden-Dotzheim keine Reserve für irgendwelche neu hinzukommenden Kinder bzw. Wohnungen her. In Wiesbaden-Dotzheim fehlen auch noch nach Inbetriebnahme der neu zu errichtenden Kindertagesstätte Schelmengraben III rund 50 Kinderkrippenplätze und rund 170 Kindergartenplätze. Ferner fehlen einige Hortplätze, deren Realisierung aber zunächst zugunsten von Elementarplätzen zurückgestellt wird.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entlang der bestehenden Straßen: Wiesbadener Straße, Auf der Eich, Wilhelm- Leuschner-Straße, Rheintalstraße und Stegerwaldstraße auf die vorhandene Bebauung abgestimmt bzw. aus dem bestehenden Bebauungsplan "Umgehung Dotzheim und Landgrabenschule" übernommen.

Für die bestehenden Mischgebiete wurde eine GRZ/GFZ von 0,4/1,0 und für das bestehende Allgemeine Wohngebiet 0,3/0,9 im Bereich Rheintalstraße und 0,3/1,5 im Bereich Wiesbadener Straße, Wohnanlage Auf der Eich festgesetzt.

Im Bereich Rheintalstraße/Belzbachweg wird ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte , Feuerwehr und ab dem 1. Obergeschoß Wohnen festgesetzt. Die Ausnutzungswerte liegen bei GRZ/GFZ 0,4/1,0, in Anlehnung an die Festsetzungen der Nachbargrundstücke.

Der Bereich südlich des Belzbachweges wird als Mischgebiet mit den Festsetzungen GRZ/GFZ 0,4/0,8 festgesetzt. Eine weitere Verdichtung ist im rückwärtigen Teil der Rheintalstraße aus städtebaulichen Gründen und wegen der Anpassung an das Landschaftsbild nicht vertretbar.

Für die geplanten Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet wird nach der Art der Bebauung (ob Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) unterschieden. Die Ausnutzungsziffer für diesen Bereich wird mit GRZ/GFZ 0,3/0,6 festgesetzt. Die Festsetzung wird in Angleichung an das Gebiet Oberer Wingertsweg Haus Nr. 14-24 getroffen.

Das Reine Wohngebiet wird aus Einzel- und Reihenhäusern bestehen. Hier wird in zwei Ausnutzungsbereiche unterteilt und GRZ/GFZ 0,3/0,6 und 0,4/0,8 festgesetzt.

4.1.3 Vollgeschosse und Bauweise (§ 20, 22 BauNVO)

Für den bereits bebauten Bereich wird die Bauweise entsprechend der vorhandenen Bebauung als 3-geschossige offene Bauweise festgeschrieben.

Die bestehende Wohnanlage Auf der Eich wurde in den 70-iger Jahren erbaut und wird entsprechend des jetzigen Bestandes mit 2 bis 7 Geschossen festgesetzt. Da der Gebäudekomplex eine Länge von über 50 m aufweist, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Länge der Hausformen von über 50 m zuläßt.

Das Neubaugebiet wird als offene Bauweise, 2 geschossig festgesetzt. Zusätzlich wird teilweise festgesetzt, daß Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser gebaut werden dürfen. In dem stark hängigen Gelände wird eine Traufhöhe von max. 6,50 m über mittlerer natürlicher Geländeoberkante festgeschrieben.

In der Fläche für Gemeinbedarf - für das Gebäude am Belzbach-weg (Feuerwehrrätehaus) wird eine max. Traufhöhe von 4,50 m über mittlerer natürlicher Geländeoberkante festgesetzt. Das zu errichtende Gebäude soll sich in die Nachbarschaft eingliedern und so ein homogenes Straßenbild erzielen.

An Aniehnung an das städtebauliche Konzept wurden die Geschößzahlen des Neubaugebietes festgesetzt. Da das Gelände Richtung Umgehungsstraße und Belzbachtal abfällt, soll die Frischluftzufuhr Richtung Belzbachtal nicht blockiert werden.

4.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bei den vorhandenen und geplanten Gebäuden durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmsweise könne bei den geplanten Einfamilienhäusern an der Rheintalstraße im Gartenbereich 1-geschossige Wintergärten in einer Tiefe bis 3 m zugelassen werden (siehe textliche Festsetzungen). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden ausreichend begrünt (siehe textliche Festsetzungen).

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.2.1 Fertiggestellte bzw. teilweise fertiggestellte öffentliche Verkehrsanlagen

Die bis einschließlich Haus Nr. 17 vorhandene Wilhelm-Leuschner-Straße soll mit der sich anschließenden Sporkhorststraße in eine verkehrsberuhigte Straße übergehen.

Die fertiggestellten Teileinrichtungen der Sporkhorststraße und des Oberen Wintgertsweges bis zum heutigen Wendehammer müssen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Gleichzeitig müssen die noch fehlenden Teileinrichtungen (Verschleißdecke, Gehwege) erstmalig endgültig hergestellt werden.

Die zwischen Wilhelm-Leuschner-Straße bis einschließlich Haus Nr. 44 bzs. 53 vorhandene Rheintalstraße wird bis zum heutigen Grundstück Rheintalstraße 48 bzw. der zukünftigen Trafostation verlängert.

Die Straße Auf der Eich wird vom bisherigen Ausbauende bis auf die neue Erschließungsanlage Oberer Wingertsweg geführt.

Der Belzbachweg, der bisher die Funktion als Wirtschaftsweg hat, wird im vorderen Bereich auf 6,00 m erweitert und erhält dort in Zukunft die Funktion als befahrbarer Erschließungsweg. Ansonsten bleibt er in seiner heutigen Funktion und Breite erhalten.

4.2.2 Geplante Straßen

4.2.2.1 Erschließungsstraßen

Die vorhandene Erschließung des Baugebietes durch die Wilhelm-Leuschner-Straße, Sporkhorststraße und dem Oberen Wingertsweg wird als eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße bis zur Wiesbadener Straße fortgeführt. Durch Verschwenken der Fahrbahn und Aufpflasterungen soll nur eine verhaltene Fahrweise möglich sein.

Die Gesamtbreite dieser Erschließungsstraße beträgt 12,50 m.

Fußgängerweg 2,00 m; Fahrbahn 6,00 m; Parkstreifen 2,50 m; Fußgängerweg 2,00 m.

Die Straßenbreite ist ausreichend dimensioniert.

Der Erschließungsverkehr wird über diese Straßen geführt.

Damit das Kleinklima im Straßenraum verbessert wird und hier auch Sauerstoffzufuhr entsteht, werden Straßenbäume und Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Lagesituation der Straßenbäume wird gestrichelt dargestellt, damit die Möglichkeit besteht, diese Bäume auch etwas in der Lage zu verschieben, wenn es aus technischen Gründen notwendig ist. (Kanalausbau).

Die Straße Auf der Eich wird als Einbahnstraße bis auf die neue Erschließungsstraße geführt. Die Gesamtbreite dieser Einbahnstraße beträgt im neuen Teil 6,50 m.

4.2.2.2 Wege

Die fußläufigen Wirtschaftswege vor den Reihenhäusern und die Fußwegeverbindungen dienen zum Teil auch gleichzeitig als Kanal- und Kabelwege.

Im Bereich der Wohnanlage Auf der Eich sind diese 3,0 m breit; parallel zur Ludwig-Erhard-Straße sind diese 3,5 m breit.

Aufgrund der Stellungnahme der Feuerwehr wurde der Weg an der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz um 2 m auf eine Gesamtbreite von 5,0 m verbreitert. Damit soll die Feuerwehrezufahrt für den anliegenden Bereich gewährleistet sein.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach der Wiesbadener Bausatzung nachzuweisen. Sie sind als Tiefgaragen, Garagenhöfe, Sammelstellplätze, Einzelgaragen oder Einzelstellplätze den jeweiligen Gebäudekomplexen zuzuordnen. Die Stellplätze dienen vorrangig der Oranung des ruhenden Verkehrs.

Die festgesetzten 34 Stellplätze in 2 Ebenen an der Straße Auf der Eich decken neben den vorhandenen Stellplätzen den Stellplatzbedarf der Bauten Auf der Eich 1 - 15 ab. Dieses Wohngebäude aus den 70-iger Jahren hat 7 Geschosse.

4.3 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.3.2 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG sichergestellt.

