

Der Magistrat

- Stadtplanungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Moltkering-Nordteil 1. Änderung" in Wiesbaden

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

Ausgehend vom südwestlichen Grenzpunkt entlang der Westgrenze des Flurstückes 81/1, die Westseite, Nordseite, Ost- und Südseite des Flurstückes 81/2 zur Ostgrenze des Flurstückes 81/1.

Weiter entlang des Flurstückes 81/1 der Südseite folgend.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 38 und umfasst die Flurstücke 81/1 und 81/2.

2. Allgemeines

Die Handwerkskammer Wiesbaden unterhält seit 1969 ein Berufsbildungszentrum in der Brunhildenstraße in Wiesbaden ("Karl-Schöppler-Haus"). Dieses Zentrum ist wegen steigender Anforderungen hinsichtlich technischer Ausstattung und Kapazitäten in den nachfolgenden Jahrzehnten kontinuierlich in weiten Bauabschnitten bis 1984 ausgebaut und mit Förderung von Bund und Land Hessen zu einem Berufsbildungs- und Technologiezentrum entwickelt worden. 1974 wurde dem Zentrum ein Internat angegliedert. Die Bildungsstätte ist überregionaler Standort für qualifizierte Aus- und Weiterbildung.

Sich beschleunigende technische und strukturelle Entwicklungen, neue Ausbildungsordnungen und damit veränderte Ausbildungs- und Tätigkeitsprofile lösten bereits 1989 einen weiteren dringenden Anpassungsbedarf aus. Ausstattungsergänzungen in neueste Technik sind erforderlich, um die vorgegebenen Rahmenlehrpläne für die überbetriebliche Ausbildung umsetzen und eine zukunfts- und marktorientierte moderne Aus- und Weiterbildung auch in Zukunft gewährleisten zu können. Die unumgängliche Ausstattung des Zentrums mit der neuesten Technik erfordert gleichzeitig zusätzliche Raum- und Werkstattflächen. Der zusätzliche Raumbedarf ergibt sich ausschließlich aus Fachbereichen, die bisher bereits in dem Berufsbildungs- und Technologiezentrum angesiedelt sind.

Das zunächst von der Handwerkskammer Wiesbaden vorgelegte Umbaukonzept wurde Ende 1989 von dem Gutachter und der Bauberatungsstelle beim Hessischen Ministerium der Finanzen verworfen, da es keine zukunftsichere Raum- und Kapazitätslösung darstellte. Im Jahre 1990 liefen die Bemühungen dahin, eine Genehmigung zur

Aufstockung der Gebäudekomplexe an der Brunhildenstraße zu erhalten.

Diese Überlegungen scheiterten, da schon die letzte Aufbaustufe des Berufsbildungs- und Technologiezentrums nur genehmigt werden konnte, weil die Landeshauptstadt Wiesbaden bereit war, auf einem angrenzenden Schulgrundstück eine Baulast zugunsten der Handwerkskammer Wiesbaden eintragen zu lassen. Aufgrund der damit bereits vorliegenden Überbauung des Grundstückes an der Brunhildenstraße hat die Landeshauptstadt Wiesbaden jede weitere bauliche Erweiterung als nicht genehmigungsfähig erklärt.

Ebenso scheiterte auch der Versuch, zusätzliche Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Berufsbildungs- und Technologiezentrum zu erwerben.

Nachdem die angestellten Überlegungen, das BTZ "Karl-Schöppler-Haus" in der Brunhildenstraße in Wiesbaden zu veräußern und ein völlig neues Zentrum in Wiesbaden zu errichten, wegen der hierfür ausfallenden Finanzierungsbeteiligung des Bundes als gescheitert angesehen werden mussten, hat sich die Notwendigkeit für eine Alternativplanung ergeben. Diese begründet sich in der Tatsache, dass zur Sicherung der Qualität der Aus- und Weiterbildung am Bildungsstandort Wiesbaden Ausstattungs- und Baumaßnahmen dringend erforderlich sind.

