

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "EUROPAVIERTEL"
ehemals Camp-Lindsey in Wiesbaden und Wiesbaden-Biebrich

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

Der Geltungsbereich wird eingegrenzt im:

Süden: Nordwestseite der Schiersteiner Str. (zwischen Konrad-Adenauer-Ring und Waldstraße)

Westen: Eisenbahntrasse zum ehem. Güterbahnhof (tlw.)

Norden: Homburger Straße (zwischen Karlsbader Platz und Waldstr.) bzw. Straßenmühlweg (tlw.)

Osten: Konrad-Adenauer-Ring

Der Geltungsbereich umfaßt das ehemals militärisch genutzte Gelände "Camp Lindsey". Hierzu zählt in der Gemarkung Wiesbaden die Flur 61 ausgenommen die Flurstücke 1/18, 1/19, 1/20, 1/21 und 1/22, sowie in der Gemarkung Biebrich Flur 13, die Flurstücke 564 bis 577, 505/45 (Steinstraße) sowie ein Teilstück der Waldstraße Flurstück 149/5 bis zur Einmündung der Hasenstraße.

2. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.02.1991, Nr.55 beschlossen.

Für das Planungsgebiet ist die wesentliche und herausragende planerische Leitlinie und Zielsetzung die Konversion von militärischer in zivile Nutzung für Verwaltung, Wohnung, Forschung und Lehre. Durch Schaffung großzügiger Grünbereiche wird ein Ausgleich für die verdichtete Bebauung des Rheingauviertels geschaffen.

Dringender Wohnbedarf

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

Seit der Volkszählung 1987, also innerhalb von ca. 8 Jahren, stieg die Einwohnerzahl um 13 520 oder um 5,4 %.

Gleichzeitig nahm, aufgrund eines veränderten generativen Verhaltens die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalt in den letzten Jahren zu. Diese Entwicklung hält weiterhin an. Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte blieb relativ unverändert.

Insgesamt zeigen die genannten Entwicklungen, daß sich die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum Rhein-Main einen nicht kurzfristig behebbaren, sondern kontinuierlichen Bedarf an Wohnungen gegenüber sieht (Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2010 = 275 000 Einwohner).

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

Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu begegnen, werden für den ehemals militärisch genutzten Bereich "Europaviertel" ein Bebauungsplan aufgestellt, um die Konversionsflächen u. a. einer zivilen Wohnnutzung zuzuführen.

Die Umweltqualitätsziele der LH Wiesbaden (Beschuß des Magistrats vom 5.6.1990) werden hier verwirklicht durch:

- Erhaltung wertvoller Vegetation (z. B. alter Baumbestand) sowie mit erhaltenswerter Vegetation bestandene Flächen,
- Rückbau überschüssig versiegelter Flächen und Umwandlung in vegetationsbestandene Flächen, die dann wieder in den Naturkreislauf integriert sind,
- Verbesserung der stadtklimatischen Situation für das Gebiet selbst sowie für die angrenzenden Bereiche
- Sanierung sämtlicher kontaminierten Flächen (Altstandorte und Altablagerungen)

Das 1993 geräumte Militärgelände wird im Westen durch die Waldstraße zweigeteilt und ist durch große, teilweise denkmalgeschützte Kasernen- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen und große versiegelte Fahrzeugabstellflächen geprägt. Im gesamten Geltungsbereich befinden sich jedoch zahlreiche, erhaltenswerte Laubbäume von z.T. beträchtlicher Größe und malerischem Einzelwuchs. Im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude besitzen die Freiflächen zum Teil parkartigen Charakter von hoher gestalterischer Qualität. Entlang von Straßen, Plätzen, Fahrwegen sowie am Rande von Grünflächen sind Baumreihen oder -alleen vorhanden, die wesentlich den Charakter des Gebietes prägen.

Westlich der Waldstraße befanden sich ehemalige militärisch gewerbliche Einrichtungen der US-Streitkräfte ("AAFES-Gelände"), die nahezu vollständig versiegelt sind.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lassen sich nicht in vollem Umfang aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

3.2.1 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Norden grenzt das Gelände des ehemaligen Güterbahnhof-West, getrennt durch die Homburger Straße, an das Planungsgebiet an.

Im Osten grenzt das Wohngebiet Rheingauviertel bzw. das Paulinenstift an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Im Südosten grenzt ein gemischt genutztes Gebiet, getrennt durch die Schiersteiner Straße, an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Südwesten liegt das Wohngebiet Hasenstraße, Eulenstraße, Taubenstraße etc., getrennt durch die Waldstraße.

3.2.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Gelände der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft -Camp Lindsey- wird seit ca. 100 Jahren als Kasernengelände genutzt. Die Bebauung ist zwei- bis fünfgeschossig, teilweise aus der Zeit der Jahrhundertwende, teilweise aus den dreißiger, teilweise aus den fünfziger Jahren.

Am Konrad-Adenauer-Ring war eine Fläche von ca. 5 ha zur Wartung von Fahrzeugen genutzt. Ebenfalls zur Wartung von Fahrzeugen wurde eine ca. 2 ha große Fläche an der Waldstraße genutzt. Hier standen ursprünglich Tankstellen und Werkstattgebäude.

Im Rahmen der bisherigen Nutzung waren beide Flächen durch Asphalt oder Beton versiegelt. Im Rahmen einer flächenmäßigen Bilanzierung wird nachgewiesen, daß sich diese Situation aufgrund der Neufestsetzungen im Bebauungsplan positiv verändert.

3.2.3 Fluchtlinienpläne

Die tangierenden Straßen sind durch Fluchtlinienpläne festgesetzt:

Wiesbaden 1927/8 Loreleyring/Assmannshäuserstraße
Wiesbaden 1937/8 Hochheimer Straße/Homburgerstraße
Wiesbaden 1937/9 Homburgerstraße
Wiesbaden 1904/1 Waldstraße
Wiesbaden 1929/6 Platanenstraße
Wiesbaden 1952/2 Platanenstraße
Wiesbaden 1960/7 Schiersteiner Straße

Die v. g. Fluchtlinienpläne werden aufgrund der neuen Festsetzungen aufgehoben, geändert oder ergänzt.

3.3 Landschaftsplanung

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

Der Landschaftsplan besteht aus dem Bestandsplan, dem Landschaftsplan und einem Erläuterungsbericht.

Der Naturschutzbeirat schließt sich den Zielvorstellungen des Landschaftsplanes an (Beschluss vom 14.12.1995).

Grundlage für diesen Fachplan ist eine planungsbezogene Bestandsaufnahme und ihre Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

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

Festsetzungen mit landschaftsplanerischem Inhalt können jedoch nur insoweit im Bebauungsplan getroffen werden, als sie im § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als solche vorgesehen sind.

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

Die Abwägungsergebnisse sind in dieser Begründung dargestellt. Hieraus kann ersehen werden, inwieweit die aus der Analyse und Bewertung zu folgender landschaftsplanerischen Festsetzungen in zeichnerischer und in textlicher Hinsicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

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

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

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wiesbaden. Eine Begrenzung der Bauhöhe ist erforderlich, um eine Einbindung in das Ortsbild zu ermöglichen. Des weiteren orientiert sich die maximale Geschosshöhe an den bestehenden Gebäuden.