4.3.3.1 Gashochdruckleitung

Westlich der Bahnlinie Wiesbaden-Limburg verläuft eine Gashochdruckleitung DN 400 mit Signalkabel. Diese Leitungen sind dinglich gesichert. Von Seiten ESWE müssen zur Sicherstellung der Energieversorgung neben der Gashochdruckleitung mehrere 20 KV- Mittelspannungskabel verlegt werden.

Im Bebauungsplan wird ein Schutzstreifen von insgesamt 10,0 m Breite eingetragen. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Wohnbebauung freizuhalten.

Der Bereich des engeren Arbeitsstreifens - 2,0 m beiderseits der Leitungsachse - ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Im Belzbachweg befindet sich eine Gashochdruckleitung. Entlang dieser Leitung wird im Bebauungsplan ebenfalls ein Schutzstreifen von 10,0 m Breite eingetragen.

4.3.4 Fläche für Versorgungsanlagen

Am Belzbachweg und Auf der Eich befindet sich eine Fläche für Gasregler und Trafostationen. Zusätzlich ist am neuen Kinderspielplatz eine Trafostation ausgewiesen.

4.3.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Landeshauptstadt Wiesbaden sichergestellt und erfolgt im Mischsystem.

4.3.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

4.4 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4.4.1 Öffentliche Grünflächen

Der mit der geplanten Bebauung verbundene Verlust an Obstbäumen und sonstigen Gehölzbeständen ist zum Teil durch die Anlage öffentlicher Grünflächen auszugleichen. Öffentliche Grünflächen sind ein wesentlicher Bestandteil in einem Wohngebiet. Die Anordnung entlang der Fußwege gewährleistet ein Grundgerüst für das angestrebte System der inneren Grünvernetzung (hierzu zählen auch die Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sowie die Festsetzungen auf privaten Flächen).

Öffentliche Grünflächen sollen einen zusammenhängenden, gut bewirtschaftbaren Bereich darstellen.

4.4.1.1 Öffentliche Grünflächen - Grünanlage

Parallel zur Wilhelm-Leuschner-Straße ist eine öffentliche Grünanlage festgesetzt. Die als öffentliche Grünfläche dargestellte Grünanlage befindet sich in einer weitgehend natürlichen Sukzession. Pflegeeingriffe sind so vorzunehmen, daß der derzeitige Charakter als Nist- und Nährgehölz für Vögel erhalten bleibt. Die Vorschriften nach § 22 HeNatG bleiben unberührt. (Schutz besonderer Lebensräume). Die öffentlichen Grünflächen dienen der Verbesserung des Kleinklimas.

4.4.1.2 Öffentliche Grünfläche - Immissionsschutzpflanzung

Zwischen Belzbachweg und Umgehungsstraße werden zur Lärminderung auf einer öffentlichen Grünfläche Immissionsschutzpflanzungen festgesetzt. Diese dienen gleichzeitig auch der Luftverbesserung, indem sie Schadstoffe aufnehmen und die Luft filtern. Auch hier finden Vögel und Kleingetier Unterschlupf und Nahrung.

4.4.1.3 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Der vorhandene Kinderspielplatz an der Rheintalstraße/Ecke Belzbachweg weist derzeit eine Reihe von Nachteilen auf. Er ist in Bezug auf das Planungsgebiet sehr dezentral gelegen. Darüber hinaus ist der Standort an der Rheintalstraße erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen ausgesetzt. Durch die schlechte Einsehbarkeit sowohl des vorderen Spielplatzbereiches als auch im hinteren Teil (Wiese) wie auch durch seine Lage insgesamt wird dieser Spielplatz kaum angenommen.

Aus diesem Grunde wird der Spielplatz auf das Gelände am Oberen Wingerts- weg verlegt. Der neue Standort ist so ausgewählt, daß er in dem System der inneren Grünzüge liegt und ohne größere Gefahren (Autoverkehr) erreichbar ist. Die Grundstücksgröße wurde entsprechend den anzusiedelnden 80 Familien konzipiert. Zu den privaten Grundstücksflächen werden Anpflanzungen vorgenommen, um Störung weitgehend zu vermeiden. Dieser neue Spielplatz deckt folgenden Einzugsbereich ab: Den Bereich zwischen Wiesbadener Straße, Bahnlinie, Ludwig-Erhard-Straße und Wilhelm-Leuschner-Straße.

4.4.1.4 Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

In Ergänzung zu den öffentlichen Grünanlagen sind entlang der Erschließungs- straße auf öffentlichen Grünstreifen Baumstandorte - in Teilabschnitten auch al- leeartig - festzusetzen, um den Straßenraum räumlich zu fassen, und um ein entsprechendes Ortsbild zu erreichen. Die Baumscheiben sind zu unterpflanzen.

Die Standorte werden nur nachrichtlich in den zeichnerischen Teil eingetragen, um Verschiebungen beim Kanalbau zuzulassen.

Entlang der Bahnlinie befindet sich eine Gashochdruckleitung von ESWE.

Damit im direkten Schutzstreifenbereich von jeweils 2 m links und rechts der Gashochdruckleitung jederzeit Arbeiten durchgeführt werden können, werden hier nur Strauchpflanzungen die keine tiefen Wurzeln ausbilden dürfen, zugelassen.

Als Abschirmung zwischen neuem Baugebiet und bestehenden Reihenhäusern wird dieser Bereich als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

4.4.1.5 Öffentliche Grünfläche - Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen -Lärmschutzwall -

Die Pflanzung auf dem Lärmschutzwall bewirkt eine zusätzliche Immissions- schutzfunktion. Die vorhandenen Gehölzbestände auf den Böschungsflächen der Ludwig-Erhard-Straße einschließlich der Krautvegetation sind möglichst zu erhal- ten (Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB). Pflegeeingriffe aus Gründen der Verkehrssicherheit sind zulässig. Für den Bereich zwischen Wiesbadener Straße, Bahnlinie und Wilhelm -Leuschner-Straße wird durch diesen Lärmschutzwall ent- lang der Ludwig-Erhard-Straße eine Verringerung des Straßenlärms erwartet.

4.4.2 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4.4.2.1 Private Grünfläche - Freizeitgärten

Die Inanspruchnahme bisher privatgärtnerisch genutzter Grundstücke zum Zweck der Bebauung wird wie folgt ausgeglichen:

- a. Zwischen der Sporkhorststraße/dem Oberen Wingertsweg und der östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches werden parallel zur Ludwig-Erhard-Straße Freizeitgärten ausgewiesen.

Die Gartenparzellen sollen mit einer Grundstücksfläche von ca. 250 m² ausgewiesen werden. Die landschaftliche Einbindung wird über Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sichergestellt. Für die Gestaltung der Gartenhütten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Nachteile für die Freizeitgärten, die sich aus ihrer Lage zur Umgehungsstraße ergeben, werden folgendermaßen gemindert:

- die Umgehungsstraße verläuft hier teilweise im Einschnitt, wodurch die freie Ausbreitung von Lärm und Schadstoffen reduziert ist. Im westlichen Bereich ist die Anlage eines Lärmschutzwalles geplant
 - die Böschungen weisen einen dichten Gehölzbestand auf, der in gewissem Umfang Funktionen als Schadstofffilter erfüllt und zur Lärminderung beiträgt
 - während der Hauptnutzungszeit (an Wochenenden und Feiertagen ist die Verkehrsbelastung auf der Umgehungsstraße gering).
- b. Durch die Art der baulichen Nutzung ergeben sich nicht überbaubare Grundstücksflächen, die - den einzelnen Häusern zugehörig - als Hausgärten genutzt werden sollen.

4.4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Aus Immissionsschutzgründen und zur Aufwertung des Landschaftsbildes wird es für erforderlich gehalten, auf privaten Grundstücksflächen Flächen mit Pflanzgeboten festzusetzen.

Als Ausgleich für die zusätzliche Flächenversiegelung durch die Bebauung einschließlich aller Nebenanlagen werden in den Randbereichen der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Auf diesen Flächen sind Gehölzanpflanzungen anzulegen bzw. vorhandene geschlossene Bestände zu erhalten. Sie umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 2 600 m².

4.4.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan dargestellten landschaftsprägenden Einzelgehölze und Gehölzbestände mit herausragendem Habitus und besonderen Biotopwert sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten, da sie wesentlich zur ökologischen Stabilität im gesamten Bereich beitragen.

Auf den privaten Grundstücksflächen werden die markanten Laubbäume als zu erhalten festgesetzt.