Diese Alternativplanungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass die Realisierung des sog. Auslagerungsmodells die einzige in Erwägung zu ziehende Möglichkeit darstellt, die Raum- und Kapazitätsprobleme zu lösen. Diese Alternativplanung wird durch Gutachten des Heinz-Piest-Instituts für Handwerkstechnik an der Universität Hannover (HPI) vom 18.03.1992 und 05.02.1997 gestützt. Das Auslagerungsmodell sieht vor

- den gesamten Metallbereich (Kraftfahrzeugtechnik, Sanitär- und Heizungstechnik, allgemeine Metalltechnik, Schweißtechnik) aus dem bestehenden Bildungszentrum in der Brunhildenstraße in einen Neubau an den Moltkering zu verlagern (BTZ II) und
- das bestehende Gebäude in der Brunhildenstraße ("Karl-Schöppler-Haus") für die dort verbleibenden Fachbereiche (Holztechnik, Farbtechnik, Elektrotechnik/Elektronik, Friseur/Kosmetik, Raumausstattung, Bekleidung) umzustrukturieren und zu modernisieren.

Zur Realisierung des Auslagerungsmodells hat die Handwerkskammer Wiesbaden von der Landeshauptstadt Wiesbaden ein rd. 20.000 qm großes Grundstück am Moltkering in Wiesbaden erworben. Im Grundstückskaufvertrag vom 14.02.1996 wurde die Zweckbindung festgelegt:

1. Das Grundstück ist mit einem Berufsbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer zu bebauen.
2. Die Gebäude sind nur für Zwecke der beruflichen Bildung, der Verwaltungseinheiten der Handwerkskammer sowie die der Käuferin nahe stehenden Körperschaften bzw. Unternehmen zu nutzen, nicht jedoch überwiegend für Zwecke Dritter.
3. Die Käuferin verpflichtet sich, zur Vorbereitung der Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit der Stadt einen Realisierungswettbewerb für die unter 1. genannte Bebauung auszuloben. Ziel des Wettbewerbes ist es, die städtebauliche und architektonische Konzeption des Bauprojektes zu optimieren.

Nachdem die Bundesförderung für größere Modernisierungsvorhaben in den alten Bundesländern wieder möglich wurde, hat die Handwerkskammer als nächsten Verfahrensschritt die Durchführung des Architektenwettbewerbes eingeleitet. Der Architektenwettbewerb wurde 1999 in enger Abstimmung sowohl mit der Landeshauptstadt Wiesbaden als auch mit den öffentlichen Zuwendungsgebern auf der

Grundlage des anerkannten Raumprogramms durchgeführt und mit der Ergebnisfeststellung durch das Preisgericht im September 1999 abgeschlossen. Über den zu realisierenden Entwurf (1. Preisträger) besteht zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden, den öffentlichen Zuwendungsgebern und der Handwerkskammer Wiesbaden Einvernehmen.

Das in Aufstellung befindliche Bauleitplan-Verfahren orientiert sich im Grundsatz an dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis, wobei im Rahmen der Abwägung auch die Ergebnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrages und weitere öffentliche Belange zu berücksichtigen sind.

Dieses Bebauungsplanverfahren obliegt nach Überprüfung **nicht** der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz, ausgegeben am 2.8.2001.

Da die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesbaden 1972/1“ bereits am 14.9.1995 beschlossen wurde, somit das Verfahren vor dem 14.3.1999 eingeleitet wurde, ist es nicht erforderlich, eine UVP durchzuführen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem am 18.06.2003 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigten Flächennutzungsplan.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesbaden 1972/1“ und ist als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule -" festgesetzt.

Der Teilbereich des zu ändernden Bebauungsplanes liegt in dem für schulischen Zwecke nicht mehr benötigten Grünfläche.

