

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wallufer Platz 1. Änderung" in Wiesbaden

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

Westseite der Johannisberger Straße, Flurstück 46/6 der Flur 64, Nordseite der Hallgarter Straße, Flurstück 73/1 der Flur 64, Ostseite der Rauenthaler Straße, Flurstück 80/3 der Flur 64, Südwestgrenze der Hausgrundstücke Rauenthaler Straße 24, Flurstück 1849/81 der Flur 64 und Wallufer Straße 13, Flurstück 1747/83 der Flur 64, Nordostseite der Erbacher Straße, Flurstück 113/2 der Flur 64, Südostseite der Schiersteiner Straße, Flurstück 121/32 der Flur 59, Südwestseite der Niederwaldstraße, Flurstück 70/4 der Flur 64 bis zur Westseite der Johannisberger Straße in der Gemarkung Wiesbaden.

2. Allgemeines

In dem dicht bebauten Wohngebiet des "Rheingauviertels" ist es notwendig, Stellplätze für den ruhenden Verkehr zu schaffen. Gleichzeitig besteht auch im "öffentlichen Grün" ein großer Bedarf.

Der Bebauungsplan "Wallufer Platz" (1980/2) setzt innerhalb seines Geltungsbereiches Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO), Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB), Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) sowie öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB) - Grünanlage fest.

Im Bereich zwischen Wallufer Platz und Niederwaldstraße, im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche - Grünanlage festgesetzt, bietet sich nach einer Studie des Stadtplanungsamtes das Gelände für eine Anwohner Tiefgarage an, wobei die Oberfläche als öffentliche Grünfläche genutzt wird. Diese Fläche kann verkehrsmäßig günstig über die Niederwaldstraße erschlossen werden.

Die knappen Flächen die vorhanden sind für die Errichtung von Stellplätzen, sollen optimal genutzt werden. Daraus resultiert die Planung einer zweigeschossigen unter dem Gelände liegenden Tiefgarage.

Die Tiefgarage soll soweit wie möglich in das Erdreich abgesetzt und entsprechend eingegrünt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die geplante Tiefgarage als Fläche für Nebenanlagen nach § 9 (1) 4 BauGB festzusetzen.

Die bisherige Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - Grünanlage" bleibt bestehen. Für diesen Bereich ergibt sich also eine Nutzungsüberlagerung.

Das mit der Vorentwurfsplanung beauftragte Ingenieurbüro hat insgesamt sieben Varianten für die Anwohnergarage untersucht. Die Planung wurde von einer Projektgruppe, bestehend aus Mitarbeitern des Tiefbauamtes, des Grünflächenamtes und des Stadtplanungsamtes, begleitet.

Bei den sieben Varianten sehen die ersten vier nebeneinanderliegende Ein- und Ausfahrtsrampen und die anderen drei mit räumlich getrennten Ein- und Ausfahrtsrampen vor. Bei den letzten drei Varianten würde das historische Bahnhofsgebäude erhalten werden. Alle drei Varianten führen zu einem Stellplatzverlust und wirken sich funktionell und gestalterisch auf die Oberflächennutzung aus. Außerdem würden sich die Herstellungskosten pro Stellplatz deutlich erhöhen.

Die Projektgruppe kam deshalb zu dem Schluß, daß die Ziele der Realisierung einer Anwohnergarage und der Erhaltung des historischen Bahnhofsgebäudes sich nicht in Einklang bringen lassen.

Es wurde die Variante vier favorisiert. Bei dieser wird das zweite Untergeschoß direkt angefahren, wodurch die inneren Wege erheblich reduziert werden.

Das mit der Planung der Tiefgarage beauftragte Ingenieurbüro hat diese Variante überarbeitet und damit eine stützenfreie Lösung konzipiert. Dadurch wird eine größere Benutzerfreundlichkeit und eine bessere Übersichtlichkeit erreicht.

Die Treppenhäuser der Tiefgarage werden in die Grünanlage integriert.