Bei eventuellen Neubaumaßnahmen sind nach Möglichkeit auch die vorhandenen Bäume (meist Obst) zu schonen, da sie im besonderen Maße das Erscheinungsbild im Planungsbereich prägen.

Weitere Regelungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den textlichen Festsetzungen getroffen.

4.4.5 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Um die von der Ludwig-Erhard-Straße (Umgehungsstraße) ausgehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen abzuschwächen, wird von der Wilhelm-Leuschner-Straße in östlicher Richtung auf einer Länge von ca. 250 m ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Der höchste Punkt liegt mit ca. 3,5 m über Gelände am westlichen Ende. Im Osten läuft er bei der Höhenlinie 179 m über NN in das bestehende Geländeniveau aus.

Zur Erhöhung der Schutzfunktion ist der Wall mit Sträuchern zu bepflanzen. Baumpflanzungen sind überwiegend auf der süd exponierten Böschung einzubringen, um die oberhalb angrenzenden Gartengrundstücke und Hausgärten später nicht zu sehr zu beschatten.

4.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Dem Bebauungsplan liegt ein Landschaftsplan zugrunde. Dieser wurde 1989 erstellt und enthält eine Gesamtübersicht über die Flächenanteile in Bestand und Planung.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung - wie nach dem neuen Investitions- und Wohnbaulandgesetz (01.05.1993 in Kraft getreten) gefordert - fehlt bis zu diesem Datum jedoch.

In Zusammenarbeit zwischen Amt 36 und Amt 62 wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Amt 62 führte die Flächenberechnung durch (Bestand - Planung) und Amt 36 ermittelte die damit verbundene Wertebilanzierung nach ökologischen Gesichtspunkten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde in mehreren Verfahrens- und Arbeitsabschnitten durchgeführt.

Die Grundlage stellte der von dem Landschaftsplanungsbüro erarbeitete Bestandsplan dar.

Durch einen Ortsvergleich wurde dieser durch die Aufnahme des Ist-Zustandes auf den tatsächlichen Bestand gebracht.

Durch die Größe des Bebauungsplanes bedingt, wurde der Plan in mehrere Bereiche unterteilt. Dort, wo kein Planungseingriff den Bestand ändert, wurde der Bestand angehalten.

Bei den anderen Flächen wurde der Bestand der Planung flächenmäßig gegenübergestellt.

Diese Auflistung erhielt das Umweltamt, das eine Wertebilanzierung durchführte. In der mathematischen Gegenüberstellung der Flächen - multipliziert mit dem Wertefaktor - und dann Planung minus Bestand berechnet, ergab sich eine positive oder negative Bilanz. Reine Ackerfläche wird mit dem Faktor 1,0 bewertet Grünflächen erhalten eine Aufwertung z. B. von 1,5.

Die Wertebilanzierung des Umweltamtes ging von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) aus. Eine 50 % Erhöhung wie in § 19 (4) Baunutzungsverordnung möglich, wurde hier nicht angewandt. Diese Möglichkeit wurde durch die textlichen Festsetzungen 1.2 ausgeschlossen.

Eingang fanden bei der Wertebilanzierung die Dachbegrünung der Flachdachgaragen, die wasserdurchlässige Stellplatzbefestigung und die versickerungsfähig auszubauenden Fuß- und Radwege.

Eine besonders hohe und effiziente Wertebilanzierung erhielten die öffentlichen Grünflächen, die als Immissionsschutzpflanzungen angelegt werden.

Eine detaillierte Gegenüberstellung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in der Anlage 1 zur Begründung beigelegt.

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von 9 245 m².

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberer Wingertsweg/ Belzbachweg" umfaßt 10,75 ha. Die Eingriffe wurden durch Minimierung verringert (Begrenzung der Grundflächenzahl, Flachdachbegrünung, Vorgärtenbegrünung etc. siehe oben).

Der defizitäre Teil von 9 245 m² (1/10 der Gesamtfläche) kann nicht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die Umweltvorsorge ist Teilaufgabe der Bauleitplanung.

Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Belange des Umweltschutzes sind zu berücksichtigen und in die Abwägung mit einzubeziehen.

Dieser Abwägungsvorgang ist in der Begründung darzustellen.

Ausgehend von dem jetzt rechtsgültigen Bebauungsplan Dotzheim 1975/1, der in dem neu überplanten Gebiet Gewerbegebiet und Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 ausgeht, stellt die Neuplanung eine Verbesserung dar. In dem südwestexponierten Gelände mit Garten und Baumbestand ist Wohnbebauung geplant (GRZ 0,4; GRZ 0,8/ GRZ 0,3; GFZ 0,6). Durch die neue Gesetzgebung unterliegen die Gestaltung der Grünflächen und der Vorgärten besonderen auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen. Großzügige Grünstreifen, die dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen, durchziehen das Gebiet und dienen der Biotopvernetzung.

Die derzeit vorhandenen Gärten die teilweise in Privatbesitz sind, werden teilweise durch die Neuausweisung von privaten Freizeitgärten ersetzt.

Diese liegen im Bereich der Umgehungsstraße "Ludwig-Erhard-Straße" hinter dem neu anzulegenden Lärmschutzwall. Dadurch tritt eine Verbesserung (Lärm- und Schadstoffemissionen) gegenüber der heutigen Lagesituation ein. Durch die Bodenordnung erhalten diese auch einen wesentlich besseren Grundstückszuschnitt und Wegeanbindung, die zur Zeit nicht ausreichend vorhanden sind.

Der an der stark befahrenen Rheintalstraße liegende Kinderspielplatz wird mittig im neuen Wohngebiet festgesetzt - fußläufig von der neuen Wohnbebauung erreichbar und abgeschirmt vom Durchgangsverkehr.

Bei dem Planungsbereich "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg" wurde ein Bereich überplant, der umrandet von Bebauung in der Nähe des Ortskernes liegt und von der Umgehungsstraße Dotzheim begrenzt wird.

Diese große zur Disposition stehende Fläche bietet sich gerade für Wohnbebauung an. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Ortsrandlage, fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktur, Einrichtungen (Geschäfte, Ärzte) geben der Ausweisung als Wohngebiet Vorzug.

Der Wohnraum in Wiesbaden ist knapp. Die Schaffung von neuen Wohnungen hat Vorrang gegenüber den Gärten.

Die Anbindung an den Ortskern von Dotzheim, seine Infrastruktur, der vorhandene öffentliche Personennahverkehr sind eine ideale Ausgangssituation für das neue Baugebiet. Dies ist begrenzt durch die bereits vorhandene Wohnbebauung, die Bahnlinie und die Umgehungsstraße. So ist keine Ausuferung des Baugebietes in die freie Landschaft zu erwarten.

Außerdem stellt Wohnnutzung einen erheblichen Vorteil gegenüber Gewerbenutzung dar, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan 1975/1 festgesetzt.

Aus obengenannten Gründen wird der Ausweisung von Wohngebieten Vorrang gegenüber den derzeit bestehenden Gärten gegeben.

Die Planung geht von einer gering gehaltenen Versiegelung aus und minimiert die Eingriffe durch zahlreiche zeichnerische Festsetzungen und Reduzierung der Nebenanlagen durch textliche Festsetzungen.

Mit Schreiben vom 12.01.1994 führt das Regierungspräsidium Darmstadt Bedenken und Anregungen bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung an.

Diese Bedenken und Anregungen sind in dieser Magistratevorklage unter laufender Nummer 21 in der Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen aufgenommen worden und werden teilweise berücksichtigt.

Der geforderte Ausgleich auf Basis eines flächendeckenden Landschaftsplanes kann nicht erbracht werden, da ein flächendeckender Landschaftsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden noch nicht vorliegt.

Die Trennung der Eingriffe in der Bilanz nach öffentlichen und privaten Verursachern wird nachträglich durchgeführt und in die Begründung zum Bebauungsplan mit eingearbeitet. Detaillierte Auflistung siehe Anlage 2 zu dieser Begründung.

Die von Seiten des Regierungspräsidiums geäußerten fachlichen Bedenken sind nicht nachvollziehbar.

Das Schreiben vom 2.01.1994 wurde in einem Koordinierungsgespräch mit den Fachleuten des Umweltamtes am 19.01.1994 erörtert.