3.3 Landschaftsplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes ist ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag 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, dem Landschaftsplan und einem Erläuterungsbericht.

Die Festsetzungen des Landschaftsplanes sind soweit als möglich im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Entscheidung darüber, welche Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf getroffen werden, erfolgt nach bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen (§ 8a Abs. 1 BNatSchG).

Die Abwägungsergebnisse sind in dieser Begründung dargestellt. Hieraus kann ersehen werden, inwieweit die aus der Analyse und Bewertung zu folgernden landschafts-

planerischen Festsetzungen in zeichnerischer und in textlicher Hinsicht im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.

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

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

Die Festsetzungen sollen die Errichtung eines Berufsbildungs- und Technologiezentrums der Handwerkskammer ermöglichen. Dabei orientiert sich die Planungsabsicht grundsätzlich am Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs.

Die Festsetzung „Sonderbaufläche“ mit Zweckbestimmung Berufsbildungs- und Technologiezentrum ist erforderlich, da die geplante Nutzung trotz ähnlichen Baucharakters nicht der „Gemeindebedarfsfläche“ Zweckbestimmung Schule entspricht.

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Bereich mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt. Damit werden hier die Obergrenzen nach § 17 BauNVO eingehalten.

Im landschaftplanerischen Fachbeitrag wird im Bereich an der Bierstadter Straße II-geschossige Bauweise vorgeschlagen, weil hiermit den klimatischen Belangen Rechnung getragen werden soll.

Dieser Festsetzungsvorschlag kann in den Bebauungsplan nicht übernommen werden. Dieses aus mehreren Gründen:

- Für die Verwaltung der HWK, mit ca. 70 Mitarbeitern, ist ein Flächenbedarf erforderlich dem sowohl städtebaulich, als auch ökologisch und klimatisch Rechnung getragen werden soll.
- Städtebaulich ist der nördliche Grundstücksteil schwer bebaubar, da aufgrund des Hauptsammlers das Grundstück zerschnitten wird und in einer Breite von 3,0 m auch nicht überbaut werden darf.
- Ökologisch und klimatisch ist es sinnvoller punktuell ein 4-geschossiges Verwaltungsgebäude zu erstellen, als die Gebäudeflächen auf das Gesamtgrundstück II-geschossig zu verteilen. Während bei einer II-geschossigen Bebauung die zu begrünenden Freiflächen vermindert und die Frischluftschneisen geringer würden, hätte ein IV-geschossiges Bauwerk den Vorteil, dass eine breitere Belüftungsbahn geschaffen würde. Diese wird aufgrund der geplanten Festsetzungen mit Grünflächen ausgestattet, die mit lockerer, nicht versiegelnder Bepflanzung versehen werden.

Im Bereich parallel zum Moltkering soll die "abweichende Bauweise" festgesetzt werden, damit auch Gebäude mit einer Seitenlänge von über 50 m errichtet werden können. Diese Festsetzung ist für die Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses erforderlich. Klimatisch gibt es durch das geplante Schulungsgebäude keine Probleme, da es aufgrund seiner geringen Höhe (I - II Geschosse) nach Osten hin weit in den Hang eingegraben ist und somit den Luftströmen in Richtung Stadt freien Lauf lassen kann.

4.2 Gas-, Wasser- und Wärmeplanung

Die Flächen für das Berufsbildungs- und Technologiezentrum können über die Versorgungsleitungen in der Bierstadter Höhe versorgt werden.

4.3 Elektrizität

Im Bereich der Flächen für das Berufsbildungs- und Technologiezentrum befindet sich

kein Mittel- und Niederspannungsnetz.

Zur Versorgung ist eine Kabelverlegung notwendig.