Aus diesem Grund ist die maximale Zahl der Vollgeschosse bei den Geschossbauten IV (§ 16 (2) BauNVO) zur Festsetzung vorgesehen.

In den Bereichen die östlich der Waldstraße als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt sind, wird die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Damit werden hier die Obergrenzen nach § 17 BauNVO eingehalten.

In 2 Blöcken der westlich der Waldstraße festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete (WA)" werden zwischen der Steinstraße und Carlo-Schmid-Straße sowie zwischen der Carlo-Schmid-Straße und Heinrich-von-Bretano-Straße die Obergrenzen der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen GFZ entlang der Waldstraße überschritten.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird wie folgt begründet:

1. Besondere städtebauliche Gründe

Am 14.10.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Entwicklungssatzung für den Planbereich "Camp Lindsey" (Europaviertel) beschlossen. Damit war das städtebauliche Ziel festgelegt, den ca. 100 Jahre als Kasernengelände genutzten Bereich einer zivilen Nutzung für Wohnen, Arbeitsstätten, Verwaltung, Lehre, etc. zuzuführen.

Auf dem Gebiet westlich der Waldstraße befanden sich ehemalige militärisch gewerbliche Einrichtungen der US-Streitkräfte ("AAFES-Gelände"), die nahezu vollständig versiegelt sind.

Dieser Bereich soll im Anschluß an das südöstlich der Steinstraße vorhandene Wohngebiet als "Allgemeines Wohngebiet" fortgeführt werden.

Zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Einbindung in vorhandene Strukturen ist besonders in dem Bereich entlang der Waldstraße eine verstärkte Entwicklung der Wohnnutzung herbeizuführen.

Infolge des starken Nachfrageüberhangs nach Wohnungen in der Landeshauptstadt Wiesbaden (es werden z. Zt. ca. 3500 Haushalte wohnungssuchend beim Wohnungsamt registriert) ist ein erhöhter Wohnungsdruck gegeben, der zu deutlich erhöhten Miet- und Immobilienpreisen bereits seit 1987 geführt hat. Die Entwicklung des Bereiches als städtisch-verdichtetes Wohngebiet stellt einen Beitrag im Sinne einer regional wirksamen Verteilung der Wanderströme und zu einer sich längerfristig auswirkenden Entlastung des Wohnungsmarktes dar.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet westlich der Waldstraße wird aus städtebaulich gestalterischen Gründen erforderlich, die vorhandene geschlossene Randbebauung (zwischen Schiersteiner Straße und Steinstraße) entlang der Waldstraße in ihrer vorhandenen 4-geschossigen Höhe fortzuführen. Aus diesem Grund wird entlang der Waldstraße im Block zwischen der Carlo-Schmid-Straße die GFZ mit 1,5 und zwischen der Carlo-Schmid-Straße und Heinrich-von-Bretano-Straße mit 1,6 festgesetzt.

Der Ausnutzungsgrad im dahinterliegenden Bereich dagegen wird auf eine GFZ von 0,9 deutlich reduziert festgesetzt.

Durch die differenzierte/abgestufte Festsetzung der GFZ wird innerhalb des Baublockes die GFZ-Obergrenze von max 1,2 eingehalten, sodaß durch die Erhöhung der GFZ keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Maßnahmen des Umweltschutzes werden durch den Anschluß der Wohngebäude an das im "Europaviertel" gebaute Blockheizkraftwerk ebenfalls erfüllt.

Einrichtungen der städtebaulichen Infrastruktur sind in ausreichenden Maße ebenfalls vorhanden.

2. Wahrung der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse

Die Anwendung dieser Regelung soll insbesondere die Geschlossenheit der Baublöcke entlang der Waldstraße gewährleisten.

Die allgemeine Forderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt, weil als Ausgleichsmaßnahme für die Blockbebauung entlang der Waldstraße im hinteren Teil die GFZ unter der Obergrenze des § 17 (1) BauNVO festgesetzt ist.

Hierdurch werden die baulichen Voraussetzungen zur Erhöhung des Immissionsschutzes für die der Straße abgeneigten Seite der Wohnbebauung geschaffen.

Diese Ausnahmeregelung soll den rechtlichen Spielraum bei der Beurteilung von Teilungsgenehmigungen erweitern, damit im Einzelfall die Ziele dieses Bebauungsplanes zufriedenstellend erfüllt und nicht durch eine starre rechtliche Handhabung der Festsetzungen verfehlt werden.

3. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Als ausgleichende Maßnahmen für die Überschreitung der Obergrenzen werden im hinteren Blockbereich Tiefgaragen mit Flachdachbegrünung festgesetzt.

Für die nichtüberbaubaren Flächen wird der freie Zugang durch ein Gehrecht zugunsten der Bewohner des Gebietes öffentlich-rechtlich gesichert.

Der Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

4. Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Die Zufahrten für die immisionsmäßig günstig gelegenen Tiefgaragen im hinteren Teil der Baublöcke liegen abseits der Waldstraße und können von den seitlichen Erschließungsstraßen angefahren werden ohne den Durchgangsverkehr zu behindern.

5. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

Der maximale Anteil des Baugrundstückes, der nach § 19 (4) BauNVO versiegelt werden darf, beträgt im Allgemeinem Wohngebiet 60 %.
Entsprechende Festsetzungen sind unter A 2.3 des Textteiles zur Sicherstellung getroffen.

Das Erfordernis, den Versiegelungsgrad zu minimieren ergibt sich auch insbesondere aus § 2 (1) BNatSchG.

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades ermöglicht die Offenhaltung sowie die Offenlegung des Bodens für Pflanzflächen, die der besseren Einbindung des Wohngebietes dienen.

Für die Baugebiete entlang der Schiersteiner Straße , des Konrad-Adenauer-Ringes sowie der Waldstraße (gemischte Bauflächen) wird entsprechend der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen eine GRZ von 0,6 , und GFZ von 1,2 festgesetzt.

Besonders der östliche und westliche Planungsbereich ist großflächig mit Asphalt und Beton versiegelt und weist erhebliche Vorbelastungen auf. In diesen Bereichen kann der Boden seine natürlichen Funktionen, insbesondere die Filterwirkung und die Wasserspeicherfähigkeit nicht mehr erfüllen.

Desweiteren liegen in dem Planungsbereich Altlasten, bzw.

Altlastenverdachtsflächen auf denen aufgrund mehrerer Gutachten erhebliche Kohlenwasserstoffkontaminationen, vor allem im Bereich der ehemaligen Tankstelle und im Bereich der ehemaligen Kfz-Wartung festgestellt wurden.

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Die zentral gelegenen Wohngebiete werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Einbindung in vorhandene Strukturen ist als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan 4 Vollgeschosse festgesetzt.

Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoß (Staffelgeschoß) und ein Geschoß mit mindestens einer

geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoß, wenn es eine Höhe von 2,30m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Als wesentliche städtebauliche Argumente für die Art der Nutzung sind zu nennen:

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

Infolge des starken Nachfrageüberhangs nach Wohnungen in der Landeshauptstadt Wiesbaden (es werden z. Zt. ca. 3500 Haushalte wohnungssuchend beim Wohnungsamt registriert) ist ein erhöhter Wohnungsdruck gegeben, der zu deutlich erhöhten Miet- und Immobilienpreisen bereits seit 1987 geführt hat.

Die Entwicklung des Bereiches als städtisch-verdichtetes Wohngebiet stellt einen Beitrag im Sinne einer regional wirksamen Verteilung der Wanderströme und zu einer sich längerfristig auswirkenden Entlastung des Wohnungsmarktes dar.

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

Aus diesem Grund und zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes in Wiesbaden wurde die im Landschaftsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche -Park- im Nordwestteil westlich der Waldstraße nicht übernommen. Hier wurde Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Am 14.10.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung eine Entwicklungssatzung für den Planungsbereich "Camp Lindsey" beschlossen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, den Planungsbereich einer Nutzung für Wohnungen, Verwaltung und Lehre etc zuzuführen. Grünbereiche sollen als Ausgleich für die verdichtete Bebauung des Rheingauviertels geschaffen werden.

Die auf der Grundlage des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, § 2 in einer vorläufigen Arbeitsliste aufgeführten Kulturdenkmäler sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

4.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Entlang der Hauptverkehrsadern wird die Bebauung als Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch entsteht eine Lärmabschirmung für das sensiblere Allgemeine Wohngebiet.

4.1.3 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

Der von den Straßen "Homburger Straße" und "Konrad-Adenauer-Ring" am "Karlsbader Platz" umgrenzte Eckbereich wird als "Kerngebiet" festgesetzt, damit sich an dieser Stelle ein Kristallisationspunkt des "städtischen" Lebens entwickelt. Hier sollen vorwiegend die nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen möglich sein. Gliederungen über Anschluß von Nutzungen und ausnahmsweise Zulässigkeit werden unter Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen getroffen. Besonders Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen hier nicht zulässig sein, um einer negativen Stadtentwicklung in diesem Bereich vorsorglich entgegenzuwirken.

Im rückwärtigen Teil, oberhalb des Einkaufszentrums ab dem 1. OG, sind auch sonstige Wohnungen zulässig.

Durch eine ansprechende Architektur soll hier Wohnen, Arbeiten und Einkaufen zu einem harmonischen Einklang gebracht werden.

In Infrastrukturanalysen wurde für die angrenzenden Stadtteile Rheingauviertel, Dichterviertel, Bezirk Waldstraße sowie auch die im Entstehen begriffenen Wohngebiete im "Europaviertel" und "Güterbahnhof West" ein hoher Bedarf an Einzelhandelsflächen ermittelt. Ein möglichst breit gefächertes Nutzungsspektrum soll den Anforderungen eines "Stadtteilzentrums" gerecht werden.

Der durch ein städtebauliches Gutachten festgelegte Standort für das neue "Stadtteilzentrum" liegt zentral am Karlsbader Platz. Es ist von den angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar und zudem äußerst verkehrsgünstig gelegen, das hohe Verkehrsaufkommen des Konrad-Adenauer-Rings verhindert jedoch die gewünschten Freiraumqualitäten im Bereich des Straßenraums.

Das städtebauliche Konzept sieht daher als Herz des geplanten Stadtteilzentrums einen langgestreckten, urbanen Platzraum vor, der durch eine 4-geschossige Bebauung vom Verkehrslärm des Konrad-Adenauer-Rings abgeschirmt wird. Der Platz ist allseitig durch Arkaden umschlossen, eine Reihe von ausreichend großen und auffälligen Durchgängen sorgt für den notwendigen Bezug zum Straßenraum.

Im Erdgeschoß der östlichen Platzrandbebauung sind Flächen für kleinere Läden geplant. Hier bieten sich auch gastronomische Nutzungen an, die sich im Sommer in den Platzbereich ausdehnen können. In den Obergeschossen können Büro- und Praxisflächen, bei Bedarf jedoch auch Wohnungen angeordnet sein.

An der gegenüberliegenden Längswand des Platzes ist im Erdgeschoß ein Lebensmittelgroßmarkt geplant. Die Andienung und Erschließung des Großmarktes soll über Laderampen parallel zur Charles-de-Gaulle-Straße in einer allseitig umschlossenen, innenliegenden Andienungszone erfolgen. Dieser Bereich soll mit geeigneten bauphysikalischen Maßnahmen schalltechnisch so gut isoliert werden, daß eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnflächen nicht erfolgt. Der Platzbereich soll den Fußgängern vorbehalten bleiben.

Die Kopfseiten des Platzes sollen mit zwei Solitärbauten für spezielle Nutzungen z. B. Restaurant, Bücherei o. ä. besetzt werden.

Mit der Bebauung wird ohne die sog. "Kopfbauten" die GFZ von 1,2 nicht überschritten. Mit Kopfbauten beträgt die tatsächliche GFZ 1,4

Diese Kopfbauten sind jedoch in stadträumlicher wie in funktionaler Hinsicht unbedingt erforderlich. Sie schließen den Platz auf seinen Schmalseiten und machen ihn dadurch überhaupt erst von einer "Straße" zu einem "Platz". Auch sollte die umgebende Traufhöhe eingehalten werden, insbesondere weil zur Platzseite hin großzügige, platzwandhohe "Stadtloggien" geplant sind.

Als "Sonderbauten" sollen die Kopfbauten auch besondere Nutzungen enthalten wie Restaurants, Fortbildungseinrichtungen, Jugendtreff etc.

Ferner besteht für die Zukunft die räumliche Möglichkeit, daß hier zentrale kommunale Einrichtungen wie Volkshochschule, Bibliothek, Räume für multikulturelle Institutionen bis hin zum Angebot von sakralen Versammlungsräumen für ethnische Minderheiten entstehen können.

Die geplante Wohnbebauung ist im Südwestbereich des Grundstücks im Anschluß an den Sportplatz gelegen. Hier werden verschiedene Konzepte zur Mischung vom "Altengerechten Wohnen" und Kleinwohnung ausgearbeitet.

Die PKW-Stellplätze sollen hinter dem Großmarkt bzw. darunter in einer Tiefgarage angeordnet werden. Die Anzahl der Stellplätze soll auf 400 begrenzt werden.

Der Landschaftsplan sieht für den Eckbereich am Karlsbader Platz teilweise Öffentliche Grünfläche vor. Im Bebauungsplan ist in Abstimmung mit dem Umweltamt entlang der Homburger Straße eine alleartige Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen. Ein Gerech zu Gunsten der Allgemeinheit sichert die fußläufige Erschließung des Forums.

Die alleartige Festsetzung -unter Einbeziehung der vorhandenen Straßenbäume an der Homburger Straße- übernimmt die Funktion einer Grünachse stadtauswärts.

Die textlichen Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes Ziffer C 5 wurden aufgrund der Lärmimmission entlang der Hauptverkehrsstraßen aufgenommen.