Die unterschiedlichen Wertpunkte resultieren aus einer Ortsbegehung und Zuhilfenahme von Luftbildern durch die die Grünvernetzung im Bestand noch besser zu erkennen ist.

Die von dem Regierungspräsidium geforderten Biotopschlüsselwerte sind -laut Aussage des Fachamtes - für die Ausgleichsabgabenbemessung angehalten worden, was hier nicht zutrifft.

Diese Biotopschlüsselwerte gelten nicht als Bemessungsgrundlage für die Landschaftsplanung.

Die Vorgehensweise der Bilanzierung wurde oben aufgeführt und umfassend geschildert.

4.6 Lärmpegelmessungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verteilt im ganzen Gebiet des Bebauungsplanes Schallpegelmessungen durchgeführt.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche sieht die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vor, daß der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet.

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet bei Tag 59 dB (A) in der Nacht 49 dB (A). In Mischgebieten 64 dB (A) bei Tag, 54 dB (A) in der Nacht.

Bei städtebaulichen Neuplanungen sind gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz und § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches die generell festgesetzten Grenzwerte zu unterschreiten, wenn dies ohne großen Mehraufwand möglich ist.

Dennoch sollen die Planungsrichtwerte der DIN 18005 Teil 1 von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) eingehalten werden.

Diese Zielwerte werden an 7 verschiedenen Meßpunkten im Bebauungsplangebiet eingehalten. Nur an 2 Meßpunkten lag der Dauerschallpegel, bedingt durch die Verkehrsgeräusche der Umgehungsstraße Ludwig-Erhard-Straße, um 2 dB (A) höher.

Diese Überschreitungen sind jedoch als tolerabel hinzunehmen, zumal sie nur während der Verkehrsspitzenzeiten auftraten.

Bezüglich der Nachtwerte ist davon auszugehen, daß sich in der Zeit von 22.00 bis 4.00 Uhr die Schallpegel an den einzelnen Meßpunkten um bis zu 15 dB (A) vermindern und erst gegen 5.00 Uhr allmählich wieder auf die Tageswerte ansteigen, die sie gegen 7.00 Uhr erreichen.

Im Hinblick auf die vorliegenden Meßergebnisse hält das zu ständige Fachamt eine Bebauung in dem geplanten Rahmen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für vertretbar.

4.7 Altstandortproblematik

Im Bereich des Bebauungsplanes "Oberer Wingertsweg" weist das Umweltamt im Schreiben am 11.03.1991 auf drei Altstandortverdachtsflächen hin:

1. Wiesbadener Straße/Ecke Bahnlinie: Altautoverwertung.
2. Südliche Sporkhorststraße im Bereich Freizeitgärten: ehemalige Schrottverwertung.
3. Verlängerung der Straße "Auf der Eich": Lagerflächen für Baumaschinen.

In der Dokumentation Grundwasserschäden und Bodenverunreinigungen sowie Altstandorte/Altlasten des Umweltamtes - Stand Juli 1992 - wird auf die Firma Gerd Keitel verwiesen. Diese Firma lag auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes südöstlich der Sporkhorststraße.

Das Baugesetzbuch schreibt in dem § 1 die Berücksichtigung u. a. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes im planerischen Abwägungsvorgang vor.

Daher ist das Vorhandensein von altlastenverdächtigen Flächen in die Abwägung mit einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die möglicherweise vorhandenen Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen die geplante Nutzung beeinträchtigen können. Andernfalls kann ein Abwägungsmangel vorliegen, der zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen kann.

Nach herrschender Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes haben die Amtsträger einer Gemeinde die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen. Da mit der Ausweisung von Bauland das Vertrauen erzeugt wird, daß die ausgewiesenen Nutzungen ohne Gefahren realisierbar sind, ist der Bebauungsplan Verlässlichkeitsgrundlage für die Eigentümer oder Bauherren. Grundsätzlich kann daher die Verletzung der Amtspflicht zu Schadensersatzansprüchen führen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Umweltamt angeschrieben.

Mit Schreiben vom 14.05.1993 antwortet das Umweltamt, daß der Bebauungsplan "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg" die Priorität IV erhalten habe und die Haushaltsmittel für eine Untersuchung erst 1994 befürwortet sind.

Amt 36 wurde gebeten, die Prioritäten zu verschieben.

Nach telefonischer Rücksprache wurde die Prioritätenverschiebung auf Stufe I am 09.07.1993 zugesagt.

Für die Haushaltsmittel wurde ein Nachtrag gestellt, um die Untersuchungen zu finanzieren. (Magistratsvorlage-Nummer 93 36 047).

Die Offenlage des Bebauungsplanes wurde vom 29.09.1993 bis 29.10.1993 durchgeführt.

Ergebnisse der Historischen Recherche "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg"

Im Rahmen der historischen Recherche wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes 10 Grundstücke ermittelt, bei denen mittel- oder kurzfristiger Untersuchungsbedarf besteht, für weitere 8 Grundstücke wurde trotz Anfangsverdacht ein weiterer Untersuchungsbedarf verneint.

Darüberhinaus wurden angrenzend an das Bebauungsplangebiet 5 Grundstücke lokalisiert, bei denen mittelfristiger Untersuchungsbedarf besteht.

Folgende altlastenrelevante Grundstücksnutzungen wurden für die 10 untersuchungsbedürftigen Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes recherchiert.

	Straße/Hausnummer	ehemalige Nutzung	aktuelle Nutzung	Ausweisung im Bebauungsplan	Kostenschätzung Ing.-Büro netto
1	Wiesbadener Straße 51 a	Kfz-Verwertung, Güternahverkehr	Kfz-Handel/ Werkstatt	MI	19 000,00 DM
2	Wiesbadener Straße 51	Kohlelagerplatz	Lackiererei Autoschrottplatz	MI	21 000,00 DM
3	Wiesbadener Straße 43	Druckerei, Klischeeherstellung, Fabrik für pharmazeutische und kosmetische Erzeugnisse	Neuapostolische Kirche mit Druckerei	MI	20 000,00 DM
4	Wiesbadener Straße 31	Einzelhandel/ Lagerplatz für Kohle und Heizöl	Wohnhaus z. T. noch Kohlelagerung	MI	8 000,00 DM
5	Wiesbadener Straße 19	Schreinerei	Schreinerei, Bestattungsinstitut	MI	5 000,00 DM
6	Rheintalstraße 44	Kfz-Mechaniker mit Eigenverbrauchstankstelle	Wohnhaus	MI	18 500,00 DM
7	Rheintalstraße 17	Schlosserei, Herstellung von Küchengeräten	Wohnhaus	MI	12 500,00 DM
8	Rheintalstraße 15	Chemische Kleiderreinigungsbetrieb	Wohnungen, AOK Arztpraxen	MI	12 500,00 DM
9	Flurstück 5492/3	Lager/Abstellplatz für Lkws	Lagerung von Baumaterialien und Eisenschrott	MI	26 000,00 DM
10	Flurstücke 6362/1, 6362/2	Lagerplatz von Bauwagen und Kfz's	Lagerplatz für Bauwagen und diversen Baumaterialien	WR	29 000,00 DM

Laut Bebauungsplan sind bauliche Veränderungen auf den Grundstücken mit den laufenden Nummern 1, 2, 9 und 10 geplant. Für diese Grundstücke sind vor der Planaufstellung umwelttechnische Untersuchungen erforderlich. Für die Standorte mit den laufenden Nummern 3, 4, 6 und 8 besteht aufgrund der erheblich kontaminationsverdächtigen Vornutzung ein Untersuchungserfordernis um zu prüfen, ob die bisher dort angesiedelte Nutzung beibehalten werden kann.

Aufgrund der nur kurzen Betriebsdauer ist für Grundstücke Nummer 7 und aufgrund der nur gering kontaminationsverdächtigen Vornutzung (Schreinerei) für die Nummer 5 derzeit kein dringender Handlungsbedarf festzustellen.

Mit der Magistratsvorlage Nr. 94 36 30 wurde von Seiten des Magistrats der Durchführung umwelttechnischer Untersuchungen zugestimmt und die Mittel in Höhe von 175 000,00 DM auftragsmäßig freigegeben. Die Mittel stehen dann 1995 kassenmäßig zur Verfügung.

Landeszuwendungen nach der Altlastenfinanzierungsrichtlinie können nicht in Anspruch genommen werden.

Mit der Ausschreibung und Beauftragung der orientierenden Untersuchungen wurde wegen Personalengpässen bei Amt 36 erst im Frühjahr 1995 begonnen.

Die orientierenden Untersuchungen haben Mitte 1995 mit Bohrungen auf den Grundstücken begonnen. Qualifiziertere Nachbohrungen fanden statt, um in einigen Fällen ein aussagekräftigeres Ergebnis zu bekommen.

Die im Osten des Bebauungsplangebietes liegenden Altlastenverdachtsflächen sind durch ihre vorherige Nutzung am ehesten als kontaminiert zu betrachten. Dazu gehören:

- Wiesbadener Straße 51 und 51 a,
- die Flurstücke 5492/2 und 5492/3,
- die Flurstücke 6362/1 und 6362/2.

Das abschließende Gutachten des beauftragten Ingenieurbüros Dames & Moore, Frankfurt-Liederbach über die umwelttechnischen Untersuchungen in dem Gebiet "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg" liegt im Januar 1996 dem Umweltamt vor und ist nachfolgend aufgeführt. Außerdem ist die konkrete Auflistung in der Anlage 2 dieser Begründung zu ersehen.

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

Im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden erfolgte im Juni 1994 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Durchführung einer historisch-deskriptiven Recherche, die für einige Flächen den Verdacht auf relevante Untergrundverunreinigungen aufgrund der (Vor-)Nutzung nahelegte (sog. Kontaminationsverdachtsflächen). Basierend auf den Erkenntnissen der historischen Recherche wurden auf den Verdachtsflächen orientierende umwelttechnische Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse hieraus liegen als Gutachten vor.

Art und Umfang von Belastungen der Bodenluft und von Böden, die zu einer Kennzeichnung von Flächen gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung führten, sind der Begründung des Bebauungsplans - insbesondere der Anlage "Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" - zu entnehmen. In der Anlage sind zusätzlich Flächen aufgeführt, die keiner Kennzeichnung im Sinne des BauGB bedürfen, weil eine unmittelbare Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit nicht zu befürchten ist (Spalten 1. und 2. der Tabellen). Bei Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes, z. B. im Sinne des Wasser-, Altlasten- bzw. Abfallrechts zu schließen. Die Begründung enthält daher relevante Hinweise auf Vorschriften/Bestimmungen anderer Rechtsbereiche (insbesondere Wasser-, Altlasten und Abfallrecht). Festgestellte Überschreitungen von einschlägigen Orientierungswerten, die derzeit im Wasser-, Altlasten- und Abfallrecht angewandt werden, sind in den Spalten 1. und 2. der als Anlage zur Begründung beigefügten Tabellen aufgeführt. Auf absehbare weitere Maßnahmen aus den Bereichen Wasser-/Altlasten- und Abfallrecht wird hingewiesen (Zeile "Durchzuführende Maßnahmen").

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt Juli/August 1995. In nachgeschalteten Verfahren sind daher die aktuellen Sach- bzw. Bearbeitungsstände zu prüfen und auf die Einhaltung geltender Vorschriften zu achten. Dabei sind für Bereiche besonders sensibler Nutzungen (z. B. Schulen, Kindertagesstätten, Kinderspielplätze, Nutzgärten etc.) besondere Anforderungen an die Qualität des (oberflächennahen) Untergrundes zu stellen. Relevante und jeweils aktuelle nutzungsbezogene Orientierungswerte für Schadstoffgehalte in oberflächennahen Böden sind heranzuziehen und zu berücksichtigen.

Grundwasser

Kenntnisse über mögliche Grundwasserkontaminationen im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Wegen des Fehlens hinreichender Verdachtsmomente über mögliche Grundwasserverunreinigungen wurden im Plangebiet keine Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Aussagen über eine mögliche Erfordernis von Maßnahmen zur Grundwassersanierung sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Bedingt durch den geologischen Aufbau ist im Plangebiet grundsätzlich mit der Ausbildung mehrerer Grundwasserstockwerke zu rechnen. Im nördlichen Planbereich wurde bei Sondierungen punktuell Grund- bzw. Schichtwasser bei ca. 0,8 m bis 2,8 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Gutachten

Die Gutachten sind im Rahmen der EG-Richtlinie 90/313/EWG vom 07.06.1990 unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenerhebung verbunden.

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

Aufgrund der (Vor-) Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet waren Untergrundkontaminationen aus dem Umgang bzw. der Ablagerung von umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen.

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB beauftragte die Landeshauptstadt Wiesbaden umwelttechnische Untersuchungen zur Abklärung von vermuteten Untergrundkontaminationen. Die Ergebnisse liegen als Gutachten vor:

1. Historische Recherche Bebauungsplangebiet "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg" in Wiesbaden-Dotzheim. Bericht des Ing.-Büros HYDRODATA GmbH, Oberursel, vom 07.06.1994.
2. Orientierende Untersuchungen für das B-Plan-Gebiet "Oberer Wingertsweg" in Wiesbaden-Dotzheim. Gutachten des Ing.-Büros Dames & Moore, Liederbach/Ts., vom 11.01.1996.

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

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

Nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zur Ermittlung der Erheblichkeit von Bodenbelastungen wurde die Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden" herangezogen, die in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt entwickelt wurde. Die Liste beinhaltet ausgewählte umweltrelevante Schadstoffe, denen in 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. 2 dieser Begründung "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 waren je nach Art der geplanten Nutzung in der Regel die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufen S3 bzw. S4 ausschlaggebend. Für öffentliche u. private Grünflächen wurden die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufen S1 bzw. S2 herangezogen.

Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB erfolgte bei Überschreitung der jeweils tolerierbaren Schadstoffgehalte in Böden bis ca. 1 m Tiefe. Für das Medium Bodenluft erfolgte eine Kennzeichnung bei Überschreitung des jeweils anzuwendenden Orientierungswertes unabhängig von der Tiefe, in welcher die Belastung festgestellt wurde.

Keine Kennzeichnung erfolgte bei Flächen, die im Sinne des Abfallrechts bzw. des Altlastenrechts relevante Kontaminationen aufweisen, die o. g. Bewertungskriterien jedoch unterschreiten. Auf diese Flächen wird im Rahmen der Tabellen "Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen und hieraus resultierender weiterer Maßnahmen -Bebauungsplangebiet Oberer Wingertsweg/Belzbachweg in Wiesbaden- Dotzheim" gesondert hingewiesen. (siehe Anlage Nr. 2)

Ergebnisse

1. Bodenbelastungen (incl. Bodenluftbelastungen)

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

2. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB

In den beigefügten Tabellen "Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen Bebauungsplan Oberer Wingertsweg in Wiesbaden-Dotzheim", Spalte 3, sind Art und Umfang von Bodenbelastungen aufgeführt, die zur Kennzeichnung von Flächen gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB im Bebauungsplan führten. (siehe auch Anlage Nr. 2)

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zum überwiegenden Teil im privaten Besitz. Viele der heutigen Kleingartenparzellen lassen sich ohne Umlegung nicht nutzen.

Einige Grundstücke sind Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die dargestellten Bauflächen sind aufgrund ihrer baulichen Dichte für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nur eingeschränkt geeignet.

Es sollte bei der Veräußerung von Bauflächen, die sich im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden befinden, das Kriterium der parallel vorliegenden Förderfähigkeit Eigentumsförderung besonders definierter Gruppen berücksichtigt werden. Vor dem Verkauf veräußerbarer Bauflächen an private Bauherren soll eine Abstimmung mit 6902 im Bezug auf die Förderfähigkeit der Kaufinteressenten (Einkommengrenzen, Eigentumsförderung) herbeigeführt werden.

Zur Durchführung einer Baulandumlegung nach §§ 45 ff Baugesetzbuch sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

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

Der Grunderwerb für die benötigten Grundstücke wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Baulandumlegung geregelt.