4.4 Abwasserleitungen (§ (1) 14 i. V. mit § 9 (1) 21 BauGB)

Von der Bierstadter Straße diagonal durch den Geltungsbereich zum Moltkering ist eine Abwasserleitung dargestellt, die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe der Landeshauptstadt Wiesbaden gesichert wird. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.5 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Die bisherigen öffentlichen Stellplätze im Bereich des westlichen Geltungsbereiches am Moltkering entfallen und werden als Sondergebiet "Schulungs- und Fortbildungszentrum für handwerkliche Berufe" festgesetzt. Anstelle bisheriger öffentlicher Parkfläche werden ca. 100 Stellplätze für die Handwerkskammer festgesetzt. Die entfallenen öffentlichen Stellplätze werden zu einem späteren Zeitpunkt an anderer Stelle hergestellt. Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Die vorhandenen Stellplätze am Moltkering sind laut Stellplatzsatzung ausreichend für das gesamte Planungsgebiet. Trotzdem sind vor dem Verwaltungsgebäude noch 7 Besucherparkplätze festgesetzt worden. Die Fixierung der räumlichen Lage der Ein-/Ausfahrt dient dazu, eine sinnvoll aber nicht zu nah am Kreuzungsbereich Moltkering / Bierstadter Strasse gelegene, flächensparende Zuwegung zu gewährleisten.

4.6 ÖPNV

Die Verbindung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Haltestelle an der Bierstadter Straße/Ecke Moltkering gewährleistet. Schräg gegenüber in der Bierstadter Straße ist eine weitere Haltestelle. Die Haltestellen werden von den Linien 7, 12, 20, 21, 22, 23 und 24 angefahren.

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

4.7.1 Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Durch die Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses wird Niederschlagswasser länger im Planungsgebiet zurückgehalten bzw. zeitverzögert an den Vorfluter abgegeben, womit Hochwasserspitzen vermindert werden. Die Maßnahme wirkt sich somit positiv auf den Wasserhaushalt aus.

4.7.2 Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens

Die Festsetzung dient dem Schutz des Oberbodens. Um die Auswirkungen während der Bautätigkeiten zu minimieren, ist der Oberboden mit Sorgfalt zu behandeln und entsprechend zu schützen. Dies entspricht § 2 (1) Nr. 4 BNatSchG, wonach Böden zu erhalten und ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden ist. Zum anderen wird § 1 a BauGB berücksichtigt, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

4.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a + b BauGB)

Die Festsetzungen dienen der Sicherung und Entwicklung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender begrünter Flächen, der Sicherung des Grüncharakters des Gebietes sowie der Einbindung von Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Durchgrünung bzw. die Ergänzung von Anpflanzungen ist erforderlich, um i.S. des § 6 HENatG den Verlust von Gehölzen und krautiger Vegetation zu kompensieren sowie um die klimaökologischen Funktionen (Abkühlung, Auffrischung der Luft, Sauerstoffproduktion, Beschattung) zu sichern.

Die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze ist die Grundlage für eine vitale Pflanzung und führt zur Verbesserung von Lebensraumverhältnissen der einheimischen Tierarten.

5. Belange des Immissionsschutzes

Der zu beplanende Bereich wird als "Sondergebiet - Private Verwaltung -" festgesetzt.

Solche Gebiete werden bei der schalltechnischen Beurteilung Gewerbegebieten gleichgesetzt.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens in einem Gewerbegebiet wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_w = 60 \text{ dB (A)}$ tags zu Grunde gelegt.

Eine Unterschreitung dieses flächenbezogenen Schalleistungspegels führt grundsätzlich zur Zulässigkeit eines Vorhabens.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Geräuschsituation wurden zunächst die emissionsrelevanten Betriebsteile des geplanten Berufs- und Technologiezentrums der Handwerkskammer Wiesbaden untersucht.