Die Oberfläche der Tiefgarage liegt in gleicher Höhe wie die Niederwaldstraße und folgt deren Längsneigung. Dadurch wird auch die Planung für die öffentliche Grünanlage erleichtert.

Bei der statischen Bemessung waren die Auflasten für den Ballspielplatz, den Ballfangzaun einschließlich der für die Standsicherheit dieser Einrichtung notwendigen Fundamente und die für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern notwendige Erdüberdeckung zu berücksichtigen.

Die Planung für die Oberflächengestaltung wird vom Grünflächenamt durchgeführt.

Am 15.12.1988 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Wallufer Platz" im Grundsatz beschlossen (Beschluß Nr. 624).

Diese Beschlußfassung wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 4 Baugesetzbuch am 02.02.1989 im Wiesbadener Kurier und im Wiesbadener Tagblatt veröffentlicht.

Die in § 3 (1) BauGB vorgesehene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung fand am 21.03.1990 in Form einer Bürgerversammlung statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18.05.1990 bis 18.06.1990 durchgeführt.

Nach Veröffentlichung in den Wiesbadener Tageszeitungen am 27.03.91 wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 08.04. bis 08.05.91 öffentlich ausgelegt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes lassen sich aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan mit der Änderung Nr. 45 vom 15.10.1980 entwickeln. Eine Änderung ist daher nicht notwendig.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Wallufer Platz" 1980/2 werden weitgehend übernommen. Hinzu gekommen ist, daß unterhalb des als "Öffentliche Grünfläche" dargestellten Spielplatzes eine Tiefgarage als "Fläche für Nebenanlagen" zur Festsetzung vorgesehen ist.

Besondere städtebauliche Gründe, wie das öffentliche Interesse an einer Tiefgarage im dicht besiedelten Rheingauviertel, lassen ausnahmsweise eine differenzierte Festsetzung für verschiedene Ebenen auf einer Fläche zu (§ 9 (3) BauGB). Dies dient dem allgemeinen wie öffentlichen Interesse an Klarheit und Einfachheit der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.3 Landschaftsplanung

Die untere Naturschutzbehörde verzichtet entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 4 und 5 Hessisches Naturschutzgesetz auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes für die Bebauungsplanänderung, da das Gebiet bereits bebaut ist. Die landschaftspflegerischen Belange werden durch grünordnerische Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Hinsicht in den Bebauungsplan integriert.

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

4.1 Bauland (§ 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung BauNVO))

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Festsetzungen wurden, entsprechend dem derzeitigen Bestand, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

2. Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechend dem derzeitigen Bestand wurde die Festsetzung MI aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-20 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 geregelt.

Das vom Geltungsbereich umschlossene Gebiet dieses Bebauungsplanes war schon vor dem 01. August 1962 überwiegend bebaut. Deshalb können die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden (§ 17 (3) BauNVO).

Die Bebauung dieses Wohngebietes erfolgte in der vorhandenen Dichte kurz nach 1900. Teile dieser Bebauung sind als Einzel- bzw. Gesamtanlage denkmalgeschützt.

Städtebaulich ist die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gerechtfertigt, da es sich um ein Gebiet mit vorhandener, intakter und stadtnaher Wohnstruktur handelt, das in seinen Grundzügen erhalten bleiben soll und in seiner Wohnqualität durch zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen (Sozialeinrichtungen innerhalb der "Flächen für Gemeinbedarf", "öffentliche Grünfläche - Kinderspielplätze" und einer Tiefgarage für die Anwohner) verbessert wurde und wird.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht entgegen, da die Versorgung und Erschließung gesichert ist.

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der Blockrandbebauung mit Mindest- und Höchstmaß angegeben. Für die Zahl der Vollgeschosse wurde die Geschoszahl der vorhandenen Bebauung zugrundegelegt.

Innerhalb dieser Bebauung sind Höchstzahlen für die Geschosse festgesetzt.

4.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 in ----- in Verbindung mit der BauNVO)

1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Wohnbebauung (WA) und das Mischgebiet (MI) die offene (o) und die geschlossene (g) Bauweise zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes teils durch Baulinien und teils durch Baugrenzen festgesetzt.

Die straßenseitig gelegenen Gebäudeabmessungen zur Schiersteiner Straße (um die Hausvorsprünge Nr. 15 und 17 herum), zur Erbacher Straße und am "Wallufer Platz" (Wallufer Straße 15) sind durch Baulinien festgesetzt.

Die Blockrandbebauung paßt sich der Umgebung an.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um die Geschlossenheit der Baublöcke hervorzuheben.

Durch die Baugrenzen in den rückseitigen Bereichen wird bei Umsetzung der Festsetzung eine bessere Belichtung, Belüftung und Besonnung erreicht.

4.1.4 Fläche für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften

für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (§ 9 (1)

4 BauGB)

Unterhalb der Oberfläche der "öffentlichen Grünfläche" an der Niederwaldstraße wird eine Tiefgarage für das Wohngebiet des "Rheingauviertels" als Fläche für Nebenanlagen (für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) festgesetzt.

Die Stellplätze der Tiefgarage sind für die Bewohner des umgebenden Rheingauviertels gedacht, da in dem dicht bewohnten Gebiet keine ausreichenden Parkmöglichkeiten für die Anwohner vorhanden sind.

Der Anwohnerverkehr wird direkt von der Hauptverkehrsader Schiersteiner Straße über die Niederwaldstraße in die Tiefgarage geleitet. Dadurch wird das Wohngebiet verkehrsmäßig entlastet. Außerdem ist die Niederwaldstraße verkehrsgünstig, da sie nur wenig belastet ist.

Dieses dient der städtebaulich angemessenen Ein- und Zuordnung von Stellplätzen - einschließlich ihrer Zufahrten innerhalb einer Wohnnutzung und berücksichtigt somit die Wohnbedürfnisse sowie die Sicherheit und Gesundheit der Bewohner.

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

Die an der Niederwaldstraße und Wallufer Straße gelegenen Kindertagesstätte, Bürgersaal und sozialen Dienste, werden entsprechend der Nutzung und der Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Wallufer Straße zwischen Niederwaldstraße im Süden und Rauen-thaler Straße im Norden ist bis zur Einmündung der Erbacher Straße eine fahrverkehrsfreie Fußgängerfläche mit Grünanlage.

Die Höhenlage der bereits vorhandenen, öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen gekennzeichnet.

Änderungen an der Verkehrsfläche sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

4.3 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 12-14 BauGB)

4.3.1 Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen

In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle (innerhalb der "öffentlichen Grünfläche") steht eine Trafostation, die für die Versorgung mit Elektrizität erforderlich ist.

Im Bereich der westlichen Begrenzungslinie der geplanten Tiefgarage liegen neuverlegt Gas- und Wasserversorgungsleitungen. Zu diesen Leitungen muß ein Abstand von 2,0 bis 3,0 m eingehalten werden.

Bei einer Umlegung der Versorgungsleitungen ist die Erhaltung der bestehenden Bäume vor dem Hilde-Müller-Haus gefährdet. Die Kosten einer Umlegung der Versorgungsleitungen trägt der Veranlasser.

Im nördlichen Gehweg der Niederwaldstraße verlaufen zwei 1-kV-Niederspannungskabel. Werden diese Kabel durch die Baugrube für die geplante Tiefgarage tangiert, müssen die Kabel geschützt oder während der Bauzeit umgelegt werden. Die Kosten hierfür sind vom Bauherren zu tragen. Das gleiche gilt für zwei Hausanschlußkabel im Bereich der Einfahrt zur geplanten Tiefgarage.

4.3.2 Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Wasser-, Gas- und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Wiesbaden AG.

4.3.3 Abwasserbeseitigung

Die Straßenkanäle sind vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die Lage ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

4.3.4 Müllbeseitigung und Straßenreinigung

Die Müllbeseitigung und die Straßenreinigung erfolgt durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

4.4 "Öffentliche Grünfläche - Spielplätze" (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die "Öffentliche Grünfläche, Grünanlage" mit Spielplätzen für 6-11 und 12-17 jährige Kinder werden entsprechend den Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan von 1980/2 übernommen.

Hierbei liegt der Spielplatz für die 6-11 jährigen Kinder innerhalb der Bebauung, wodurch die Eltern eine bessere Übersicht über die kleinen Kinder haben.

Der Spielplatz für die 12-17 Jahre alten Kinder wird auf der geplanten Tiefgarage errichtet. Da diese Fläche direkt an die Niederwaldstraße grenzt, wurde sie für die größeren Kinder vorgesehen. Der geplante Spielplatz wird mit einem Ballfangzaun begrenzt.

Bei der Detailplanung der Tiefgarage ist eine Ausstoßhöhe von mindestens 2,50 m für die Be- und Entlüftung der Tiefgarage wegen der Belange des Kinderspielplatzes zu berücksichtigen.

Bei der Bepflanzung der Kinderspielplätze ist gemäß Erlaß Nr. 787 des Hess. Innenministeriums vom 06.06.1983 darauf zu achten, daß keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ----- (§ 9 (1) 21 BauGB)

Zur Sicherung bestehender Kanaltassen werden in der "öffentlichen Grünfläche" Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Wiesbaden AG festgesetzt.

4.6 Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträu- ----- chern (§ 9 (1) 25 a und b BauGB) -----

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind aus gestalterischen Gründen und aus umweltplanerischen Erwägungen Festsetzungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern getroffen worden. Der Textteil enthält entsprechende textliche Festsetzungen.

4.7 Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB) -----

Aus der Arbeitsliste zur Denkmaltopographie wurden die Häuser in der Schiersteiner Straße 15 und 17, in der Erbacher Straße 1 und in der Hallgarter Straße 2,4 und 8 als Kulturdenkmäler (nach § 2 (1) Denkmalschutzgesetz) und die Straßenzüge Erbacher Straße 1-9, Schiersteiner Straße 15-19 und Hallgarter Straße 2-12 als Gesamtanlagen (nach § 2 (2) Denkmalschutzgesetz) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die in der Arbeitsliste zur Denkmaltopographie eingetragenen Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen sind nach dem neuen Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) vom 05.09.1986 rechtskräftig denkmalgeschützt.

5. Altlastenverdächtige Flächen

5.1 Altstandort "Autolackierei"

Bei der im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen "öffentlichen Grünfläche - Grünanlage - Spielplatz für Kinder von 12-17 Jahren" mit darunterliegender Tiefgarage handelt es sich um Grundstücke, auf denen eine Kohlenhandlung und eine Karosseriebaufirma mit Autolackierei betrieben wurden. Mittlerweile sind die Betriebe stillgelegt, die Gebäude sind abgebrochen.

Da es sich hier um einen Altstandort und damit um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, wurde im Rahmen der Tiefgaragenplanung Erstuntersuchungen vorgenommen. Diese bestanden darin, daß am 02.11.1989 im Auftrag des Tiefbauamtes Sondierbohrungen mit einer Tiefe von 5 m niedergebracht wurden. Aus dem Grenzbereich der Auffüllung zum anstehenden Untergrund (1,5 - 3,00 m Tiefe) wurden 5 Bodenproben entnommen und auf aromatische und aliphatische Kohlenwasserstoffe, auf absorbierbare organische Chlorverbindungen (AOX), Summe organischen Kohlenstoffe (DOC) und die Schwermetalle Blei, Zink und Cadmium untersucht.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Sondierbohrungen (Erstuntersuchungen)

- Aromatische und aliphatische Kohlenwasserstoffe konnten nicht nachgewiesen werden.
- Die Gehalte an Schwermetallen (Blei, Zink, Cadmium) lagen im Bereich der natürlichen Bodenbelastung.
- Die Bodenuntersuchungen auf absorbierbare organische Chlorverbindungen (AOX) wiesen 2 Bohrpunkte mit 130 µg/l als stärker belastet aus. Die erhöhten AOX-Gehalte zeigen eine Kontamination durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) an. Daraufhin wurde das Gesundheitsamt um Stellungnahme gebeten. Das Gesundheitsamt sprach sich nach Prüfung des vorbeschriebenen Gutachtens gegen eine Nutzung des Geländes als Spielplatz für Kinder von 12-17 Jahren aus und forderte weitere Untersuchungen.

5.1.1 Bodenluftuntersuchungen

Am 21.03.1990 wurden im Auftrag des Umweltamtes von der Firma HYDRODATA 6 Bodenluftuntersuchungen in der unmittelbaren Nähe der bereits 1989 niedergebrachten Sondierungen entnommen.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen:

- Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW).

Im Bereich des ehemaligen Gebäudes "Karosserieabteilung/Lager" wurden an zwei Sondierpunkten leicht erhöhte Konzentrationen an Tetrachlorethen (S B 6 - 0,15 mg/m³ ; S B 1 - 0,36 mg/m³) festgestellt. Diese Konzentrationen überschreiten nur geringfügig die "Grundbelastung", die im unmittelbaren Umgebungsbereich derart genutzter Flächen angegeben werden (Tetrachlorethen 0,05 - 0,3 mg/m³).

Im Bereich des S B 1 (0,36 mg/m³) wurde auch bei der Bodenuntersuchung ein erhöhter AOX-Gehalt (130 µg/l) ermittelt. Die Bodenluftprobe im Bereich der 2. Bodenprobe mit erhöhtem AOX-Gehalt (130 µg/l) zeigte hingegen nur LCKW-Gehalte nahe bzw. unterhalb der Nachweisgrenze.

- Flüchtige Kohlenwasserstoffe einschließlich BTX-Aromate

In allen Bodenluftproben zeigte sich eine leichte Belastung der Bodenluft durch flüchtige Kohlenwasserstoffe zwischen 2-3 mg/m³. Die Belastung der Bodenluft durch BTX-Aromate ist nur als gering einzustufen. Im Bereich der Bodenluftuntersuchungen konnten keine gravierenden Kontaminationen der Bodenluft nachgewiesen werden.

Für die Kategorisierung/Entsorgung der Aushubmassen forderte das Wasserwirtschaftsamt weitere Bodenuntersuchungen. Eventuell notwendige weitergehende Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind erst nach Vorlage des Gutachtens über die Erstuntersuchungen des Altstandortes beurteilbar.

Daraufhin erteilte das Umweltamt der Firma BIO DATA einen Auftrag zur Durchführung von Bodenluftuntersuchungen auf dem ehemaligen Gelände der Firma Finster, um aufgrund der Ergebnisse eine Gefährdungsabschätzung für Personen auf dem betroffenen Gelände zu ermöglichen.

Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse:

Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Finster in der Schiersteiner Straße 23 in Wiesbaden wurde an zwei in früheren Untersuchungen ermittelten Belastungsschwerpunkten die aus dem Boden ausdiffundierende Luft auf ihren Gehalt an LCKW und BTX-Aromaten untersucht. Es ergaben sich Hinweise auf eine leicht erhöhte Belastung der ausdiffundierenden Luft mit Toluol, obwohl die im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen festgestellten Konzentrationen nach Ansicht der Gutachter von HYDRO-DATA kein akutes Gefährdungspotential darstellen sollte.

5.1.2 Boden- und Grundwasseruntersuchungen

Die Ergebnisse der Anfang 1991 durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen mit Stellungnahme des Umweltamtes sind in Einzelheiten aus dem umwelttechnischen Bericht des Baugrundinstitutes Franke-Meißner und Partner GmbH vom 02.09.1991 ersichtlich.

Danach kann bzgl. Kohlenwasserstoff und Schwermetalle von einer geringen Kontamination des Bodens und der Bodenluft ausgegangen werden.

Die am 29.05.1991 von BIO-DATA und am 07.08.1991 von CAL entnommenen Wasserproben brachten für das Grundwasser unterschiedliche Gehalte an Trichlorethen und Tetrachlorethen. Bei einer für den Bau der Tiefgarage durchgeführten Grundwasserabsenkung ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden - Wasserwirtschaftsamt und Tiefbauamt - zu prüfen, ob das CKW-kontaminierte Grundwasser vor dem Einleiten in einen Kanal über eine Aktivkohleanlage aufbereitet werden muß.

Bei Ausheben der Baugrube sollte eine organoleptische Beurteilung des Aushubmaterials von einem Sachverständigen durchgeführt werden, damit der Erdaushub einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden kann.

5.2 Altstandort "Tankstelle"

Auf dem Grundstück Niederwaldstraße 23-29 befand sich bis vor wenigen Jahren eine Tankstelle mit Kfz-Werkstätten. Es ist davon auszugehen, daß diese Flächen ebenfalls durch Altlasten gefährdet sind.

Eine Untersuchung dieser Altlasten wird nach Auskunft des Umweltamtes zum gegebenen Zeitpunkt z. B. bei Neu- bzw. Umbauten auf dem betreffenden Grundstück, rechtzeitig in die Wege geleitet.

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen, auf denen die Tiefgarage und die "öffentliche Grünfläche - Spielplatz" gebaut werden sollen, sind im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden. Nach Beendigung der Baumaßnahme können die davon betroffenen Flurstücke zusammengelegt bzw. neu geordnet werden.

**7. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebau-
lichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)**

Die folgenden Kosten wurden von den zuständigen Fachämtern überschlägig ermittelt.

7.1 Bau der Tiefgarage

Für die Einrichtung einer Bezirksgarage am Wallufer Platz sind im Vermögenshaushalt bzw. Investitionsprogramm bei Haushaltsstelle 2.6800.950000.9.301 Mittel in Höhe von 8,2 Mio. DM enthalten.

Der Haushaltsansatz ist mit einem Sperrvermerk versehen, wonach die Freigabe der Mittel erst nach Vorlage eines Finanzierungskonzepts erfolgt.

Gemäß telefonischer Auskunft des Amtes 66 wird z. Z. das geforderte Finanzierungskonzept erstellt.

Sobald die Planung und eine ordnungsgemäße Kostenberechnung vorliegen, ist das Finanzierungskonzept umgehend den städtischen Körperschaften vorzulegen.

(Siehe Magistratsvorlage von Dez. V/66 Nr. 678/1990 vom 30.05.1990)

Tiefgaragenbau ca. 13 000 000,00 DM

Eventuell notwendige Sanierungskosten die aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen entstehen können, sind derzeit noch nicht abzusehen.

7.2 Ausbau und Gestaltung der Grünflächen (nach Angaben des Grünflächenamtes)

Spielplatz für Jugendliche von ca. 2 000 000,-- DM
12-17 Jahre

8. Übernahme von Hinweisen und Darstellungen in den Bebauungsplan

8.1 Meldung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Daher wurde zur besonderen Beachtung ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

9. Textteil zum Bebauungsplan

9.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Buchstaben A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB mit Regelungen über:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

9.2 Auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan.

Unter Buchstaben B werden Regelungen getroffen über:

- Anteil der Grünflächen
- Vorgärten
- Bepflanzung der zu begrünenden Flächen
- Herstellungspflicht
- Befestigung der Grundstücksfreiflächen
- Stellplätze für Abfallbehälter
- Einfriedungen
- Erhaltung der Bäume und Großsträucher
- Anpflanzen von Bäumen auf rückseitigen Grundstücksfreiflächen
- Ordnungswidrigkeiten

9.3 Unter Buchstaben C werden Hinweise aufgenommen über:

- Einhaltung des Merkblattes zum Schutz von Bäumen
- Berankung von Hauswänden
- Meldungen von Bodendenkmälern

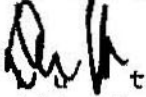
10. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Im Auftrag



Ltd. Vermessungsdirektor



Anlagen

1. Umwelttechnischer Bericht des Baugrundinstitutes Franke-Meißner und Partner GmbH vom 02.09.1991
2. Tiefgaragenplanung
3. Flachdachbegrünung