6.1 Baukosten der erschließungsfähigen Straßen und Wege

Sporkhorststraße/Oberer Wingertsweg bis Wiesbadener Straße	1 000 000,00 DM	
Wiesbadener Straße/Rheintalstraße bis Haus Nummer 48	330 000,00 DM	
Auf der Eich bis Oberer Wingertsweg	160 000,00 DM	
Verbreiterung Belzbachweg	<u>60 000,00 DM</u>	
	1 550 000,00 DM	
Hieraus 10 % Stadtanteil		155 000,00 DM
Wegeausbau zwischen den Straßen Auf der Eich, Rheintalstraße und Oberer Wingertsweg	90 000,00 DM	
Rückbau der Sporkhorststraße und des Oberen Wingertsweges	<u>110 000,00 DM</u>	
		200 000,00 DM

6.2 Kanalbaukosten

Kanalbaukosten 790 000,00 DM

6.3 Grünanlagen

Kinderspielplatz	300 000,00 DM	
Grünanlagen	105 000,00 DM	
Straßenbegleitgrün	20 000,00 DM	
Einzelbäume	<u>55 000,00 DM</u>	
		480 000,00 DM

6.4 Kindertagesstätte

2 500 000,00 DM

4 125 000,00 DM

Zuzüglich 15 % Mehrwertsteuer 618 750,00 DM

GESAMTSUMME (GERUNDET)	4 743 750,00 DM
-------------------------------	------------------------

7. Textteil zum Bebauungsplan

7.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Ziffer I planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

7.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB und § 87 Hess. Bauordnung v. 28.12.93 werden unter II getroffen.

7.3 Unter Ziffer III werden Hinweise aufgenommen.

8. Statistische Angaben

Vorhandene Wohnungseinheiten ca. 371 WE = ca. 951 Einwohner

geplante Wohneinheiten ca. 92 WE = ca. 276 Einwohner

Summe:	ca. 463 WE = ca. 1 227 Einwohner
--------	----------------------------------

9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 01. April 1991)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986.

Im Auftrag


Ehling
Vermessungsobererrat

**Flächenbilanz
Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplanentwurf "Oberer Wingertsweg/Belzbachweg" in Wiesbaden-Dotzheim**

-37- Anlage 1 zur Begründung Seite 1

Bestand	Planung						Differenz Soll-Ist	
	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungs- typ vor Maßnahme	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungs- typ nach Maßnahme		Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 2 a
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 2 a	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 4 a	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 5 - 6
Spielplatz	1,25	2 520	ÖFFENTLICH			3 150		
Grünfläche	1,5	404	Baugrdst. f. Gemein.	1,25	780	606	975	
Erdweg	0,5	730	Versiegelt	0	520	365	0	
Hausgärten	1,25	21 211	Öff. Grün-Kindersp.	1,25	1 930	26 513,75	2 412,5	
Straße/vers. Fläche	0	7 290	Öff. Grünfläche	1,5	4 144	0	6 216	
Sukzession	1,25	243	Öff. Grün-Immisions.	1,75	5 975	303,75	10 456,25	
Sukzession/Ruderal	1,5	2 857	Erschließungsweg	0,5	1 745	4 286,5	872,5	
Sukzession/Ruderal	1,75	3 546	Straßenfläche	0	6 023	6 380,5	0	
Gärten	1,5	14 944	Trafostation	0	110	22 416	0	
Asphaltstraße	0	1 545	Straßenbegleitgrün	1,5	300	0	450	
		55 390 (Summe)				64 020,5 (Summe)		

Anhang ... zur Begründung - Bebauungsplan "Oberer Wingertsweg / Belzbachweg" in
Wiesbaden - Dotzheim

Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen,
deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Inhalt:

Erläuterung verwendeter Abkürzungen

Seite 2

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

Seite 3

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

Seite 4

Erläuterungen zu den Tabellen "Darstellung relevanter Ergebnisse
aus umwelttechnischen Untersuchungen und hieraus
resultierende Maßnahmen"

Seite 5

Tabellen "Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelt-
technischen Untersuchungen und hieraus resultierende Maßnahmen"

Seite 6-12

Erläuterung verwendeter Abkürzungen:

Schadstoffe:

Cu	Kupfer
Cd	Cadmium
Cr	Chrom
Ni	Nickel
Zn	Zink
Pb	Blei
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
(p)	punktuell
(f)	flächenhaft
VDF-Nr.	Nummer der Verdachtsflächendatei der Landeshauptstadt Wiesbaden
mg	Milligramm
kg	Kilogramm (hier: Bodensubstanz)
m ³	Kubikmeter (hier: Bodenluft)
max.	maximal

Erläuterungen zur

Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in oberflächennahen Böden (Schutzgut Mensch) (Stand 1/94)"

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 26.02.1993 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: 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 Nutzpflanzen und somit den Nahrungsmittelkreislauf. In Bereichen von neu anzulegenden Kinderspielplätzen sind die Orientierungswerte der Sensibilitätsstufen S1/S2 als Sanierungszielwerte einzuhalten.

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.

Nutzungsbezogene Orientierungswerte für... Landeshauptstadt Wiesbaden (Stand 1/94)		Sensibilitätsstufe S 1 / S 2 Kategorie: Kinderspielfläze, Haus- und Kleingärten		Sensibilitätsstufe S 3 Kategorie: Grünflächen	Sensibilitätsstufe S 4 Kategorie: Verpflanzte Flächen
Die Anwendung dieser Liste setzt Ergebnisse aus... Untersuchungen voraus.	Vergleichswerte für... mitbestimmte bzw. "normal"...	S 1		S 2	
		Zulässige Gehalte in mg/kg Trockensubstanz (TS) in Tiefenbereichen		Zulässige Gehalte in mg/cbm (in ca. 2 m Tiefe)	
Stoff	Gehalte in mg/kg TS, tiefenunabhängig	0 - 0,35 m Tiefe (S1) max. von		bis 1 m max. von	
Arsen	30	20		60	
Blei	100	100		500	
Cadmium	1	1		10	
Chrom ges.	100	50		200	
Kupfer	60	50		200	
Nickel	50	40		200	
Quecksilber	1	0,5		10	
Zink	150	150		600	
Thallium		0,5		5	
KW H 18	300	100		600	
PAK (EPA)	5	1		20	
Benz(a)pyren		0,1		3	
PCB		0,2		1	
Cyanid ges.	10	5		50	
Phenolindex	< 1	0,5		2	
Toluol, Xylole	5	2		7	
Benzol		0,01		0,2	
LHKW	1	0,5		3	
Zulässige Gehalte in der Bodenluft in mg/cbm (in ca. 2 m Tiefe) (nur in Verbindung mit Bodenfeststoffuntersuchungen)					
BTEX		1		3	
LHKW		1		3	

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 S2 - S4 heranzuziehen. Innerhalb einer Fläche ist die jeweils höherwertige Nutzung maßgebend.

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

Erläuterungen zur

Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen und hieraus resultierende Maßnahmen - Bebauungsplan "Oberer Wingertsweg / Belzbachweg" in Wiesbaden - Dotzheim

In den nachfolgenden Tabellen sind alle Flächen des Bebauungsplangebietes "Oberer Wingertsweg / Belzbachweg" aufgeführt, bei denen aufgrund ihres Kontaminationsverdachts orientierende umwelttechnische Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft durchgeführt wurden. Die Flächen sind nach ihrer Bezeichnung alphanumerisch geordnet.

Jeder Flächenbezeichnung sind in der ersten Zeile drei Spalten zugeordnet, die qualitative bzw. auch quantitative Angaben (Spalte 3.) zu festgestellten Boden- und Bodenluftbelastungen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Rechtsbereiche enthalten. Dort enthalten sind jeweils Hinweise über ein punktuell (p) oder flächenhaftes (f) Belastungsausmaß. Jeder Flächenbezeichnung ist eine Zeile mit durchzuführenden Maßnahmen / Hinweisen zugeordnet.

In Spalte 1. der Tabellen sind diejenigen Schadstoffe aufgeführt, deren Gehalte die entsprechenden wasser- bzw. altlastenrechtlichen Orientierungswerte bzw. Auslösewerte für eine Abklärung von entsprechenden Untergrundkontaminationen überschreiten.

In Spalte 2. der Tabellen sind diejenigen Schadstoffe aufgeführt, deren Feststoffgehalte abfallrechtliche Orientierungswerte für unbelasteten Erdaushub überschreiten.

In Spalte 3. der Tabellen ist die ausgewiesene bzw. geplante Nutzung der Fläche gemäß Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare Schadstoffgehalte in oberflächennahen Böden (Schutzgut Mensch); Landeshauptstadt Wiesbaden (Stand 01/94)" eingestuft. Aufgeführt sind die Schadstoffe, deren Gehalte die jeweiligen nutzungsbezogenen Orientierungswerte überschreiten bzw. deren Gehalte auffällig sind; zusätzlich ist die maximale Schadstoffkonzentration angegeben.

Die in Spalte 3. aufgeführten Bewertungen berücksichtigen ausschließlich die Ergebnisse von Bodenuntersuchungen (Feststoff) aus dem obersten Bodenmeter. Die Bewertung von Bodenluftbelastungen erfolgte dagegen tiefenunabhängig.

Die zweite Zeile einer jeden Tabelle gibt die für jede Fläche ggfs. durchzuführenden (Folge-) Maßnahmen an.

**Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechn. Untersuchungen und hieraus resultierender Maßnahmen
- Bebauungsplangebiet Oberer Wingertsweg im Wiesbaden - Dotzheim-**

Flächenbezeichnung	1. Altlasten- / Wasserrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten der Leitlinien für die Feststellung und Sanierung von Altlasten (Stand 09/94) Bei Stoffmengen ist der Eingriffswert für eine weitere Bearbeitung punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	2. Abfallrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten Erlaß "Entsorgung belasteter Böden" (Stand 12/92) Bei Stoffmengen ist der Orientierungswert "Feststoff" für unbelastete Böden punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	3. Umwelthygienische Betrachtung / Baurecht Sensibilitätsstufe / Nutzungsbezogene Beurteilung von Schadstoffgehalten in oberflächennahen Böden. Bei Stoffmengen ist der zulässige nutzungsbezogene Orientierungswert punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten
LHW-Nr. der 3603-V-Datet	Durchzuführende Maßnahmen nach dem heutigen Sachstand;	geordnet nach Spalten (1 - 3) sowie Hinweis(e)	
Wiesbadener Straße 51 MI - Mischgebiet	Boden: PAK (f) Phenole (p) Benzo-a-pyren (p)	Boden: KW H18 (p) Phenole (f) PAK (f) Cu (f) Zn (f) Pb (f)	Sensibilitätsstufe S4 Boden: Phenole (f; max. 10 mg/kg) Sensibilitätsstufe S3 Boden: PAK (f; max. 47,2 mg/kg) Benzo-a-pyren (p; max. 4,86 mg/kg)
VDF-Nr.: 575 0066 B	<p>Durchzuführende Maßnahmen: zu 1: Bearbeitung nach HWG / AltlastG zu 2: Bei Erdbaumaßnahmen sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen und ggfs. Entsorgungs- / Verwertungsmaßnahmen festzulegen. zu 3: Die gesamte Fläche ist aufgrund der flächenhaften Kontamination des Oberbodens mit PAK und Phenolen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.5 (3) BauGB zu kennzeichnen.</p> <p>Hinweis: In einem Baugenehmigungsverfahren ist der jeweilige Sach- bzw. Bearbeitungsstand zu berücksichtigen; ggfs. ist vor der Zustimmung zu einer (Neu)Bebauung durch Gutachten nachzuweisen, daß eine Gefährdung der beabsichtigten Nutzung nicht zu besorgen ist.</p>		

Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechn. Untersuchungen und hieraus resultierender Maßnahmen
- Baugebiet Oberer Wingertsweg in Wiesbaden - Dotzheim -

Flächenbezeichnung	1. Altlasten- / Wasserrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten der Leitlinien für die Feststellung und Sanierung von Altlasten (Stand 09/94) Bei Stoffnennung ist der Eingriffswert für eine weitere Bearbeitung punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	2. Abfallrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten Erlaß "Entsorgung belasteter Böden" (Stand 12/92) Bei Stoffnennung ist der Orientierungswert "Feststoff" für unbelastete Böden punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	3. Umwelthygienische Betrachtung / Baurecht Sensibilitätsstufe / Nutzungsbezogene Beurteilung von Schadstoffgehalten in oberflächennahen Böden. Bei Stoffnennung ist der zulässige nutzungsbezogene Orientierungswert punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten
LHW-Nr. der 3603-V-Datei	Durchzuführende Maßnahmen nach dem heutigen Sachstand; geordnet nach Spalten (1 - 3) sowie Hinweis(e).		
Wiesbadener Straße 51a	Boden: Benzo(a)pyren (p)	Boden: PAK (p) Zn (f) Pb (f) Cd (p) Phenole (p) KW H18 (p)	Sensibilitätsstufe S3 Boden: Benzol (p; max. 0,29 mg/kg) Phenole (p; max. 2,7 mg/kg)
VDF-Nr.: 575 0053 B	<p>zu 1: Wegen der geringen, nur punktuell festgestellten Überschreitung des Orientierungswertes für Benzo(a)pyren im nördl. und südl. Grundstücksbereich sind bzgl. der Entscheidung über die weitere Bearbeitung nach HA AltlastG / HWG weitere Untersuchungen notwendig.</p> <p>zu 2: Bei Erdbaumaßnahmen sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen und ggfs. Entsorgungs- / Verwertungsmaßnahmen festzulegen.</p> <p>zu 3: Wegen der im südlichen Grundstücksbereich vorgefundenen Kontaminationen mit Benzol u. Phenolen ist dieser Bereich gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen.</p> <p>Hinweis: In einem Baugenehmigungsverfahren ist der jeweilige Sach- bzw. Bearbeitungsstand zu berücksichtigen; ggfs. ist vor der Zustimmung zu einer (Neu)Bebauung durch Gutachten nachzuweisen, daß eine Gefährdung der beabsichtigten Nutzung nicht zu besorgen ist.</p>		

-45-

**Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechn. Untersuchungen und hieraus resultierender Maßnahmen
- Baugebiet Oberer Wingertsweg in Wiesbaden - Dotzheim -**

Flächenbezeichnung	1. Altlasten- / Wasserrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten der Leitlinien für die Feststellung und Sanierung von Altlasten (Stand 09/94) Bei Stoffennung ist der Eingriffswert für eine weitere Bearbeitung punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	2. Abfallrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten Erlaß "Entsorgung belasteter Böden" (Stand 12/92) Bei Stoffennung ist der Orientierungswert "Feststoff" für unbelastete Böden punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	3. Umwelthygienische Betrachtung / Baurecht Sensibilitätsstufe / Nutzungsbezogene Beurteilung von Schadstoffgehalten in oberflächennahen Böden. Bei Stoffennung ist der zulässige nutzungsbezogene Orientierungswert punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten
LHW-Nr. der 3603-V-Datei	Durchzuführende Maßnahmen nach dem heutigen Sachstand;		geordnet nach Spalten (1 - 3) sowie Hinweis(e)

Wiesbadener Straße 43	Bodenluft: LCKW	Boden: Phenole (f) Cu (p) LHKW (p)	Sensibilitätsstufe S3 Bodenluft: LCKW (p; max. 23,58 mg/m ³)
<p>VDF-Nr.: 575 0071-B- 5750049 B geändert durch T. a. a. u. f. H. Holweiser 23/1/96 lhb</p>	<p>zu 1: Bearbeitung nach HWG / HAktlastG zu 2: Bei Erdbaumaßnahmen sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen und ggfs. Entsorgungs- / Verwertungsmaßnahmen festzulegen. zu 3: Wegen der signifikanten Belastung der Bodenluft mit LCKW im Grundstückszentrum ist dieser Bereich im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.5 (3) BauGB zu kennzeichnen.</p> <p>Hinweis: In einem Baugenehmigungsverfahren ist der jeweilige Sach- bzw. Bearbeitungsstand zu berücksichtigen; ggfs. ist vor der Zustimmung zu einer (Neu)Bebauung durch Gutachten nachzuweisen, daß eine Gefährdung der beabsichtigten Nutzung nicht zu besorgen ist. Wegen im nördl. u. südl. Grundstücksteil ebenfalls festgestellter Belastungen der Bodenluft ist - insbesondere bei Gebäudeabbruch / Umnutzung eine eingrenzende Untersuchung des Gefährdungspfadefes Bodenluft ggfs. in Verbindung mit einem Absaugversuch durchzuführen.</p>		

-46-

Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechn. Untersuchungen und hieraus resultierender Maßnahmen
- Bebauungsplangebiet Oberer Wiegertsweg in Wiesbaden - Dotzheim -

Flächenbezeichnung	1. Altlasten- / Wasserrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten der Leitlinien für die Feststellung und Sanierung von Altlasten (Stand 09/94) Bei Stoffnennung ist der Eingriffswert für eine weitere Bearbeitung punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	2. Abfallrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten Erlaß "Entsorgung belasteter Böden" (Stand 12/92) Bei Stoffnennung ist der Orientierungswert "Feststoff" für unbelastete Böden punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	3. Umwelthygienische Betrachtung / Baurecht Sensibilitätsstufe / Nutzungsbezogene Beurteilung von Schadstoffgehalten in oberflächennahen Böden. Bei Stoffnennung ist der zulässige nutzungsbezogene Orientierungswert punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten
LHW-Nr. der 3603-V-Datet	Durchzuführende Maßnahmen nach dem heutigen Sachstand; geordnet nach Spalten (1 - 3) sowie Hinweis(e)		

Auf der Eich o.Nr. Flurst. 6362/1, 6362/2	Boden: PAK (p-f) Benzo-a-pyren (f)	Boden: PAK (f) KW H18 (p) Ni (p)	Sensibilitätsstufe S1 / S2 im Bereich öffentl. / privater Grünfläche Boden: Benzo(a)pyren (p; max. 1,11 mg/kg) PAK (p; max. 6,23 mg/kg) KW H18 (p; max. 340 mg/kg) Cu (p; max. 54 mg/kg) Ni (p; max. 52 mg/kg)
--	---------------------------------------	--	---

VDF-Nr.: 575 0069 B	<p>zu 1: zu 1: Bearbeitung nach HWG / HAAltlastG</p> <p>zu 2: Bei Erdbaumaßnahmen sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen und ggfs. Entsorgungs- / Verwertungsmaßnahmen festzulegen..</p> <p>zu 3: Wegen der vielen punktuellen Belastungen mit div. Schadstoffen ist der südliche Grundstücksbereich als flächenhaft relevant belastet einzustufen und gem. § 9, Abs. 5 (3) BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Vorab der Anlage von Nutz- und Hausgärten oder Spielflächen ist mind. der oberste halbe Bodenmeter gegen im Sinne der Sensibilitätsstufen S1/S2 unbedenkliches Material auszutauschen.</p> <p>Hinweis: In einem Baugenehmigungsverfahren ist der jeweilige Sach- bzw. Bearbeitungsstand zu berücksichtigen; ggfs. ist vor der Zustimmung zu einer (Neu)Bebauung durch Gutachten nachzuweisen, daß eine Gefährdung der beabsichtigten Nutzung nicht zu besorgen ist.</p>		
---------------------	--	--	--

**Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechn. Untersuchungen und hieraus resultierender Maßnahmen
- Bebauungsplangebiet Oberer Wingertsweg in Wiesbaden - Dotzheim-**

Flächenbezeichnung	1. Altlasten- / Wasserrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten der Leitlinien für die Feststellung und Sanierung von Altlasten (Stand 09/94) Bei Stoffnennung ist der Eingriffswert für eine weitere Bearbeitung punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	2. Abfallrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten Erlaß "Entsorgung belasteter Böden" (Stand 12/92) Bei Stoffnennung ist der Orientierungswert "Feststoff" für unbelastete Böden punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	3. Umwelthygienische Betrachtung / Baurecht Sensibilitätsstufe / Nutzungsbezogene Beurteilung von Schadstoffgehalten in oberflächennahen Böden. Bei Stoffnennung ist der zulässige nutzungsbezogene Orientierungswert punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten
LHW-Nr. der 3603-V-Dat	Durchzuführende Maßnahmen nach dem heutigen Sachstand;		geordnet nach Spalten (1 - 3) sowie Hinweis(e)

Wiesbadener Straße o.Nr. Flurst. 5492/3, 5492/4	Boden: Benzo(a)pyren (p)	Boden: PAK (p)	Sensibilitätsstufe S 3 Keine Überschreitung der hier anzuwendenden Sensibilitätsstufe festgestellt
--	--------------------------	----------------	---

VDF-Nr.: 575 0068 B	<p>zu 1: wegen nur punktueller, geringfügiger Überschreitung des betr. Orientierungswertes für Benzo(a)pyren im Oberboden derzeit keine weiteren Maßnahmen notwendig.</p> <p>zu 2: Bei Erdbaumaßnahmen sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen und ggfs. Entsorgungs- / Verwertungsmaßnahmen festzulegen.</p> <p>zu 3: Es ist keine Kennzeichnung im Bebauungsplan nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB notwendig.</p> <p>Hinweis: In einem Baugenehmigungsverfahren ist der jeweilige Sach- bzw. Bearbeitungsstand zu berücksichtigen.</p>		
---------------------	---	--	--

- 48 -

5.10

Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechn. Untersuchungen und hieraus resultierender Maßnahmen
 - Bebauungsplangebiet Oberer Wingertsweg in Wiesbaden - Dotzheim -

Flächenbezeichnung	1. Altlasten- / Wasserrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten der Leitlinien für die Feststellung und Sanierung von Altlasten (Stand 09/94) Bei Stofffreisetzung ist der Eingriffswert für eine weitere Bearbeitung punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	2. Abfallrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten Erlaß "Entsorgung belasteter Böden" (Stand 12/92) Bei Stofffreisetzung ist der Orientierungswert "Feststoff" für unbelastete Böden punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	3. Umwelthygienische Betrachtung / Baurecht Sensibilitätsstufe / Nutzungsbezogene Beurteilung von Schadstoffgehalten in oberflächennahen Böden. Bei Stofffreisetzung ist der zulässige nutzungsbezogene Orientierungswert punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten
LHW-Nr. der 3603-V-Datei	Durchzuführende Maßnahmen nach dem heutigen Sachstand; geordnet nach Spalten (1 - 3) sowie Hinweis(c)		
Rheintalstraße 44	Boden: Ni (p) Cr (p) Cyanide (p) Phenole (p)		Sensibilitätsstufe S3 / S4 Es wurden keine Überschreitungen der hier anzulegenden Orientierungswerte festgestellt
VDF-Nr.: 575 0015B	zu 1: Keine zu 2: Bei Erdbaumaßnahmen sind Untersuchungen des Aushubmaterials erforderlich, um abfallrechtliche Einstufungen und ggfs. Entsorgungs- / Verwertungsmaßnahmen festzulegen. zu 3: Es ist keine Kennzeichnung im Bebauungsplan nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB notwendig. Hinweis: In einem Baugenehmigungsverfahren ist der jeweilige Sach- bzw. Bearbeitungsstand zu berücksichtigen.		

-49-

S. 11

**Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechn. Untersuchungen und hieraus resultierender Maßnahmen
- Bebauungsplangebiet Oberer Wingertweg in Wiesbaden - Dotzheim -**

Flächenbezeichnung	1. Altlasten- / Wasserrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten der Leitlinien für die Feststellung und Sanierung von Altlasten (Stand 09/94) Bei Stoffmengen ist der Eingriffswert für eine weitere Bearbeitung punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	2. Abfallrecht Tiefenunabhängige Beurteilung von Schadstoffgehalten nach den Orientierungswerten Erlaß "Entsorgung belasteter Böden" (Stand 12/92) Bei Stoffmengen ist der Orientierungswert "Feststoff" für unbelastete Böden punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten	3. Umwelthygienische Betrachtung / Baurecht Sensibilitätsstufe / Nutzungsbezogene Beurteilung von Schadstoffgehalten in oberflächennahen Böden. Bei Stoffmengen ist der zulässige nutzungsbezogene Orientierungswert punktuell (p) bzw. flächenhaft (f) überschritten
LHW-Nr. der 3603-V-Datzei	Durchzuführende Maßnahmen nach dem heutigen Sachstand;		geordnet nach Spalten (1 - 3) sowie Hinweis(e)

Rheintalstraße 15			Sensibilitätsstufe S3 / S4 Es wurden keine Überschreitungen der hier anzuwendenden Orientierungswerte festgestellt.
VDF-Nr.: 575 0059 B	<p>zu 1: keine zu 2: keine zu 3: Es ist keine Kennzeichnung im Bebauungsplan nach § 9, Abs. 5 (3) BauGB notwendig.</p> <p>Hinweis: Im Bereich der Hoffläche des Grundstücks wurden geringe Gehalte an BTX in der Bodenluft festgestellt (BTX max. 2,34 mg/m³). Vorab einer Baumaßnahme / einer Entsiegelung der Hoffläche ist der Bodenluftpfad durch erneute Bodenluftbeprobung zu überprüfen. In einem Baugenehmigungsverfahren ist der jeweilige Sach- bzw. Bearbeitungsstand zu berücksichtigen.</p>		

-50-

S. 12