Dabei handelt es sich um die nachstehenden Einrichtungen:

Schraubstockwerkstatt	200 m ²
Metallmaschinenwerkstatt	200 m ²
Montage- u. Hydraulikwerkstatt	200 m ²
Schweißerwerkstatt	240 m ²
Kfz-Werkstatt	940 m ²
Rohr-Blechwerkstatt	280 m ²
= S u m m e:	2.060 m²

Nach dieser branchen- und betriebsgrößenspezifischen Zuordnung errechnet sich für die Werkstätten ein Halleninnenpegel von 85 dB (A) , was zu einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB (A) führt.

Berechnung der Immissionen

Aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel werden die Immissionspegel bestimmt und den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

Bei dem Gebiet Gertrud-Bäumer-Straße und der Bertha-von-Suttner-Straße handelt es sich um ein Reines Wohngebiet. Hier sollen die nachstehenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden: tags 50 dB (A) , nachts 35 dB (A) .

Nach durchgeführten Ausbreitungsberechnungen können diese Werte eingehalten werden, so dass das Vorhaben der Handwerkskammer positiv zu beurteilen ist.

Daher bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

6. Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung

Mit der Realisierung eines Berufsbildungs- und Technologiezentrums im Bereich Moltkering / Bierstadter Straße ist eine Veränderung von Gestalt und Nutzung der Grundfläche verbunden, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild und der Erholungswert beeinflusst werden und damit gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG und §§ 5 und 6 HENatG ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird.

Laut § 8 Abs. 2 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung ist abschließend auf Ebene der Bauleitplanung vorzunehmen.

6.1 Eingriffsumfang

Durch die geplante Bebauung des Geltungsbereiches werden voraussichtlich nachfolgende Potentiale des Naturhaushaltes beeinträchtigt:

- Verlust von ca. 11540 m² belebter und vegetationsbestandener Oberbodenschicht
- Zusätzliche Beeinträchtigung des bereits anthropogen veränderten Bodengefüges durch bauliche Anlagen
- Verlust der natürlichen Versickerungsfähigkeit auf den versiegelten Flächen und Ableitung gefassten Niederschlagswassers
- Aufheizung der Luft durch wärmespeichernde Bau- und Befestigungsanlagen
- Verlust von ca. 1,15 ha Kaltluftentstehungsfläche als Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Kaltluftproduktionsfläche
- Potentielle Störung der Kaltluftabflüsse und Reduzierung der Wirkungsräume der Kaltluft
- Verlust von ca. 2500 m² geschlossener Gehölzfläche, von Einzelbäumen und von ca. 13750 m² Glatthaferwiese

- Verlust einer ca. 2 ha großen, parkartig geprägten Grünfläche
- Unterbindung der freien Begehbarkeit und somit von Wegebeziehungen
- Verlust potentieller Erholungsflächen

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichswirksam sind folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung von 25 Alleebäumen entlang der Bierstadter Straße und des Moltkeringes
- Anpflanzung von 3015 m² Gehölzfläche aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten entlang der Grundstücksgrenzen

Insgesamt können die vorgesehenen Maßnahmen nur zu einer Teilkompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft bewirken.

Projekt Handwerkskammer Wiesbaden, Neubau BTZ II

Nutzungstyp/Biotoptyp Nach Biotopwertliste	Wertepunkte Je m ²	Flächenanteil (m ²) Je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	vorher	Nachher
Überbaute Fläche	3	4939	3979	14817	11937
Dachbegrünung	19	0	3979	0	75601
Versiegelte Fläche	3	5641	2685	16923	8055
Teilversiegelte Fläche	6	1650	2685	9900	16110
Gärtnerische Anlage	14	0	3551	0	49714
Straßenbegleitgrün u. Gehölzanzpflanzung	20	7664	3015	153280	60300
Summen		19894	19894	194920	221717
Biotopdifferenz					26797

6.3 Bilanzierung

Nach § 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Regelung bezieht sich auf die Überplanung von Flächen, die eine Bebauung aufweisen bzw. solche, für die bereits Baurechte bestehen – dies beinhaltet insbesondere Gebiete nach § 34 BauGB und die Änderung bestehender Bebauungspläne. Ein Ausgleich bei der Überplanung dieser Flächen wird danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Dies bedeutet, dass nur die Teile eines Bebauungsplanes als Eingriffe gemäß § 8 BNatSchG anzusehen sind, welche die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen über die vorher zulässige Nutzung hinaus ermöglichen.

In Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Satzungsbeschluss vom 9.3.1972) resultiert aus den Regelungen des § 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB die formelle Aussetzung des Ausgleichserfordernisses. Unabhängig davon ist aber der tatsächlich vorhandene Zustand von Natur und Landschaft zunächst zu ermitteln und in der Abwägungsentscheidung über die zukünftig zulässige Nutzung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang bleibt das Vermeidungs- und Minimierungsgebot unberührt von § 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB gültig.

Dementsprechend erfolgt die Beschreibung der Eingriffe und die Bewertung der Eingriffserheblichkeit auf Grundlage des Status-Quo-Zustandes der Flächen im Geltungsbereich, welcher im Bestandsplan vom 28.6.2000 dargestellt ist. Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist als Voreingriffszustand aber die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Moltkering-Nordteil“ von 1972 zulässige Nutzung heranzuziehen. Bezogen auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergeben sich nach dem alten Bebauungsplan 3 unterschiedliche Flächenkategorien mit nachfolgenden, für die Bilanzierung relevanten Festsetzungen:

- Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Schule – GRZ 0,35 und einem 20 bzw. 10 m breiten Pflanzstreifen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) entlang der Bierstadter Straße und dem Moltkering bzw. gegenüber der Tankstelle. "Für die ...zu bepfanzenden Flächen wird festgesetzt, dass je 1 qm dieser Fläche ein Strauch

und je 150 qm dieser Fläche ein Baum mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden, zu pflanzen und zu unterhalten sind."

- Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke, Tankstelle – GRZ 0,3
- Parkplatz (öffentliche Parkflächen) einschl. umliegenden Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

Im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan "Moltkering-Nordteil" definierten Grundflächenzahlen ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 19 Abs. 4 der für diesen alten Plan noch gültigen BauNVO 1968 die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet wird. Dies bedeutet für die Bilanz, dass von einer zulässigen 100%igen Flächenversiegelung auszugehen ist. Im konkreteren Fall trifft dies v.a. auf das Tankstellengrundstück zu. Für das Schulgrundstück ergibt sich eine Limitierung der zulässigen baulichen Nutzung auf 63 %, die aus dem randlich ausgewiesenen Pflanzstreifen resultiert.

Flächen nach § 23 HENatG

Die Fläche nach § 23 HENatG (Gehölzbestand), die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes liegt, wird durch die Baumaßnahmen beseitigt und wird in seiner Gesamtläche in der Gemarkung Wiesbaden-Bierstadt, Flur 55, Flurstücke 47, 48, 690/45, 691/49 tlw. vollständig ausgeglichen. Hierzu bedarf es der Vollkompensation, da die Beseitigung von § 23er Lebensräumen nicht der Abwägung unterliegt.

Nach § 23 Abs. 3 kann die Untere Naturschutzbehörde von dem Verbot der Beseitigung auf Antrag eine Befreiung gewähren, wenn eine Vollkompensation stattfindet. (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Dem Antrag auf Befreiung vom Verbot des § 23 Abs. 3 Satz 1 HENatG für das Grundstück 81/3, Flur 38, Gemarkung Wiesbaden vom 6.12.2000 wurde am 20.12.2000 vom Regierungspräsidium Darmstadt zugestimmt.