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

Volkshochschule

Im Bereich der Willy-Brandt-Allee Ecke Schiersteiner Straße sind zwei Flächen mit unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier soll die Volkshochschule angesiedelt werden.

Der Standort an der Schiersteiner Straße wird wegen der guten Anbindung zum Ortskern gewählt.

Kindertagesstätte

Durch die Ausweisung von neuen Wohngebieten kommen ca. 920 Wohneinheiten, das heißt ca. 2000 neue Einwohner im Planungsbereich hinzu.

Bei einem normalen Bezug dieser neuen Wohneinheiten werden in jedem Jahrgang ca. 19 Kinder vorhanden sein.

Deshalb ist es notwendig, eine neue Kindertagesstätte miteinzuplanen.

Aus diesem Grunde wird auf der "Fläche für Gemeinbedarf -Kindertagesstätte" eine Kindertagesstätte für 7 Gruppen (147 Kinder) festgesetzt.

Das Gebäude für die Kindertagesstätte an der Harry-Truman-Straße steht unter Denkmalschutz und muß dem Bedarf entsprechend umgebaut werden.

Nordöstlich der Kindertagesstätte schließt sich unmittelbar eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - an. Zu erreichen ist dieser Bereich über die als Spielstraße auszubauende Harry-Truman-Straße.

4.1.5 Sonstige Sondergebiete

Der Nordwestteil - zwischen Homburger Straße und Waldstraße - wird in einer Größe von ca 6,5 ha als Sonstiges Sondergebiet -Verwaltung- festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude werden derzeit schon durch den Bund für verwaltungszwecke genutzt.

Der mittlere Teil - an der Homburger Straße - wird in einer Größe von ca 2,8 ha als Sonstiges Sondergebiet -Verwaltung- festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude werden als Lager und für Verwaltungszwecke umgebaut und durch Dienststellen des Landes genutzt.

Das Sondergebiet an der Schiersteiner Straße ist den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und wird von der Stadt genutzt.

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

4.2.1 Straßen

Das Planungsgebiet -Europaviertel- wird im Südosten von der Schiersteiner Straße, im Nordosten vom Konrad-Adenauer-Ring, im Nordwesten vom der Homburger Straße und im Südwesten von der Waldstraße tangiert.

Das bestehende Straßensystem innerhalb des ehemaligen Camp Lindsey wird im wesentlichen beibehalten und durch neue Straßen bzw. den Wegfall von Straßen optimiert. Große Teile der zukünftigen Erschließung sollen in Form von verkehrsberuhigten Bereichen (d.h. niveaugleiche Mehrfachnutzung) ausgebildet werden.

Vorhandene und auszubauende Straßen zur inneren Erschließung:

- Willy-Brandt-Allee (3493)
- George-Marshall-Straße (3494)
- Charles-de-Gaulle-Straße (3495)
- Robert-Schuman-Straße (3496)
- Jean-Monnet-Straße (3497)
- Walter-Hallstein-Straße (3498)
- Simone-Veil-Straße (3500)
- Alcide-de-Gasperi-Straße (3501)
- Franklin-Roosevelt Straße (3502)
- Harry-Truman-Straße (3503)
- Dwight-D-Eisenhower-Straße (3504)
- Olof-Palme-Straße (3542)
- Heinrich-von-Brentano-Straße (3543)
- Carlo-Schmid-Straße (3544)
- Steinstraße (1209)

Die Hauptanbindungsstraße ist die im Südosten in die Schiersteiner Straße einmündende geradlinig verlaufende Willy-Brandt-Allee, mit einer Bustrasse zur Verhinderung des Durchgangsverkehrs nördlich der R.-Schumann-Straße.

Ein weitere Anbindung erfolgt über die Charles-de-Gaulle-Straße an den Konrad-Adenauer-Ring.

Die Anbindung der Sondergebiete an die Homburger Straße erfolgt über die für diesem Zweck auszubauende George-Marshall-Straße.

Im Landschaftsplan erfolgt die innere Erschließung fast ausschließlich über zwei Zufahrten von der Schiersteiner Straße und einer Zufahrt über dem Konrad-Adenauer-Ring.

Das überarbeitete Straßennetz sieht eine Verteilung über mehrere Anschlüsse auf das umgrenzende vorhandene Wegenetz, bei der auch die Homburger Straße sowie die Waldstraße miteinbezogen werden, vor.

4.2.2 Straßenbegleitgrün

In Ergänzung zu den öffentlichen Grünanlagen sind entlang der Erschließungsstraßen Baumstreifen - in Teilabschnitten auch alleearartig - festgesetzt, um den Straßenraum räumlich zu fassen, und um ein entsprechendes Ortsbild zu erreichen.

Die Baumscheiben sind zu unterpflanzen.

Die Lagesituation ist nur nachrichtlich in den zeichnerischen Teil eingetragen, um Verschiebungen aus bautechnischen Gründen zuzulassen.

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.

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

4.2.3 Wege

Die privaten Fußwege im Allgemeinen Wohngebiet im südlichen Teil werden den angrenzenden Gebäuden zugeordnet, hierfür werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die Wege dienen vor allem der fußläufigen inneren Erschließung des Gebietes und der Erholungsvorsorge. Planungsziel ist die Erhaltung bzw. Schaffung eines durchgehenden Wegenetzes mit entsprechenden Anbindungen an die Wohnbebauung.

Zur Erreichung dieses Zieles sind die neuen Wegeführungen notwendig. Die Wegeführung wird teilweise aus stadtplanerischen Gründen (Neueinteilung der Blockbereiche) abweichend vom Landschaftsplan festgesetzt.

Die Wege sind mit wassergebundener Decke in 3 bis 3,5m Breite auszuführen. Entsprechende Festsetzungen sowohl im zeichnerischen, als auch in textlicher Hinsicht (Ziffer 5) werden im Bebauungsplan getroffen.

Durch die wassergebundenen Decken wird eine Versiegelung von Flächen verhindert, so daß das Niederschlagswasser versickern kann und somit zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Versiegelung sollte nur dort sein, so es unbedingt notwendig ist, ansonsten sollten wasserdurchlässigen Materialien der Vorzug gegeben werden (Grasnarbe, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Klein- und Großpflaster).

4.2.4 Ruhender Verkehr

Um den ruhenden Verkehr entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden in das städtebauliche Konzept einzubinden und das landschaftsplanerische Grünkonzept zugleich zu berücksichtigen, werden sowohl im zeichnerischen, als auch im Textteil unter Ziffer 4 Festsetzungen getroffen.

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

Die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze ist für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung und Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau werden aufgrund des reduzierten Stellplatzbedarfes der Nutzer und der besonders guten Anbindung an das ÖPNV-Netz ein Ansatz von 0,7 Stellplätzen/WE anstatt 1,0 Stellplätze/WE festgesetzt.

Die Straßen werden größtenteils so ausgebaut, daß parallel eine öffentliche Parkfläche entsteht.

4.2.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Entlang der Schiersteiner Straße fahren div. Buslinien (5,8,15,) zwischen Wiesbaden Innenstadt und Schierstein. Auf der Strecke zwischen Konrad-Adenauer-Ring und Eisenbahnbrücke befinden sich zwei Haltestellen.

Der Süden des Planungsraumes ist gut mit dem Öffentlichen Nahverkehr verbunden.

Im Rahmen der Neuordnung und Umnutzung erfolgt eine Erweiterung der Buslinien durch das Gebiet des ehemaligen Camp Lindsey.

Die Linie soll folgenden Verlauf haben:

Von der Schiersteiner Straße über die Willy-Brandt-Allee, in die Homburger Straße einmündend.

Die Haltestelle ist innerhalb eines günstigen Einzugsbereich in Höhe der Charles-de-Gaulle-Straße geplant.

Im Bereich der Einmündung der Willy-Brandt-Allee werden in der Schiersteiner Straße jeweils eine Bushaltestelle Richtung Innenstadt und Richtung Waldstraße eingerichtet.

4.3 Fläche für die Versorgung

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein bebautes Gebiet handelt, ist die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die Versorgung mit elektrischer Energie, allerdings mit erheblichen baulichen Mängeln, sichergestellt.

Das gesamte Wasserversorgungsnetz, Kanalnetz und das Netz für die Elektroversorgung muß langfristig der neuen Nutzung angepaßt bzw. erneuert werden.

4.3.1 Fernwärme

Zur rationellen Verwendung von Energie und zur Vermeidung von Umweltbelastungen wird südlich der Jean-Monnet-Straße ein Blockheizkraftwerk errichtet. Im Bebauungsplan wird eine "Fläche für die Versorgung - Blockheizkraftwerk- festgesetzt.

Das Leitungsnetz ist dem Bebauungsplan angepaßt und richtet sich nach dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen.

Wird die Versorgung mit Wärme und Warmwasser durch erneuerbarer Energien sichergestellt kann von dem Anschlußgebot an das Fernwärmenetz abgesehen werden. Grundlage hierfür bildet die Fernwärmesatzung der LH Wiesbaden.

4.3.2 Elektrizitätsversorgung

Für die zukünftige Nutzung des Gebietes wird ein neues Verteilernetz mit einer Primärspannung von 20 KV erstellt.

Umformerstationen werden auf den im Plan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation - errichtet. Das neuanzulegende Verteilungsnetz wird durch die Stadtwerke Wiesbaden AG erstellt.

4.3.3 Wasserversorgung

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

4.4 Entwässerung

Aufgrund des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Camp Lindsey wurde vom Tiefbauamt ein Entwässerungskonzept für dieses Gebiet erarbeitet.

Danach wird die bestehende Abwasserübergabestelle der ehemaligen Kaserne an die städtische Kanalisation (Konrad-Adenauer-Ring, Schiersteiner Straße, Waldstraße) beibehalten.

Die neuen Kanalstränge richten sich nach dem Verlauf der neuen Straßenplanung und muß komplett neu verlegt werden.

Die Dimensionierung wird den geplanten Ausnutzungen des Konversionsgebietes angepaßt.

4.5 Grünflächen

4.5.1 Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz

Der neu einzurichtende Spielplatz liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kindertagesstätte an der ausgewiesenen Spielstraße (Carlo-Schmid-Straße). Der neue Standort ist so ausgewählt, daß er ohne größere Gefahren (Autoverkehr) erreichbar ist.

Die Spielplätze stellen für das Wohngebiet wichtige Bewegungsräume für Kinder dar. Auch für Erwachsenen besitzen sie eine Treff- und Kommunikationsfunktion.

4.5.2 Öffentliche Grünfläche

Für Öffentliche Grünflächen in ihrer Funktion als Kurzzeiterholung für die Bewohner und der zu erwarteten Erwerbsbevölkerung im Planungsbereich "Europaviertel" werden gem. DIN 18034, sowie die von der Gartenamtsleiterkonferenz beim Deutschen Städtetag erarbeiteten Richtwerte für den Bedarf an Öffentlichen Grünflächen 6,0 m²/Einwohner und 3,0 m²/Erwerbstätigen benötigt.

Für die zu erwartende Wohnbevölkerung von 2200 Einwohner im Bereich Europaviertel ergibt sich somit ein Flächenbedarf von 13.200 m² Grünfläche. Bei 1500 Beschäftigten ergibt sich ein Grünflächenbedarf von 4.500 m², so daß für die örtliche Grünversorgung 17.700 m² zur Verfügung gestellt werden müssen. Die im Plan dargestellten Flächen ergeben eine Summe von etwa 13.500 m² Öffentliche Grünfläche, dabei hat der Spielplatz an der Kita eine Größe von 1700 m², Bereich BKA 8.000 m² und der Bereich HPVA 3.800 m².

Bei dieser Berechnung wird der im Bebauungsplan festgesetzte Sportplatz nicht berücksichtigt, da dieser der überörtlichen Planung (Makrobereich) zuzuordnen ist: der Sportplatz wird zum einen als Schulsportplatz von den angrenzenden Schulen genutzt, zum anderen für amerikanische Sportarten verschiedener Wiesbadener Vereine.

Die Grünflächen entlang der Homburger Straße im Bereich Polizeiverwaltungsamt sowie im Bereich BKA sollen die Funktion einer quartiersgebundenen Grünfläche für das Europaviertel erfüllen.

Durch den Abriß von Gebäuden und umfangreiche Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern soll im Nordwesten des Geltungsbereiches an der Homburger Straße eine parkähnliche Fläche entstehen. Als Voraussetzungen hierfür werden Flächen als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt.

Innerhalb der "Öffentlichen Grünfläche" sollen neben der Erholung Spielbereiche für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahren angelegt werden. Die Fläche muß attraktiv gestaltet werden, damit sie von Jugendlichen angenommen wird. So eine Skaterbahn, Flächen für andere Lauf- und Bewegungsspiele, ein Bolz- und Tummelplatz und andere Einrichtungen können auf den Flächen entstehen. Weitere Spielanlagen können gem. DIN 18034 angelegt werden. Für die Beschäftigten der angrenzenden Verwaltungen können hier ebenfalls Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen für Pauseneinrichtungen wie Tischtennisplätze, Bocciaspiele u.ä. geschaffen werden.

Bei der Standortwahl fand zum einen die unmittelbare Nachbarschaft des vorhandenen Sportplatzes Berücksichtigung, zum anderen die Abschirmung der vom Spielplatz ausgehenden Emission durch die "Sondergebiete -Verwaltung" auf die Wohnbebauung. Durch Immissionsschutzbeflüchtungen und der Einhaltung von Mindestabständen entsprechend dem Erlaß des HMdl vom 12.6.1975 sollen die Spielplätze zur Homburger Straße abgeschirmt werden.

4.5.3 Öffentliche Grünfläche - Sportplatz

Die Nutzung der vorhandenen Sporteinrichtung in derzeitigen Zustand wurde in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Freizeit und Sport am 31.08.1995 beschlossen.

Um die Sportanlage vor unbefugter Nutzung und Zweckentfremdung zu schützen, ist die Errichtung einer Umzäunung notwendig. Zur Einrichtung von leichtathletischen Anlagen für schulsportliche Nutzung ist ein Betrag von 300.000 DM zum Haushalt 96/97 angemeldet.

4.5.4 Private Grünflächen - Grundstücksfreiflächen

Der relativ hohe Freiflächenanteil ist Voraussetzung für die im BNatSchG geforderte Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen und ist grundlegender Bestandteil des grünplanerischen Konzeptes. Die Grundstücksfreiflächen erfüllen wichtige Funktionen bezüglich des Klimaschutzes, der Lufthygiene, des natürlichen Wasserhaushaltes, der wohnungsnahen Erholung und des Artenschutzes innerhalb der Siedlungsbereiche. Sie liefern einen wesentlichen Beitrag zum Ausgleich der Negativauswirkungen der Flächenversiegelung auf den Naturhaushalt.

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur in dem Maße zulässig, als dies wegen der Art der Nutzung der Flächen sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unbedingt erforderlich ist. Wasserdurchlässige Beläge sind, soweit o. g. Gründe nicht entgegenstehen, zu bevorzugen. Anfallendes Oberflächenwasser ist in den angrenzenden Vegetationsflächen zu versickern.

Die Festsetzung dient der Minimierung der durch die Versiegelung verursachten negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima, Wasserhaushalt.

Die Artenauswahl der Bäume und Sträucher für die zukünftigen Vegetationsflächen ist aus dem heimischen, standortgerechten Spektrum vorzunehmen.

Die Gärten dienen der Durchgrünung des Gebietes im Sinne des gestalterischen Konzeptes und sichern einen, für gesunde Lebensbedingungen ausreichend großen Freiflächenanteil. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern hat positive Wirkungen auf Klima, Ökologie und Landschafts- bzw. Ortsbild und dient dem Ausgleich des Eingriffes im Sinne des HENatG. Durch die vorzugsweise Verwendung standortgerechter, einheimischer Arten soll die ökologische Qualität des Plangebietes erhöht werden. (Nahrungsangebot - und Lebensraum für die heimische Tierwelt - einheimische Gehölze werden in weit größerem Maße akzeptiert als standortfremde, nicht heimische Ziergehölze).

Die private Grünfläche im Bereich des Sondergebietes -Verwaltung- unterliegt dem Denkmalschutz nach § 2(1) HDSchG (großflächige Sachgesamtheit) und soll in seiner bestehenden Form erhalten bleiben. Zur Abrundung des Gesamtbildes sind um die vorhandene Grünfläche Bäume zum Anpflanzen vorgesehen.

Um den Stellplatzbedarf zu erfüllen wird planungsrechtlich unter der "Privaten Grünfläche" eine Tiefgarage festgesetzt. Textliche Festsetzungen werden zusätzlich unter Ziffer 4 getroffen.

4.5.5 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit den darauf vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und die festgesetzten Baumstandorte sollen einerseits die optisch visuelle Einbindung gewährleisten und andererseits das Baugebiet selbst zur Wohlfahrtswirkung durchgrünen.

Die Durchgrünung ist erforderlich um die klimaökologischen Funktionen (Abkühlung, Auffrischung der Luft, Sauerstoffproduktion, Beschattung) zu sichern.

Die linienhaften Gehölzstrukturen tragen auch zur Verbindung/Vernetzung der Grünstrukturen der Umgebung bei.

Die Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher ist je nach Art vor allem für das Ortsbild sowie für den Arten- und Biotopschutz von Bedeutung. Insbesondere ältere Gehölze sind aufgrund ihrer Größe bzw. ihres Grünvolumens hierfür besonders wichtig und bilden das Grundgerüst der Grünstruktur. Deshalb sind Gehölze, die entweder für das Ortsbild oder den Arten- und Biotopschutz besonders wichtig sind, als zu erhalten festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung und Entwicklung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender begrünter Flächen, der Sicherung des Grüncharakters des Gebietes sowie der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze nach der vorgegebenen Liste bodenständiger Gehölzarten bildet die Grundlage für eine vitale Pflanzung und ist die Voraussetzung für gute Lebensbedingungen einer größeren Anzahl heimischer Tierarten.

Diese Festsetzungen schaffen die Grundlagen für eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen, die klimatische sowie optische Funktionen erfüllen und die ausreichende Durchgrünung des Gebietes gewährleisten.

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

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

5. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

5.1 Durch die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen soll sichergestellt werden, daß nach Abschluß der Neustrukturierung des Gebietes keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

5.2 Maßnahmen wie

- Beschränkung des Versiegelungsgrades (Gebäude-, Wegeflächen, Zufahrten usw.) entsprechend den Obergrenzen der BauNVO
- Begrenzung der Gebäudehöhen zum Schutz des Ortsbildes und zur Einbindung in vorhandene Strukturen
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Planungsgebietes.
- Festsetzung von Baumstandorten für neu zu pflanzende und zur erhaltende Bäume zur Durchgrünung des Wohnbereiches

Durch sie ist eine wirksame Entlastung des im Planungsbereich stark belasteten Naturhaushaltes zu erwarten, wovon insbesondere Wasserhaushalt (Herstellung von Versickerungsflächen) und Klima (reduzierte Aufheizung des Gebietes durch Flächenentsiegelung und verstärkte Durchgrünung) aber auch Flora und Fauna (Entwicklung und Neuschaffung von Vegetationsbeständen als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere) betroffen sein werden.

5.3 Die Ermittlung des Anteiles der auf den Naturhaushalt positiv bzw. negativ wirksamen Flächennutzungen und die anschließende Gegenüberstellung von Bestand und Planung sollen Aufschluß darüber geben, ob eine Umnutzung des PGs in der im Landschaftsplan dargestellten Form zusätzliche Beeinträchtigungen gegenüber dem Ist-Zustand verursacht.

Als positiv wirksame Flächen werden alle unversiegelten, überwiegend vegetationsbestandenen Flächen eingestuft.

Als negativ wirksame Flächen werden alle überbauten, versiegelten oder teilversiegelten Flächen ohne Vegetationsbestand eingestuft.

Für das PG ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Bezogen auf den Naturhaushalt

Bestand in m² Planung in m²+/- m²

positiv wirksame Flächen	75.700	110.700	+35.000
negativ wirksame Flächen	239.700	204.700	-35.000
Gesamtfläche		315.400	315.400

Die Gegenüberstellung zeigt, daß die auf den Naturhaushalt positiv wirksamen Flächen nach einer Umnutzung des Gebietes unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes um 93.100 m² zunehmen. Die Belastungen des Naturhaushaltes werden dadurch gegenüber dem Ist-Zustand deutlich reduziert. Das Ausgleichsgebot des HENatG bezogen auf den Geltungsbereich des Landschaftsplanes ist erfüllt.

Im PG gibt es keine Bereiche, die eine deutliche Zunahme des Versiegelungsgrades aufweisen. Flächen mit Eingriffsrelevanz im Sinne des HENatG sind deshalb nicht vorhanden.

Da innerhalb des Gebietes keine negativ veränderten Flächen vorhanden sind, besteht kein Ausgleichsbedarf.

6. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB:

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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

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

Aufgrund der Vornutzungen des Geländes waren Untergrundkontaminationen aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zu vermuten. Als Gefährdungsrisikoprüfung im Sinne des § 77 Hessisches Wassergesetz und in Hinblick auf die angestrebte Umnutzung des Geländes wurden daher vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden - Untere Wasserbehörde - orientierende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen in Auftrag gegeben. Die Untersuchungsergebnisse bestätigten einen Altlastenverdacht im Sinne des § 2 Nr. 3 und 4 Hessisches Altlastengesetz (HAltlastG) und führten zur Einleitung eines Altlastenverfahrens durch das Regierungspräsidium Darmstadt (Az.: V 39c-414 000 - Camp Lindsey). Die Altlastfeststellung ist seit 26. Mai 1994 rechtskräftig und bezieht sich auf die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Wiesbaden, Flur 61, Flurstücke 1/15, 1/23 und 1/24

Gemarkung Biebrich, Flur 13, Flurstücke 549/63, 371/59, 540/59 und 539/46

Nach erfolgter Neuparzellierung erging mit Schreiben vom 10.09.1996 eine erneute Altlastenfeststellung durch das Regierungspräsidium Darmstadt. Danach erstreckt sich die Altlastenfeststellung auf folgende Flurstücke:

Gemarkung Wiesbaden, Flur 61, Flurstücke 80, 81, 82, 98, 115, 117, 86, 103, 102, 101, 122, 120, 119, 100, 124, 79, 77, 76, 75, 83, 85, 78, 87, 88, 104, 123, 132, 131, 130, 129, 128, 126, 125, 116, 127, 118, 99, 70, 72, 71, 69, 96, 97, 114 und in der Gemarkung Biebrich, Flur 13, die Flurstücke 571, 568, 566, 574, 567, 565, 570, 569, 573 und 564

Nach erfolgter Sanierung erging für folgende Flurstücke Gemarkung Wiesbaden Flur 61, Flurstücke 98, 115 und 117 mit Schreiben vom 21.04.1997 ein Teilaufhebungsbescheid.

In Abstimmung mit dem RP Darmstadt und dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden als fachtechnischer Behörde wurden von der Grundstücksgesellschaft Römerbad mbH, die das Gelände des ehemaligen US-Camps käuflich erworben und die Sanierungsverantwortung übernommen hat, weitere Untersuchungen zur Eingrenzung der vorgefundenen Belastungen und zur Planung von Sanierungsmaßnahmen beauftragt. Die Untersuchungs- und Planungsergebnisse für

Sanierungsmaßnahmen sind in Gutachten dokumentiert, von denen der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt - mit Stand 03/1996 vorliegen:

1. Dames & Moore: Orientierende Boden- und Bodenporengasuntersuchungen auf der U.S. Militärliegenschaft Lindsey Air Station in Wiesbaden; 15. Dezember 1992
2. Dames & Moore: Endbericht einer Orientierenden Grundwasseruntersuchung auf der U.S. Militärliegenschaft Lindsey Air Station in Wiesbaden; 1. September 1993
3. TÜ Hessen: Weiterführende Standortuntersuchung (Detailuntersuchung, Phase IIb) des ehemaligen U.S. Militärgeländes "Lindsey Air Station" in Wiesbaden; 12. April 1994
4. Infutec: Sanierungskonzeptionen für durchzuführende Sanierungen der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser auf den Geländen der ehemaligen US Camps Pieri und Lindsey in Wiesbaden; 13. Mai 1995
5. Infutec Dr. Neumayr: Bericht zur Detailuntersuchung, Phase IIb, für eingrenzende Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Ehemaliges US-Camp Lindsey, Liegenschaftskennnummer 142 FM 009; 29. September 1995
6. Infutec Dr. Neumayr: Konzeption für geplante Bodensanierungsarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen US-Liegenschaft Camp Lindsey, Wiesbaden; 16. Oktober 1995
7. Infutec Dr. Neumayr: Teilsanierungskonzept für die Bodenverunreinigungen durch leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe auf dem Gelände des ehemaligen US-Camps Lindsey, Wiesbaden; 14. November 1995
8. HydroData: Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich Ölbunker der AAFES - Waldstraße in Wiesbaden; Berichte vom 08. Oktober 1992, 22. Oktober 1992 und 21. Juli 1993

6.2 Art und Umfang der festgestellten Belastungen

6.2.1 Belastungen des Bodens und der Bodenluft

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

KVS 1 (Bereich 1)
Kfz-Wartung (Teilbereich)

* Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) bis max. 7,91 mg/m³ (nach [1])

KVS 2 (Bereich 2)
Tankstelle, ehemal.Faßlagerung, Werkstätten, LKW-Stellplätze

* Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW H 18) bis max. 2.650 mg/kg (nach [5])

* Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) bis max. 64 mg/m³ (nach [3]) und mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) bis max. 18,31 mg/m³ (nach [3])

KVS 3 (Bereich 3)
Mobile Generatoren

* Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW H 18) bis max. 528 mg/kg (nach [3]) und Blei (PB) bis max. 228 mg/kg

* Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) bis max. 109 mg/m³ (nach [1]) und mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) bis max. 6,21 mg/m³ (nach [3])

KVS 4 (Bereich 5a)
Notstromaggregate 1
(siehe Teilaufhebungsbescheid vom 21.4.1997)

- Belastungen des Bodens mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bis max. 33,97 mg/kg (nach [3])
- *Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) bis max. 40,40 mg/m³ (nach [1])

KVS 5 (Bereich 5b und 6)
Notstromaggregate 2 und Schreinerei
(siehe Teilaufhebungsbescheid vom 21.4.1997)

* Belastungen des Bodens im Bereich Notstromaggregate mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bis max. 174,67 mg/kg (nach [3])

* Belastungen der Bodenluft im Bereich Schreinerei mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (BTX) bis max. 48,40 mg/m³ im Bereich (nach [1])

KVS 6 (Bereich 9)
Hobby-Shop

(siehe Teilaufhebungsbescheid vom 21.4.1997)

* Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW H 18) bis max. 27.700 mg/kg (nach [3]) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bis max. 26,36 mg/kg (nach [3])

* Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) bis max. 42,37 mg/m³ (nach [3]) und leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) bis max. 82,95 mg/m³ (nach [3])

KVS 7 (Bereich 10 und 11) AAFES-Gelände

* Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW H 18) bis max. 1.280 mg/kg (nach [8])

* Belastungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) bis max. 8.362 mg/m³ (nach [1]) und leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) bis max. 6.968 mg/m³ (nach [1])

Nach *5* kommen die ermittelten Schadstoffe in Boden und Bodenluft typischerweise in Bereichen der Kfz-Wartung und -instandhaltung vor. Das Schadstoffinventar besteht aus Resten von Kraftstoffen sowie Reinigungs- und Entfettungsmitteln.

Flächendeckende (rasterförmige) Untersuchungen auf dem gesamten Gelände des ehemaligen US-Camps wurden nicht vorgenommen. Bohransatzpunkte und Parameterumfang wurden von im Rahmen einer ersten, jedoch nicht umfassenden historischen Erkundung sowie Geländebegehungen ermittelten Informationen über die früheren Einzelnutzungen abgeleitet.

6.2.2 Grundwasser

Zur Zeit sind nur eingeschränkt Aussagen hinsichtlich der hydrogeologischen Verhältnisse möglich, da noch weitere Untersuchungen des Grundwassers ausstehen. Nach [2] ist mit der Ausbildung von zwei Grundwasserleitern zu rechnen, wobei jedoch für die Betrachtung einer Schadstoffverteilung nur der obere, quartäre von Bedeutung ist. Aufgrund dessen Aufbaus muß davon ausgegangen werden, daß kein zusammenhängen der oberer Grundwasserleiter ausgebildet ist (nach [4]). Der Grundwasserflurabstand liegt nach bisherigen Erkenntnissen zwischen 5,18 und 9,89 m unter GOK. Eine Grundwasserscheide teilt das Gelände und bedingt eine südwestliche Grundwasserfließrichtung auf dem AAFES-Gelände und eine nordöstliche Fließrichtung auf dem Hauptgelände. Erste Untersuchungen ergaben eine deutliche Belastung des Grundwassers:

Mineralölkohlenwasserstoffen (KW H 18) bis max. 2,8 mg/l (nach [2])

Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) bis max. 0,01392 mg/l (nach [3])

Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) bis max. 5,37 mg/l (nach [3])

Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) bis max. 8,75 mg/l (nach [2])

Schadensschwerpunkte bilden die Tankstellen auf dem Hauptgelände (KVS 2) und auf dem AAFES-Gelände (KVS 7). Sanierungsbedarf ist gegeben.

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

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

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

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

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der dort angegebenen Eingreif- und Prüfwerte besteht gem. Altlastfeststellungsbescheid des RP Darmstadt vom 26.05.1994 Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf für die Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser. Für die Abklärung der hydrogeologischen Verhältnisse und ggf. erforderliche Grundwassersanierungsmaßnahmen besteht weiterer Erkundungsbedarf.

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

Zur Ermittlung der Erheblichkeit wird daher die Liste "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in oberflächennahen Böden" herangezogen, die in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt entwickelt und vom Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Verwendung bei Selbstverwaltungsangelegenheiten verabschiedet wurde.

Die Liste beinhaltet ausgewählte umweltrelevante Schadstoffe, denen in vier Sensibilitätsstufen (S1 - S4) auf das Schutzgut Mensch bezogene, tolerierbare Schadstoffgehalte zugeordnet sind. Die Sensibilitätsstufen berücksichtigen unterschiedliche Arten von Oberflächennutzungen bzw. -versiegelungen. Somit werden neben der jeweiligen Stofftoxizität auch verschiedene potentielle Aufnahmemöglichkeiten (oral, inhalativ, über Hautkontakt oder sekundär über Nahrungsaufnahme) von unterschiedlichen Personengruppen wie Kleinkinder, Jugendliche oder Erwachsene berücksichtigt (vgl. Anlage Nr.2: "Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-)Stoffgehalte in oberflächennahen Böden. Schutzgut Mensch"; Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand 01/94).

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

6.4 Sanierbarkeit der festgestellten Bodenbelastungen

Nach den vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- bzw. Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden durch Bodenluftabsaugung und -reinigung und/oder in Kombination mit Bodenaustausch technisch wirksam und ökonomisch vertretbar beseitigt werden können. Die

Sanierung erfolgt stufen- bzw. bereichsweise nach Vorlage entsprechender Teilsanierungskonzepte durch die Sanierungspflichtige und deren Genehmigung durch den RP Darmstadt.

Als Sanierungszielwerte werden in Teilsanierungskonzept für Bodenverunreinigung vorgeschlagen für die Parameter

BTEX 2 mg/m³

LHKW 2 mg/m³

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

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

6.5 Vollständigkeit der Untersuchungen

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

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

Für die Kennzeichnung wurde die vom Vorgutachter TÜ Hessen (*3*) vorgenommene Einteilung des Gesamtgeländes in Bereiche übernommen und mit den geplanten Nutzungen abgestimmt. Gekennzeichnet wurden innerhalb der von der Altlastfeststellung erfaßten Fläche die Bereiche 1, 2, 3, 5a, 5b, 6, 9, 10 und 11 (= KVS 1, 2, 4, 5, 6 und 7 der Folgegutachter), bei denen erhebliche Belastungen des Bodens und der Bodenluft nachgewiesen wurden.

7. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zum überwiegenden Teil im Besitz der Grundstücksgesellschaft Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH.

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

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

Die Finanzierung der Erschließungs- und andere Infrastrukturmaßnahmen wird gem. Verpflichtungserklärung, Erschließungsvertrag und dem städtebaulichen Vertrag durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH abgewickelt und in den jeweiligen Kaufpreis eingerechnet.

8.1 Baukosten

Straßenbau	12.500.000,-
Kanalausbau	5.200.000,-
Beleuchtung	1.000.000,-
Straßenbegleitgrün	1.000.000,-
Kinderspielplatz	680.000,-
Kindertagesstätte	3.900.000,-
Planungskosten	4.000.000,-

	28.280.000,-
gerundet	29.000.000,-
Zuzüglich 15 % Mehrwertsteuer	4.350.000,-
GESAMTSUMME	33.350.000,-

8.2 Kosten für Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-

Grünfläche BKA ca 8200 m ² Gründerwerb (395 DM/m ²) = DM	3.200.000
Entsiegelung und Abbruch (50 DM/m ²) = DM	410.000
Anlage der Grünfläche (100 DM/m ²) = DM	820.000
gesamt = DM	4.430.000

Grünfläche Land ca 3800 m ²	
Grunderwerb (485 DM/m ²) = DM	1.843.000
Entsiegelung und Abbruch (50 DM/m ²) = DM	190.000
Anlage der Grünfläche (100 DM/m ²) = DM	380.000
gesamt = DM	2.413.000

8.3 Kosten für Öffentliche Grünfläche -Sportplatz-

Fläche gesamt = 26350 m²

Anlage zusätzlicher Schulsporteinrichtungen= DM	300.000
Stellplatzgestaltung (76 St) = DM	213.000
Errichtung einer Umzäunung = DM	75.000
gesamt = DM	588.000
gerundet = DM	600.000

8.4 Kosten für Schulerweiterung Heinrich-von-Kleist-Schule und der Friederich-Schiller-Schule

Baukosten gesamt= DM	8.030.000
Einrichtung gesamt= DM	265.000
Erweiterungsanteil "Europaviertel" = DM	4.500.000

9. Textteil zum Bebauungsplan

9.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Buchstaben A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

9.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB und § 87 HBO werden unter B getroffen.

9.3 Unter Buchstabe C und D werden Hinweise aufgenommen.

10. Statistische Angaben

geplante Wohneinheiten ca. 920 WE = ca. 2000 Einwohner

11. 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

E h l i n g
Vermessungsobererrat