Das Regierungspräsidium erteilte die Befreiung unter den im folgenden genannten Nebenbestimmungen.

a) Art und Umfang der Befreiung

Im folgenden Bereich wird eine Befreiung von § 23 Abs. 3 HENatG für die Beseitigung des besonders geschützten Biotops erteilt:

Gemarkung Wiesbaden, Flur 38, Flurstück 81/1 (östlicher Bereich)

b) Nebenbestimmungen für die Befreiung

- Die Genehmigung wird unter der Bedingung erteilt, dass die Grundstücke in der Gemarkung Wiesbaden-Bierstadt, Flur 55, Flurstücke 47, 48, 690/45, 691/49 tlw. zum Zeitpunkt der Erteilung der beantragten Befreiung als Kompensationsfläche zur Verfügung stehen. Die derzeitige Nutzung dieser Grundstücke ist aufzugeben. Durch die im Befreiungsantrag dargelegten Maßnahmen wird auf ca. 2/3 der Fläche ein Feldgehölz entwickelt. Auf 1/3 der Fläche wird ein Gras- und Krautsaum entwickelt. Die Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit der Beseitigung des geschützten Biotops, spätestens jedoch in der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Kompensationsfläche ist durch geeignete Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten. Die Genehmigungsbehörde ist über den Abschluss der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zeitnah zu unterrichten.
- Der Eingriff ist erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig.
- Die nachstehend genannten Planunterlagen werden Bestandteile dieser Genehmigung:
 - Bestandsplan vom 28.6.2000 im Maßstab 1:500 der besonders geschützten Lebensräume gemäß § 23 Abs. 1 Ziffer 3 HENatG im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Moltkering Nordteil (Anlage 1 zum Fachbeitrag)
 - Lageplan der Eingriffs- Ausgleichsfläche im Maßstab 1:2500 (Anlage 2 zum Fachbeitrag)

- Lage bzw. Flurstücksplan im Maßstab 1:1000 zu o.g. Ausgleichsfläche (Anlage 3 zum Fachbeitrag)
 - Fachbeitrag zum Antrag auf Befreiung nach § 23 HENatG zum Bebauungsplan „Moltkering-Nordteil, 1.Änderung“ Wiesbaden-Südost, vom November 2000 (Anlage 1 zum Antrag auf Befreiung)
 - Eingriffsplan vom 1.8.2000 im Maßstab 1:500 hinsichtlich der besonders geschützten Lebensräume gemäß § 23 Abs. 1 Ziffer 3 HENatG im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Moltkering-Nordteil (Anlage 2 zum Antrag auf Befreiung).
- Diese Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die vorher genannten Nebenbestimmungen nicht eingehalten werden. Sie wird unter dem Vorbehalt der Änderung, der Aufnahme weiterer Nebenbestimmungen oder der Ergänzung erteilt, soweit sich eine solche als notwendig erweisen sollte (§ 36 Abs. 2 Ziffer 3,5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 1.12.1976 – GVBl. IS. 454, zuletzt geändert durch Art. 2 des Haushaltsgesetzes 1997 (GVBl. 1996 S. 522). Die Nichtbeachtung der Nebenbestimmungen kann die Untersagung der Fortführung der Maßnahme sowie die Forderung nach Wiederherstellung des früheren Zustands zur Folge haben (§ 8 Abs. 3 HENatG).

6.4 Eingriffs-/Ausgleichsprognose

Infolge der Aussetzung des Ausgleichserfordernisses infolge des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB und der damit veränderten Bewertungsgrundlage (rechtskräftiger Bebauungsplan von 1972 „Moltkering – Nordteil“ anstelle des Status quo) **ergibt sich in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kein Defizit.**

6.5 Zuordnung

"Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt und zugeordnet.

7. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind vollständig im Eigentum der Handwerkskammer Wiesbaden. Insofern sind die landschaftspflegerischen Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen durchzuführen.

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

Das Gesamtprojekt und damit auch die Maßnahmen zur Begrünung des Grundstücks werden vom Investor finanziert. Auch für alle landschaftspflegerischen Maßnahmen entstehen der Stadt keine Kosten.

Im Auftrag

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor